



# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,  
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning  
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1  
januari 2020 till och med den 31 december 2020.

# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Knallen 1

### Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som äger bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8437 m<sup>2</sup> och innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden var oförändrad under 2020. Från och med 2021 höjs tomträttsavgälden stegvis fram till 2026 och ligger därefter oförändrad fram till 2031. Höjningen är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete vilket lett till oförändrad avgift även för 2021.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 184 lägenheter. Av dessa är 166 st. upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad. Två av lägenheter har föreningen tillskapat genom att omvandla tvättstugor i föreningen.

Föreningen har också tillskapat en ny affärslokal av tidigare biytor på ca 150 kvm. Totalt har föreningen därmed sju affärslokaler, samtliga uthyrda.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2-14 i Hammarby Sjöstad.

### Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till portar, samt ett cykelrum för långtidsförvaring i källaren.
- Garage med 77 platser för bilar (varav 21 ladd-platser) och 1 MC-plats<sup>1</sup>.
- Gemensam terrass
- Ett antal förråd för uthyrning. Fem av dem är omvandlade efter att tidigare ha rymt behållare till den nedlagda sopsugen. Samtliga är uthyrda utom en som används för långtidsförvaring av cyklar.

---

<sup>1</sup> Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.

## Årsredovisning 2020



### *Inteckningar*

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165 Mkr.

### *Försäkringar*

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

### *Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser*

Antalet medlemmar var den 31 december 2020, 255 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 11 har överlåtit och 8 lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning.

### *Revisorer*

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2020:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2020:

Ordinarie: Anita Gullman, Hammarby Allé 111

### *Valberedning för verksamhetsåret 2020/2021*

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande  
Ingemar Ode, Kölnagatan 14

### *Föreningsfrågor*

Föreningens ordinarie stämma hölls den 12 maj 2020 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till följd av den rådande pandemin hölls stämman digitalt. Till stämman hade 49 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 34 röstberättigade medlemmar varav 1 fysiskt i lokalen och 33 anslutna digitalt.

### *Styrelsen*

Den nya styrelse som valdes vid årsstämman 12 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson	Ordförande
Håkan Söder	Vice ordförande
Tina Köhler	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Pär Björk	Vice kassör
Niklas Wahlstein	Ledamot

### *Styrelsens arbete*

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid olika typer av möten med bland annat lokalinnehavare, förvaltare, myndigheter, banker, försäkringsbolag, föreningar, konsulter, andra bostadsrättsföreningar, hantverkare och entreprenörer.

Styrelsen har under 2020 haft 17 protokollförda styrelsemöten (varav två med skriftligt förfarande, så kallat, per capsulam). Utöver det ett stort antal arbetsmöten i mindre grupper.



Mycket av styrelsens arbete går till att besvara frågor, bl.a. via mail och att ta fram underlag till de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen. Styrelsen har valt att dela upp arbetet i olika ansvarsområden.

Till följd av rådande pandemi har styrelsens arbete sett annorlunda ut än under tidigare år. Styrelsemöten och en del av arbetsgruppsmötena har behövt bedrivas digitalt.

### Information

Styrelsen arbetar för en så transparent och tydlig kommunikation och information som möjligt både gentemot medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare men också gentemot vår omvärld. Vi arbetar därför ständigt med förbättringar. En tydlig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information och frågor till styrelsen lämnas och besvaras dagligen via styrelsens e-postlåda, styrelsen@knallen1.se. Informationen fördelas till den ansvarige för respektive område som ansvarar för att svara.

### Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post ungefär en gång i månaden och läggs i samband med det ut på hemsidan. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor eller delas ut direkt i brevlådorna. Under året har 10 nyhetsbrev skickats ut och samtidigt tillgängliggjorts via hemsidan. Ett kontinuerligt arbete krävs med uppdatering av boendes och affärsidkares e-postadresser.

### Hemsida

Föreningens hemsida [www.knallen1.se](http://www.knallen1.se) försöker styrelsen hålla aktuell genom kontinuerlig uppdatering med bl.a. nyheter som är viktiga mellan nyhetsbreven. Händer något i föreningen ska man i första hand finna informationen via hemsidan. Aktuella händelser mellan medlemsbreven läggs ut som nyheter på hemsidan.

Hemsidan innehåller bl.a. nyheter, senaste samt tidigare medlemsbrev, stadgar, ordningsregler, information om källsortering, miljöarbete, felanmälan, förvaltning, bilder, vårt miljöarbete, ansvarsfördelning, bokningar, kontaktinformation men också mäklarinformation mm.

Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar, men även mäklare ska finna svar på sina frågor. Målet är att så mycket som möjligt ska vara publik information. Viss information kräver inloggning vilket alla medlemmar får tillgång till genom att skriva och be om det till styrelsens mail: styrelsen@knallen1.se.

Via hemsidan kan man också ta del av alla stämmounderlag, regler för ombyggnationer, andrahandsuthyrning men även det kommande tunnelbanebyggandet mm.

Härigenom gör man också bokningar av gemensamhetslokal, gästlägenhet eller någon av våra två tvättstugor. Det är också via hemsidan man kan göra felanmälan och komma åt uppgifter till våra förvaltare.

## Årsredovisning 2020



### Förvaltning

Föreningen har under 2020 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	Fastum
El	Ellevio/Skellefteå Kraft
Entrémattor	Clean Step
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang, Automatic Alarm
Revisor	Conseil Revision AB
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät / Internet	Stokab (Vår Internetleverantör, Stockholms Stadsnät)
Städning gemensamma utrymmen	NRSE
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Stockholms trädgårdstjänst
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020

#### Bättringsmålning

För att inte få stora framtida underhållskostnader genomfördes smärre bättringsmålningar (inljning) av portar och fönsterpartier. Även terrassgolv oljades.

#### Cykelrensning

Även i år har vi gjort en rensning av övergivna cyklar mm. Cyklar skänktes till idéell verksamhet för reparation och vidareförsäljning.

#### Affärslokaler

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och restaurangen har under året bytt ägare. Rådande pandemi har också påverkat verksamheten bl.a. genom att vi för affärsinnehavare fått söka statligt hyresstöd.



### Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad även detta år trots att ingen avgiftsökning har skett sedan 2015. Detta har kunnat göras genom ett långsiktigt arbete med att se över alla kostnader, säga upp, omförhandla avtal och att söka nya möjliga intäkter. Föreningens kassa har fortsatt att stärkas genom minskade kostnader och ökande intäkter.

Ett tio-årigt lån löpte ut vid halvårsskiftet, samtidigt omförhandlade styrelsen samtliga lån och tecknade ett tre-månaders (obundet) lån som är knutet till Stibor. Stibor är en ränta som normalt används bl.a. för lån mellan banker. Vi har tecknat lånen till Stibor + 0.32%. Det innebär att vi under andra halvåret 2020 hade vårt lån till en ränta på 0,32% då Stibor under andra halvåret låg under 0.

Styrelsen har fattat ett beslut om att klara en räntekostnad på 4% och att amortera eller investera i föreningen för mellanskillnaden. Det har lett till att vårt lån har amorterats av med 4,5 miljoner kronor under året.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så fortsätter styrelsen arbetet med att både se över möjliga kostnadsänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

### Trädgård

Föreningen har köpt in och installerat ny belysning på gården, dels nya pollare och dels markbelysning mot träden.

Samverkan med den nya entreprenören för trädgårdsarbete har inte varit till belåtenhet varför de sagts upp inför kommande år.

Trädgårdsgruppen har åter gjort stora insatser genom underhåll och plantering av våra rabatter och utveckling av gårdens flera skilda ytor.

### Fasadförbättring och balkongmålning

Under föregående år gjordes en fasad-besiktning inför byggande av tunnelbana under vårt hus. I stället för firmor som reparerar genom att bygga ställningar runt huset valde vi att reparationerna skulle ske med hjälp av hantverkare som firade sig upp och ner för fasaderna med hjälp av rep. Detta var både kostnadseffektivt och snabbare än arbete med ställningar.

Styrelsen beslutade samtidigt att samtliga balkongkanter som med åren blivit missfärgade till följd av tillväxt av alger, skulle målas om. Balkongkanterna rengjordes, algmedel lades på varefter kanten målades vit igen.

### Pågående pandemi av viruset Covid-19

Vi har under året haft förhandlingar med några affärsinnehavare och reducerat hyran för att kunna söka statligt stöd för affärsinnehavare. Lyckligtvis har våra affärsinnehavare hittills klarat sig genom den fortsatt rådande pandemin.

## Årsredovisning 2020



Långsiktiga konsekvenser är svåra att bedöma och hur det riskerar att påverka föreningens framtida utveckling.

Vi har också stängt gemensamhetslokalen.

Vi kan i dagsläget inte bedöma de slutliga effekterna av Covid-19.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	15 221	15 018	14 661	14 655	14 810
Balansomslutning	502 122	509 638	522 309	524 879	526 535
Soliditet (%)	74,98	74,28	73,34	72,77	73,07
Kassalikviditet (%)	5,23	242,00	257,00	137,00	170,00
Snittränta (%)	1,11	1,61	1,97	2,49	2,49
Årsavgift, kr/kvm					
bostadsrättsyta	689	689	689	689	689
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	9 433	9 776	10 483	10 742	10 754
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	106	163	208	268	268
Värme, kr/kvm totalyta	62	70	77	118	119
El, kr/kvm totalyta	41	50	47	27	27
Vatten, kr/kvm totalyta	23	21	19	22	20

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	412 070 434	7 844 316	6 953 535	-44 596 202	-3 716 095
Disposition av föregående års resultat:				-3 716 095	3 716 095
Avsättes till yttre fond			1 326 420	-1 326 420	
Ianspråktagas från yttre fond			-404 855	404 855	
Årets resultat					-3 113 918
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>412 070 434</b>	<b>7 844 316</b>	<b>7 875 100</b>	<b>-49 233 862</b>	<b>-3 113 918</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 233 862
årets förlust	-3 113 918
	<b>-52 347 780</b>

behandlas så att	
till reservfond avsättes	1 326 420
ianspråktagas från yttre fond	-1 045 336
i ny räkning överföres	-52 628 864
	<b>-52 347 780</b>

*Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	2	14 967 084	14 756 170
Övriga rörelseintäkter	3	253 799	262 063
		<b>15 220 883</b>	<b>15 018 233</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	4	-891 469	-1 046 892
Reparationer	5	-866 251	-952 451
Planerat underhåll		-1 045 336	-404 855
Taxebundna kostnader	6	-2 383 682	-2 652 442
Övriga driftskostnader	7	-2 349 329	-2 348 933
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-514 936	-505 368
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-373 383	-293 382
Arvoden och sociala avgifter	10	-418 045	-417 053
Avskrivningar		-8 109 877	-7 983 410
		<b>-16 952 308</b>	<b>-16 604 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 731 425</b>	<b>-1 586 553</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 952	11 563
Räntekostnader		-1 388 445	-2 141 105
		<b>-1 382 493</b>	<b>-2 129 542</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 113 918</b>	<b>-3 716 095</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	495 428 215	503 379 258
Inventarier	12	144 484	303 318
		<b>495 572 699</b>	<b>503 682 576</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>495 572 699</b>	<b>503 682 576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 981	83 663
Övriga fordringar		31 488	31 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	773 841	856 538
		<b>875 310</b>	<b>971 882</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 673 917	4 983 392
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 549 227</b>	<b>5 955 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>502 121 926</b>	<b>509 637 850</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		412 070 434	412 070 434
Upplåtelseavgifter		7 844 316	7 844 316
Fond för yttre underhåll		7 875 100	6 953 535
		<b>427 789 850</b>	<b>426 868 285</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-49 233 862	-44 596 202
Årets resultat		-3 113 918	-3 716 095
		<b>-52 347 780</b>	<b>-48 312 297</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>375 442 070</b>	<b>378 555 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	126 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	123 500 000	2 000 000
Depositioner		572 714	572 714
Leverantörsskulder		394 744	406 582
Skatteskulder		48 910	39 342
Övriga kortfristiga skulder		136 071	140 292
Förskottsbetalda avgifter och hyror		1 384 901	1 129 348
Upplupna kostnader	16	642 516	793 584
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>126 679 856</b>	<b>5 081 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>502 121 926</b>	<b>509 637 850</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 113 918	-3 716 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 109 877	7 983 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 995 959</b>	<b>4 267 315</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		96 572	-107 910
Förändring av kortfristiga skulder		97 994	300 313
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 190 525</b>	<b>4 459 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 691 839
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 691 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-4 500 000	-9 250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 500 000</b>	<b>-9 250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>690 525</b>	<b>-6 482 121</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 983 392	11 465 513
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 673 917</b>	<b>4 983 392</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

#### Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheter får inte dras av från intäkterna.

#### Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	9 022 236	9 019 505
Hysesintäkter bostäder	2 289 407	2 255 052
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	2 548 842	2 347 374
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 106 600	1 134 240
	<b>14 967 085</b>	<b>14 756 171</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Fastighetsskatt	57 980	54 818
Övriga avgifter enligt stadgarna (pant-, överlåtelse-, andrahands uthyrning)	33 465	34 117
Fakturerade kostnader	75 070	76 072
Gästlägenhet / lokal	45 400	77 150
Diverse övriga intäkter	41 884	19 906
	<b>253 799</b>	<b>262 063</b>

## Not 4 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	193 892	192 756
Markskötsel	105 866	139 893
Myndighetskrav (SBA, OVK.)	0	10 320
Städning och mattbyten	411 799	393 603
Snöröjning och halkbekämpning	27 726	76 451
Förbrukningsmaterial	45 565	103 482
Jour, bevakning, utryckning	18 470	21 258
Serviceavtal och besiktningar	88 152	109 130
	<b>891 470</b>	<b>1 046 893</b>

## Not 5 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	287 152	364 031
Reparation hissar	223 594	239 698
Reparation tvättstuga	16 213	28 499
Reparation lokaler och gemensamma utrymme	27 520	40 698
Reparation av el, ventilation, värme, VA och övriga installationer	227 511	173 421
Reparation nycklar och låssystem	30 099	46 763
Reparation byggnad utvändigt	34 245	50 436
Reparation av markanläggningar	13 322	3 114
Reparation garage	3 734	2 284
Skadegörelse och klottersanering	2 860	3 507
	<b>866 250</b>	<b>952 451</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2020	2019
El	710 265	873 865
Uppvärmning	1 079 073	1 222 215
Vatten och avlopp	396 839	374 184
Sophämtning	197 505	182 178
	<b>2 383 682</b>	<b>2 652 442</b>

### Not 7 Övriga driftskostnader

	2020	2019
Försäkringar	1 721	185 797
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Kabel TV och bredband	273 183	259 136
	<b>2 349 329</b>	<b>2 348 933</b>

### Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 429 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärde.

### Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2020	2019
Möteskostnader, årsstämma, mm	23 548	32 496
Telefon	32 420	30 922
Revision *	40 757	39 573
Förvaltning	158 621	147 618
Konsultarvoden	42 438	14 712
Medlemsavgift branschorganisationer	25 892	19 076
Lokaladministration	6 176	0
Energideklaration	12 351	0
Uppdatering UH-plan	5 625	0
Övriga omkostnader (post, inkasso, mm)	25 554	8 985
	<b>373 382</b>	<b>293 382</b>

\* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

### Not 10 Arvoden och sociala avgifter

	2020	2019
Styrelsearvode	322 000	318 100
Arvode internrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	84 045	86 953
	<b>418 045</b>	<b>417 053</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	554 819 965	548 421 896
Inköp	0	1 691 839
Omföring från pågående byggnation	0	4 706 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>554 819 965</b>	<b>554 819 965</b>
Ingående avskrivningar	-51 440 706	-43 631 975
Årets avskrivningar	-7 951 044	-7 808 731
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 391 750</b>	<b>-51 440 706</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>495 428 215</b>	<b>503 379 259</b>
Taxeringsvärden byggnader	269 600 000	269 600 000
Taxeringsvärden mark	290 600 000	290 600 000
	<b>560 200 000</b>	<b>560 200 000</b>

I anskaffningsvärde ingår rättigheter till mark med 80 772 351 kr.

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 537 147	1 537 147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 537 147</b>	<b>1 537 147</b>
Ingående avskrivningar	-1 233 829	-1 059 150
Årets avskrivningar	-158 834	-174 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 392 663</b>	<b>-1 233 829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 484</b>	<b>303 318</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	54 040	53 934
Försäkring	102 446	98 970
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
El	0	101 660
Ekonomisk förvaltning	36 280	35 616
Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 790	9 590
Övriga förutbetalda serviceavtal	9 511	9 846
Upplupna fakturor garagesamfällighet	44 549	37 244
Upplupna hyresintäkter	26 675	0
Upplupen gästlägenhet / lokal	12 950	26 750
Övriga upplupna intäkter	1 600	6 928
	<b>773 841</b>	<b>856 538</b>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vi förfall.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	--	-----	0	42 000 000
Stadshypotek	--	-----	0	40 500 000
Nordea	0,220	2021-06-29	41 500 000	45 500 000
Nordea	0,220	2021-06-29	40 000 000	0
Nordea	0,224	2021-06-30	42 000 000	0
Avgår kortfristig del (årlig amortering)			-2 000 000	-2 000 000
Avgår kortfristig del (lån som förfaller inom ett år)			-121 500 000	0
			<b>0</b>	<b>126 000 000</b>

## Not 16 Upplupna kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	33 973	289 592
Revision	40 000	40 000
El	76 354	4 363
Uppvärmning	128 775	126 711
Arvode	187 850	187 850
Sociala avgifter	59 000	59 000
Reparationer	38 930	0
Vatten	34 757	31 615
Sophämtning	21 753	33 627
Städning	21 123	20 826
	<b>642 515</b>	<b>793 584</b>



**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	<b>165 000 000</b>	<b>165 000 000</b>

Stockholm, 31 mars 2021

Per Björk

Peter Karlsson

Christina Köhler

Shamil Matourin

Håkan Söder

Niklas Wahlstein

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor