



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Margretero 1

**Kallelse till föreningsstämma 2021
tisdagen den 18 maj klockan 19:00.
Upprop börjar 18:30, vänligen kom i god tid för inlägg.**

Digitalt via Microsoft Teams eller via poströstning

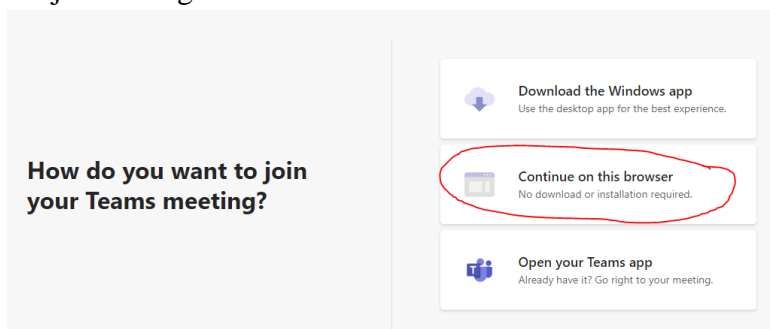
Styrelsen hade hoppats på en fysisk stämman i år för att kunna träffa våra medlemmar fysiskt. Men tyvärr så måste vi anpassa oss efter situationen och avvakta lite till. Med anledning av detta kommer stämman att enbart hållas digitalt via Teams men med möjlighet till poströstning enligt prop. 2019/20:163. Alltså kan medlemmarna välja att delta digitalt eller att rösta via poströstning vilket styrelsen ansett vara det bästa alternativet under rådande omständigheter. Följ instruktionerna nedan för de olika alternativen.

Vänligen håll utsikt efter ny information på hemsidan då det kan bli snabba ändringar pga Covid-19.

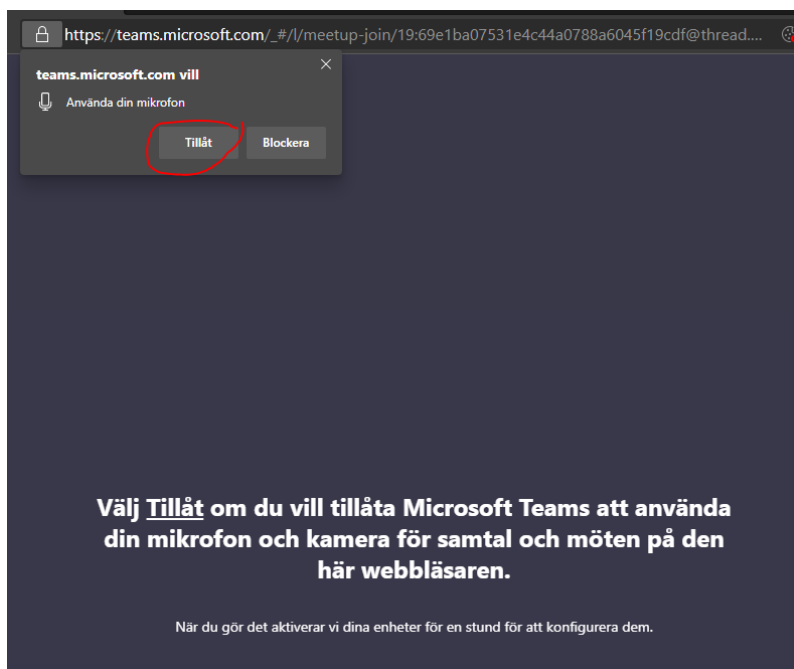
Delta digitalt

OBS! Se till att er dator har inbyggd mikrofon eller använd något tillbehör med en mikrofon för att kunna vara med och prata med oss under mötet. Har ni ej mikrofon kan ni ändå ansluta för att lyssna och använda chatten där ni kan skriva kommentarer eller frågor. Det går också bra att ansluta via smartphone eller surfplatta.

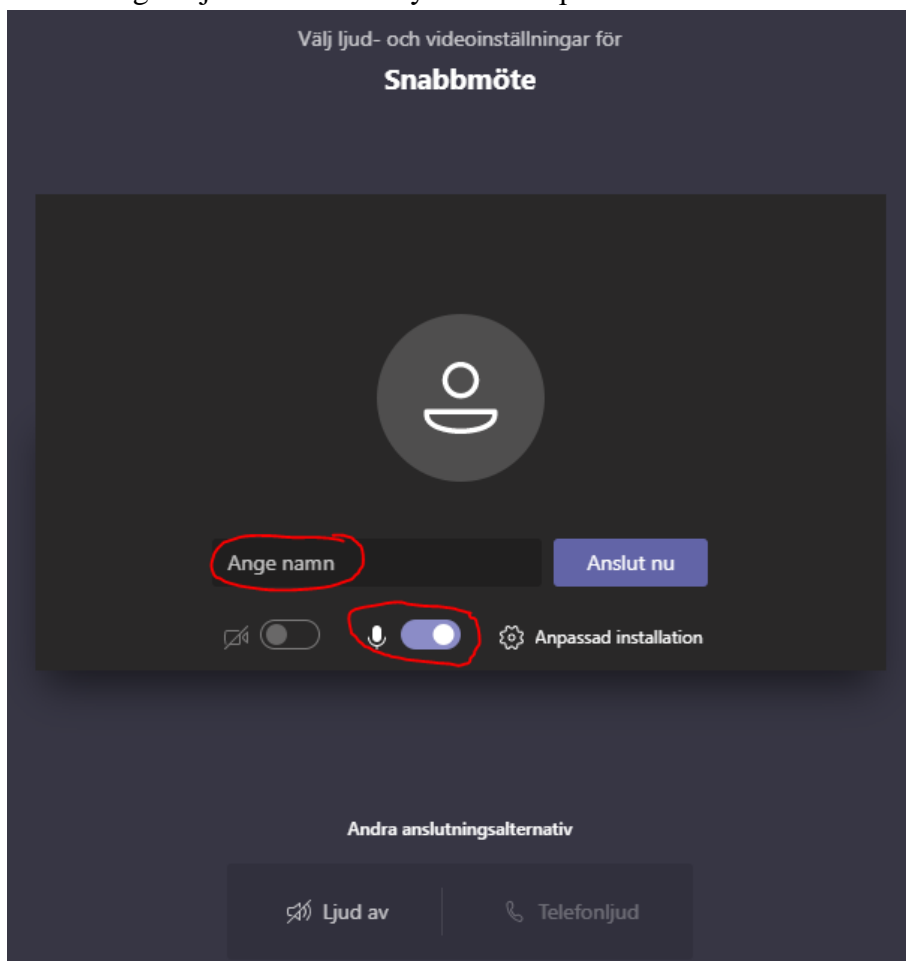
1. Öppna er webbläsare och gå in på hemsidan <https://margretero.bostadsratterna.se/>
2. Logga in på sidan och gå in under ”Om föreningen” och ”Föreningsstämmor”, en länk till mötet kommer att finnas där. Klicka på länken.
3. Välj det inringade alternativet för att ansluta direkt med webbläsaren.



4. Beroende på vilka inställningar och webbläsare ni använder kan detta se lite olika ut med bör likna denna bild. Här skall ni välja att tillåta mikrofon/ljud. Ser ni inte detta alternativ har ni med största sannolikhet redan rätt inställningar och kan gå vidare.

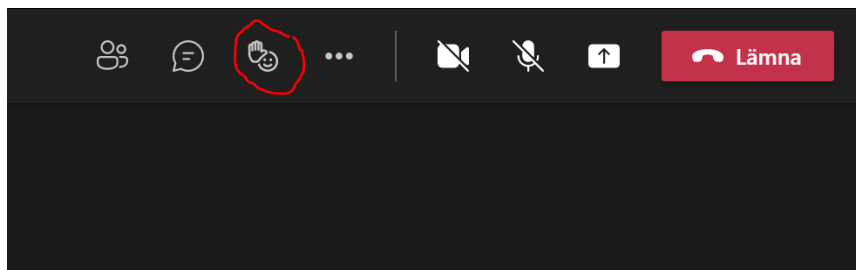


5. Ange ert för- och efternamn i rutan och se till att mikrofonen påslagen genom att det ser ut enligt följande bild och trycka sedan på “Anslut nu”.



6. Efter detta så väntar ni på att mötet skall starta eller att någon i styrelsen släpper in er i mötet. Det kan ta en stund att bli insläppt beroende hur många som är före i kön. Det är viktigt att se till innan att mikrofonen fungerar, använder ni chatten så meddela gärna detta. Under mötet ber vi er att **stänga av mikrofonerna** för att undvika störande ljud.

Vill ni prata eller har en fråga används funktionen “Räcka upp handen”.



Poströstning

Nedanstående medlem utövar härmed sin rösträtt genom poströstning på BRF Margreteros stämma 2021-05-18. Du röstar via röstkortet nedan.

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Om du vill avstå från att rösta under någon punkt så markeras inte något svarsalternativ.

Det är inte möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret. Om det görs är rösten ogiltig. Punkter markerad med * är inte punkter för röstning.

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

OBS! Röstkortet ska postas till styrelsens brevlåda som finns i slussen till tvättstugan senast dagen innan stämman, den 17 maj 2021 kl 23:59.

Medlemmens namn

Lägenhetsnummer

Ort och datum

Namnsteckning

Dagordning

- Föreningsstämmans öppnande***
- Godkännande av dagordning**

Ja	Nej

- Val av stämмоordförande**

Föreslår Ulrika Blomqvist från bostadsrätterna till stämмоordförande alternativt en backup från bostadsrätterna vid eventuella förhinder.

Bifall till förslaget?

Ja	Nej

- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare***
- Val av två justerare tillika rösträknare**

Föreslår stämman att utse Björn Björklund och Douglas Folkesson till justerare av protokollet samt rösträknare.

Bifall till förslag att utse Björn Björklund och Douglas Folkesson till justerare samt rösträknare.

Ja	Nej

6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Styrelsen föreslår att stämman ska vara öppen för medlemmar och eventuella utomstående som deltar på distans.

Bifall till styrelsens förslag att stämman ska vara öppen för medlemmar och eventuella utomstående som deltar på distans.

Ja	Nej

7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske *tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman*.

Bifall till att kallelse har skett i behörig ordning.

Ja	Nej

8. Godkännande av röstlängd*

Information – Röstlängden fastställs på föreningsstämman och eventuella medlemmar via deltar digitalt och de som poströstar med giltig poströst kommer att ingå i röstlängden.

9. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Vänligen se längre bak i häftet för årsredovisning för er som röstar via poströstning.

Bifaller till att lägga till årsredovisning till handlingarna.

Ja	Nej

10. Föredragning av revisionsberättelse

Vänligen se längre bak i häftet för revisionsberättelse för er som rösta via poströstning.

Bifaller till att lägga revisionsberättelse till handlingarna.

Ja	Nej

11. Fastställande av resultaträkning samt balansräkning

Bifaller till att resultaträkning samt balansräkning fastställs.

Ja	Nej

12. Beslut om att resultatdisposition

Bifaller till styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ja	Nej

13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

Bifaller till ansvarsfrihet för styrelseledamöter.

Ja	Nej

14. Arvode till styrelse samt revisor

Valberedningen föreslår *200 000 kr exklusive sociala avgifter* i arvoden till styrelsen. Revisorernas arvoderas mot godkänd räkning.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden till styrelsen samt att revisorernas arvoderas mot godkänd räkning.

Ja	Nej

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Bifall till valberedningens förslag att utse styrelse enligt bilaga 1 i kallelsen.

Ja	Nej

Om nej, fyll i andra förslag med namn:

16. Val av revisor och suppleant

Bifaller till att Ernst & Young utses till revisionsbolag som i sin tur utses revisor inom bolaget för föreningen. Ernst & Young utser även suppleant.

Ja	Nej

17. Val av valberedning

Bo Larenius samt Kerstin Ahlbom föreslås.

Bifall till förslaget med Bo Larenius samt Kerstin Ahlbom som valberedning.

Ja	Nej

Om nej, fyll i andra förslag med namn:

18. Stämmans avslutande*

Program

Kl.	18:30	Registrering
Kl.	19:00	Stämman öppnas
Kl.	21:00	Stämman avslutas

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförande
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelses årsredovisning
10. Föredragning av revisionsberättelse
11. Fastställande av resultat och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
14. Arvode till styrelsen samt revisorerna
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Stämmans avslutande
19. Frågor till styrelsen

Bilagor till denna kallelse

Bilaga 1: Valberedningens förslag till styrelse

Bilaga 1: Valberedningens förslag till styrelse

Ledamöter valda till 2022

Claes Rosander

Peter Oscarsson

Anna-Maria Broman Ek

Ledamöter omval

Joakim Hagström omval till 2022

Jenna Xiu omval till 2022

Roger Ahlbom omval till 2023

Björn Björklund omval till 2023

Suppleanter

Douglas Folkesson omval till 2022

Hanna Norring omval till 2022

Viktoria Granberg Nordén nyval till 2023

På valberedningens vägnar

Bo Larenius Kerstin Ahlbom

Org Nr: 769621-6436

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Org.nr: 769621-6436

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

RA.
PO CH B.
Å Å 10

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Margretero 7 i Stockholms kommun i vilken föreningen upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 134 bostadsrätter fördelade på 122 lägenheter och 12 stadsradhus om total BOA på ca 10 087 m² samt 3 hyreslokaler avsedda för kommersiella ändamål. Föreningen hyr även ut källarförråd till medlemmar i föreningen. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Koncernstruktur

Föreningen har bedrivit verksamhet i ett helägt dotterbolag (Margretero I Fastighets AB org.nr: 556789-4893) i form av uthyrning av garageplatser till medlemmar och hyresgäster i föreningen. Styrelsen för dotterbolaget består av delar ur moderbolagets (föreningens) styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19:e maj 2020. På stämman deltog 21 medlemmar varav 1 via fullmakt samt 12 deltog via telefon. På grund av rådande situation med covid-19 beslutade styrelsen att ha en digital stämma för att ta beslut på punkter som styrelse enligt lagkrav har plikt att besluta om. Syftet var att ta resterande punkter till en fysisk stämma senare under hösten. Detta drog ut på tiden men styrelsen kunde genomföra en extrastämma den 26 november för de resterande punkterna. Stämman var digital med möjlighet till poströstning. På stämmande deltog 21 röstberättigade via poströst, 20 deltog via Microsoft teams och 1 deltog fysiskt.

Medlemmar och överlåtelse

Överlåtelse under året kalenderåret:	15
Antal medlemmar vid kalenderårets början:	213
Antal medlemmar vid kalenderårets slut:	212

Styrelse och övriga roller

På ordinarie stämma beslutade stämman om att ha samma upplägg av styrelse som 2019. På extrastämman röstades styrelsen fram enligt valberedningens förslag.

Ledamöter

Namn	Roll
Jenna Xiu	Ordförande
Joakim Hagström	Sekreterare

2

100 JU P.O. AS
X Bj RA

Claes Rosander	Ekonomi
Roger Ahlbom	Miljö & teknik
Björn Björklund	Förråd & Garageansvarig
Peter Oscarsson	Entreprenad
Anna-Maria Broman Ek	Ekonomi/entreprenad

Suppleanter

Namn	Roll
Olle Pettersson	Entreprenad
Hanna Norring	Entreprenad
Douglas Folkesson	Verksamhetsansvarig

Styrelsen har under året sammanträtt vid 13 tillfällen:

11	styrelsemöten
1	konstituerande styrelsemöte
1	planerings-/strategimöte

Revisor

Revisor har under året varit Jonas Svensson från Ernst & Young.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Larenius och Kerstin Ahlbom, sammankallande har varit Bo Larenius.

Firmatecknare

- Firman tecknas av styrelsen
- Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Byggnader

Husen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägna på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.



Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetservice har skötts av HSB Stockholm. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av HSB Städ AB. För skötsel av föreningens gård har Rubb & Stubb anlitas.

Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Brandkontoret. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

2

CR 24 P.O. 
RA 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av städbolag

Styrelsen har under en tid haft diskussioner med HSB städ angående kvalitet på städning då såväl styrelse som medlemmar inte varit tillfreds. Då HSB städ trots ett flertal samtal om förbättringar inte kunnat leva upp till våra förväntningar så beslutade styrelsen om byte av städbolag. Det nya städbolaget heter Stadia AB.

Ownit uppgradering

Under året har styrelsen förhandlat om avtalet med Ownit. Vi har nu bredbandhastigheten 250/250 Mbit/s istället för tidigare 100/100Mbit/s, vi har nu även tillgång till Ownits streamingtjänst, så att du kan ta med dina kanaler till sommarstugan/semestern. Kostnaden har vi dessutom fått ned med ca 80 000 kr per år.

Snöröjning

Vi har bytt leverantör för snöröjning på gården. Från säsongen 2020/21 är det PEAB Anläggning AB som hjälper oss med det.

Entreprenadgruppen

Styrelsen beslutade att avveckla Entreprenadgruppen under 2020. Entreprenadgruppens kanske viktigaste uppgift har varit att hitta fel i fastigheten. Detta arbete är nu gjort och har utförts på ett mycket förtjänstfullt sätt. Nu fokuserar styrelsen på att driva de ärenden som Entreprenadgruppen hittat vidare till EM i samråd med externa specialister som kan stötta styrelsen med oberoende bedömning.

Avgiftsjustering

Avgifterna i föreningen var oförändrade för medlemmar under 2020.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bestående av medlemmar i föreningen har tagit hand om vår gård och bland annat hjälp till med att ta hand om våra blommor och växter. Alla trädgårdsintresserade eller de som vill engagera sig lite extra i föreningen är välkomna till trädgårdsgruppen!

2

CR JH P.O. AS
JK BJ RA

Framtida utveckling

Under de kommande åren (1-3 år) ska föreningen omförhandla samtliga lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge skulle innebära en väsentlig minskning av föreningens räntekostnader.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	410 050 000	1 525 000	1 820 090	-13 844 882	- 1 430 797
Reservering fond yttre UH 2019			775 000	-775 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2019			0	0	
Balanseras i ny räkning				- 1 430 797	1 430 797
Årets resultat					339 592
Belopp vid årets slut	410 050 000	1 525 000	2 595 090	- 16 050 679	339 592

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 112	11 024	10 789	10 692	10 692
Resultat efter					
finansiella poster	339	-1 431	-1 876	-2 451	-2 362
Årsavgift*, kr/kvm	738	738	724	709	695
Drift**, kr/kvm	360	368	343	306	317
Belåning, kr/kvm	15 522	15 713	15 855	15 986	16 086
Soliditet, %	72	71	71	71	71

2


PA / CR
P.O 24
Bj X J2

Förslag till resultatdisposition

775 000 kr avsätts till fond för fastighetsunderhåll

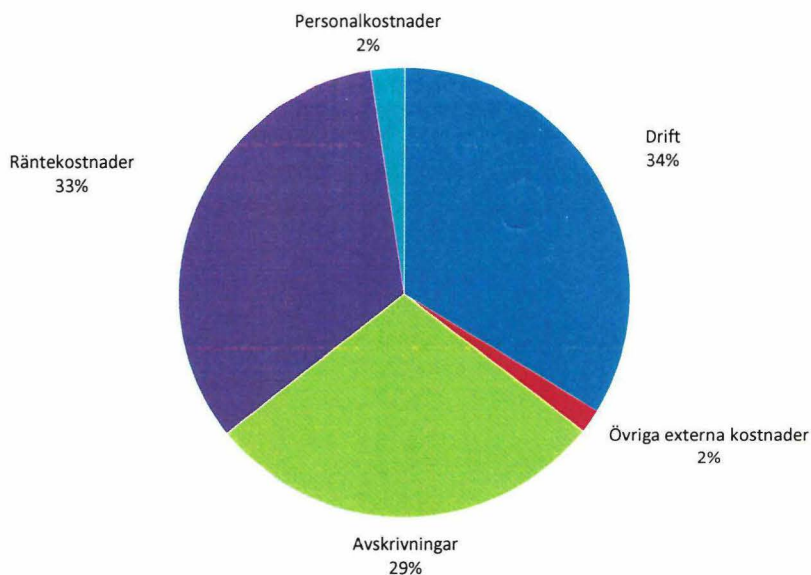
Resterande vinst balanseras i ny räkning.

4

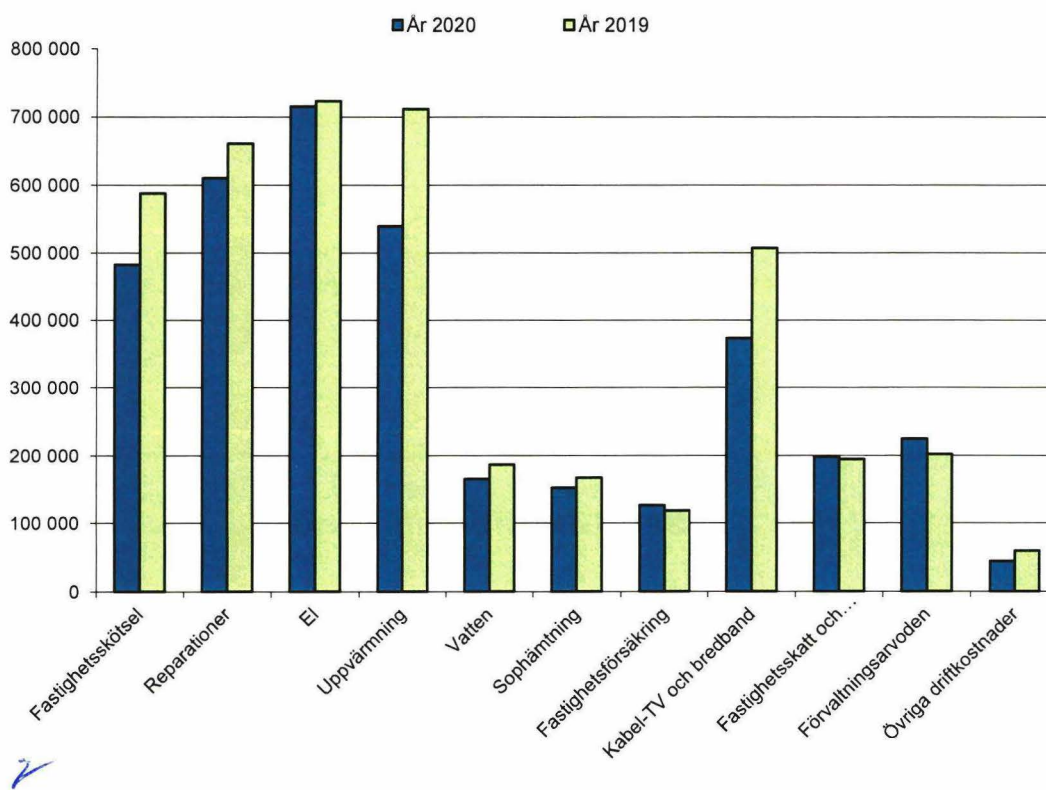
CC JH PO 
X Bj RA.

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 112 495	11 024 264
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 628 380	-4 417 074
Övriga externa kostnader	Not 3	-187 088	-166 467
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-262 274	-287 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 124 240	-3 124 240
Summa rörelsekostnader		<u>-7 201 981</u>	<u>-7 995 315</u>
Rörelseresultat		3 910 514	3 028 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 881	2 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 572 803	-4 462 470
Summa finansiella poster		<u>-3 570 922</u>	<u>-4 459 745</u>
Årets resultat		339 592	-1 430 797

K

RA OK
PO X
24

Bostadsrättsföreningen Margretero 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	552 986 489	556 110 729
	<u>552 986 489</u>	<u>556 110 729</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	355 084	230 084
	<u>355 084</u>	<u>230 084</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>553 341 573</u>	<u>556 340 813</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	208 169	123 411
Not 9	2 835 693	1 342 959

Övriga fordringar

Not 10	491 944	530 783
	<u>3 535 806</u>	<u>1 997 152</u>

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Not 11	698	300 255
--------	-----	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 536 505</u>	<u>2 297 407</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>556 878 078</u>	<u>558 638 220</u>
---------------------------	---------------------------

7

RA. in
P.C. JH
JH

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	411 575 000	411 575 000
Yttre underhållsfond	<u>2 595 090</u>	<u>1 820 090</u>
	414 170 090	413 395 090
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 050 679	-13 844 882
Årets resultat	<u>339 592</u>	<u>-1 430 797</u>
	-15 711 087	-15 275 679
Summa eget kapital	<u>398 459 003</u>	<u>398 119 411</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>105 349 001</u>	<u>156 568 818</u>
	105 349 001	156 568 818
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld	Not 13 51 219 811	1 931 635
Leverantörsskulder	252 283	500 926
Övriga skulder	Not 14 523 442	466 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 074 538</u>	<u>1 050 940</u>
	53 070 074	3 949 991
Summa skulder	<u>158 419 075</u>	<u>160 518 809</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>556 878 078</u>	<u>558 638 220</u>

7

RA . or
P.O. 37
X SJZ
M

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	339 592	-1 430 797
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 124 240	3 124 240
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 463 831	1 693 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 207	-29 808
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-168 093	177 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 298 945	1 840 683
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-125 000	-75 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-125 000	-75 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 931 641	-2 006 378
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 931 641	-2 006 378
Årets kassaflöde	1 242 304	-240 695
Likvida medel vid årets början	1 449 565	1 690 260
Likvida medel vid årets slut	2 691 870	1 449 565

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

7

RA. 31
P.O. 31
JH 31

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2

RIA . 02
P.O
ZSK
JA

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 467 168	7 467 169
	Individuell mätning vatten	233 578	242 482
	Hyror	3 361 968	3 238 530
	Övriga intäkter	81 231	97 253
	Bruttoomsättning	<u>11 143 945</u>	<u>11 045 434</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-31 150	-21 050
	Hyresförluster	-300	-120
		<u>11 112 495</u>	<u>11 024 264</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	482 281	587 899
	Reparationer	610 358	661 032
	El	714 943	722 700
	Uppvärmning	539 114	711 077
	Vatten	164 679	186 333
	Sophämtning	151 787	166 838
	Fastighetsförsäkring	126 030	117 953
	Kabel-TV och bredband	373 244	507 175
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	198 240	194 400
	Förvaltningsarvoden	224 041	201 595
	Övriga driftkostnader	43 664	59 115
	Planerat underhåll	0	300 958
		<u>3 628 380</u>	<u>4 417 074</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 222	27 487
	Administrationskostnader	82 791	85 690
	Extern revision	25 625	45 000
	Medlemsavgifter	8 450	8 290
		<u>187 088</u>	<u>166 467</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	180 002	179 998
	Övriga arvoden	23 333	40 000
	Sociala avgifter	58 939	60 710
	Övriga personalkostnader	0	6 827
		<u>262 274</u>	<u>287 536</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	805	544
	Övriga ränteintäkter	1 076	2 181
		<u>1 881</u>	<u>2 725</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 572 545	4 462 470
	Övriga räntekostnader	258	0
		<u>3 572 803</u>	<u>4 462 470</u>

RA. *ik*
P.O. *ik*
2/24

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 908 750	374 908 750
Ingående anskaffningsvärde mark	200 053 750	200 053 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 962 500	574 962 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 851 771	-15 727 532
Årets avskrivningar	-3 124 240	-3 124 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 976 011	-18 851 771
Utgående redovisat värde	552 986 489	556 110 729
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	197 000 000	197 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 224 000	2 224 000
Summa taxeringsvärde	329 824 000	329 824 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	230 084	155 084
Akieteägartillskott	125 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 084	230 084
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	131 486	180 611
Skattefordran	13 036	13 037
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 691 172	1 149 311
	2 835 693	1 342 959
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	239 928	300 123
Upplupna intäkter	252 016	230 660
	491 944	530 783

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

✓





RA
P.O
JH
JH

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	SBAB	698	300 255			
		698	300 255			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	SBAB	23265656	3,87%	2022-07-01	54 629 000	0
	SBAB	23265672	0,60%	2021-08-09	49 260 827	1 600 000
	SBAB	23265680	0,69%	2023-05-09	52 678 985	358 984
					156 568 812	1 958 984
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					146 773 892
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					105 349 001
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	163 887 500				163 887 500
Not 13	Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld					
	kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under året	49 260 827				0
	Kortfristig del av långfristig skuld, amortering under nästa år	1 958 984				1 931 635
		51 219 811				1 931 635
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld	84 944				101 931
	Källskatt	38 498				43 497
	Övriga kortfristiga skulder	400 000				321 061
		523 442				466 489
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter	873 331				701 528
	Övriga upplupna kostnader	201 207				349 412
		1 074 538				1 050 940

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

2

RA. 
 P.O. 
 J. 
 M. 

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter

2020-12-31

2019-12-31

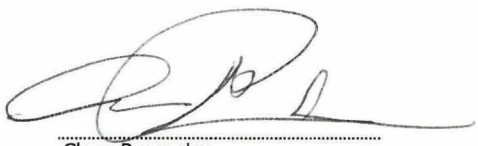
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 6/4-2021



Anna-Maria Ek


Björn Björklund


Claes Rosander

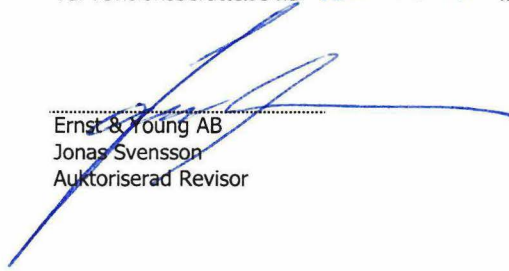

Jenna Xiu


Joakim Hagström


Peter Oscarson


Roger Ahlbom

Vår revisionsberättelse har 2021-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ernst & Young AB
Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Margretero 1, org.nr 769621-6436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsen i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14/4 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

