

Årsredovisning 2020

Brf Sjöstadspiren

Org nr 769619-3809



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens löpande utbetalningar och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstadspiren, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 februari 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 1 december 2009 tomträtten till fastigheten Skärgårdsbåten 4 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 99 bostadsrätter samt 5 lokaler. Bostadshusen är belägna på Henriksdalskajen, Jan Inghes Torg samt Stapelgatan. Föreningen disponerar 60 parkeringsplatser i garage varav 30 stycken av platserna är avsedda för elbilar med laddstationer. Den totala boytan är 9 238 kvm och lokalytan är 2 139 kvm, varav 1 465 kvm utgörs av garaget.

Tomträttsavgälden uppgår till 1 315 800 kr per år och är oförändrad i 10 år fram till den 31 augusti 2028.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar kan hyra och där styrelsen har sina styrelsemöten.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar gällande gård samt avledande av dagvatten och garagevägg, gemensam med grannfastigheter, som färdigställt i samband med inflyttning i fastigheterna. Föreningen är delägare i Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening gällande sopsugsanläggning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift under perioden 2016-2020. Avgiften uppgår till 714 kr per lägenhet, dock högst 0,15% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 423 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 232 800 000 kr och markvärdet är 190 400 000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet är 23 200 000 kr. Värdeåret är 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Driftia Förvaltning AB. Avtal om städning är tecknat med KEAB Gruppen AB. Kylmiljö AB utför kontroll och dokumentation av kylanläggningar enligt myndighetskrav. Föreningen har även tecknat avtal med Cupola AB om SBA, systematiskt brandskyddsarbete, som genomförs 4 ggr/år.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Under 2020 uppgick den genomsnittliga årsavgiften till 397 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag genom överföring av 1 486 000 kr per år, minus årets kostnader för löpande underhåll, från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Årets förslag till avsättning är 1 141 323 kr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 72 185 266 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

Jan Würtz	ordförande
Jonas Wieslander	ledamot
Bengt Waernulf	ledamot
Jeanette Andersson	ledamot
Bo-Göran Arfwidsson	ledamot, avgått den 18 februari 2021
Lubomir Bzdusek	ledamot
Carina Persson	ledamot
Yngve Terelius	suppleant
Wilhelm Windrup	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Brita Schumacher	ordinarie
Jörgen Schumacher	suppleant

Valberedning

Karin Furevik
Ola Segnestam Larsson
Ulrika Dackeby

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av solceller på föreningens hustak är genomförd, driftsatt och besiktigad.

Installation av bergvärme är genomförd och driftsatt. Slutbesiktning görs under 2021.

Gemensamhetsel installerades under hösten.

Föreningen har fått bygglov för att bygga om övervåningen på restaurang Beirut till lägenhet. Byggstart planeras för under senare delen av 2021.

Föreningen har tagit upp ett nytt lån i Handelsbanken på 10 miljoner kronor för investeringarna i solceller, bergvärme och gemensamhetsel.

Föreningen har under året haft stora kostnader av engångskaraktär bl.a. i form av olika konsult- och juristkostnader samt byte av takfläkt till restaurant Indian Street Food. Konsult- och juristkostnaderna avser till övervägande delen undersökningar och rådgivning för reklamation mot JM avseende kakelsprickor i badrum samt otätheter mellan fönster och fasad.

Föreningen har under året inte haft några hyresförluster p.g.a. pandemin men under perioder gett uppskov med hyran till några hyresgäster. Styrelsen bedömning är att föreningen inte heller under år 2021 kommer att drabbas av hyresförluster. Den bedömningen grundas på att hyresgästerna har deponerat pengar som säkerhet för utebliven hyra samt att restaurangerna och cafét bedöms ha en god omsättning trots pandemin.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 163 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 11 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 överlåtelser. De överlåtna lägenheterna såldes till ett pris mellan 60 920 kr/kvm och 110 638 kr/kvm. Medelvärde var 89 572 kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 975	6 601	7 505	8 311	8 300
Resultat efter finansiella poster	-4 522	-4 677	-3 908	-3 715	-4 106
Soliditet (%)	84,99	86,31	86,42	86,45	86,21
Årets resultat exkl. avskrivningar	1 072	914	1 614	1 783	1 377
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,85	0,82	0,83	1,12	1,55
Fastighetslån/kvm (kr)	7 814	7 101	7 139	7 241	7 442
Årsavgifter/kvm (kr)	397	397	510	600	600

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförda räntekostnader i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	156 572 000	299 994 000	3 061 293	-21 952 928	-4 676 636	432 997 729
Disposition av föregående års resultat:			1 486 800	-6 163 436	4 676 636	0
Årets resultat					-4 521 629	-4 521 629
Belopp vid årets utgång	156 572 000	299 994 000	4 548 093	-28 116 364	-4 521 629	428 476 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-28 116 364
årets resultat	-4 521 629
	-32 637 993

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 486 000
av fonden ianspråktas	-344 677
i ny räkning överföres	-33 779 316
	-32 637 993

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 975 160	6 600 824
Övriga rörelseintäkter		131 357	285 502
Summa rörelseintäkter		7 106 517	6 886 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 503 354	-4 599 427
Fastighetsskatt/-avgift		-302 686	-300 112
Övriga externa kostnader	4	-261 056	-371 741
Personalkostnader	5	-353 052	-168 243
Avskrivningar		-5 593 718	-5 590 677
Summa rörelsekostnader		-11 013 866	-11 030 200
Rörelseresultat		-3 907 349	-4 143 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-31 380	5 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 900	-538 088
Summa finansiella poster		-614 280	-532 762
Resultat efter finansiella poster		-4 521 629	-4 676 636
Årets resultat		-4 521 629	-4 676 636

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	490 592 783	496 043 814
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	26 180
Laddstationer, garage	8	270 395	386 902
Pågående arbeten	9	9 623 567	562 184
Summa materiella anläggningstillgångar		500 486 745	497 019 080
Summa anläggningstillgångar		500 486 745	497 019 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 488	26 815
Övriga fordringar	10	1 553 707	1 026 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	543 182	533 525
Summa kortfristiga fordringar		2 123 377	1 586 629
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 560 602	2 047 282
Summa kassa och bank		1 560 602	2 047 282
Summa omsättningstillgångar		3 683 979	4 633 911
SUMMA TILLGÅNGAR		504 170 724	501 652 991

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 572 000	156 572 000
Upplåtelseavgifter		299 994 000	299 994 000
Fond för yttre underhåll		4 548 093	3 061 293
Summa bundet eget kapital		461 114 093	459 627 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 116 364	-21 952 928
Årets resultat		-4 521 629	-4 676 636
Summa fritt eget kapital		-32 637 993	-26 629 564
Summa eget kapital		428 476 100	432 997 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 481 533	65 255 816
Depositioner		892 800	892 000
Summa långfristiga skulder		44 374 333	66 147 816
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	28 703 733	346 000
Leverantörsskulder		524 141	459 482
Skatteskulder		602 798	563 894
Övriga skulder		60 179	53 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 429 441	1 084 475
Summa kortfristiga skulder		31 320 292	2 507 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 170 724	501 652 991

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 521 629	-4 676 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 593 718	5 590 677
Förändring skatteskuld/fordran		38 904	37 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 110 993	951 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		327	-18 473
Förändring av kortfristiga fordringar		760 829	-19 555
Förändring av leverantörsskulder		64 659	101 227
Förändring av kortfristiga skulder		352 349	92 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 289 157	1 106 868
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 061 383	-562 184
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 061 383	-562 184
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		10 000 000	0
Låneamorteringar		-3 416 550	-346 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 583 450	-346 000
Årets kassaflöde		-188 776	198 684
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 778 681	2 579 997
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 589 905	2 778 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

För räkenskapsår som påbörjats den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr o m räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2). En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens byggnad och tomträtt, och avskrivningskostnader för byggnad och tomträtt har ökat väsentligt. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs. de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförda på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnad för byggnad. Byggnader och tomträtt skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Laddstationer, garage	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 671 892	3 671 892
Hyror lokaler	1 843 327	1 847 700
P-plats och garage	1 224 000	970 288
Övriga objekt	199 019	151 772
Elintäkter	52 222	2 172
Hyses- och avgiftsbortfall	-15 300	-43 000
	6 975 160	6 600 824

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	125 462	235 886
Trädgårdsskötsel	173 981	170 626
Städkostnader	165 357	165 796
Hyra av entrémattor	17 842	20 816
Serviceavtal	18 333	33 991
Hisskostnader	32 137	30 324
Besiktningkostnader	0	40 610
Systematiskt brandskyddsarbete	10 494	6 718
Gemensamhetsanläggning	146 904	125 448
Reparationer	435 919	157 525
Hissreparationer	17 199	10 801
Planerat underhåll	83 595	475 266
El	462 601	341 721
Värme	803 285	878 682
Vatten och avlopp	157 833	142 784
Avfallshantering	105 610	75 563
Försäkringskostnader	84 665	83 307
Självrisiker	46 400	0
Tomträttsavgäld	1 315 800	1 315 800
Kabel-TV/bredband	288 532	268 197
Förbrukningsinventarier	0	9 410
Förbrukningsmaterial	11 405	10 156
	4 503 354	4 599 427

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	10 814	10 027
Hemsida	4 274	4 338
Porto	6 225	6 568
Föreningsgemensamma kostnader	13 386	4 826
Revisionsarvode	36 712	35 791
Ekonomisk förvaltning	99 837	94 276
Bankkostnader	2 300	2 463
Juridisk konsultation	47 920	85 794
Medlems-/föreningsavgifter	12 549	9 434
Övriga förvaltningskostnader	27 039	118 224
	261 056	371 741

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2020	2019
Styrelsearvoden	283 800	141 900
Sociala avgifter	69 252	26 343
	353 052	168 243

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530 500 000	530 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 500 000	530 500 000
Ingående avskrivningar	-34 456 186	-29 005 155
Årets avskrivningar	-5 451 031	-5 451 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 907 217	-34 456 186
Utgående redovisat värde	490 592 783	496 043 814
Taxeringsvärden byggnader	232 800 000	232 800 000
Taxeringsvärden mark	190 400 000	190 400 000
	423 200 000	423 200 000
Bokfört värde byggnader	313 979 380	317 468 040
Bokfört värde tomträtt	176 613 403	178 575 774
	490 592 783	496 043 814

I anskaffningsvärdet ingår tomträtt med 190 980 000 kronor.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 388	231 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 388	231 388
Ingående avskrivningar	-205 208	-182 069
Årets avskrivningar	-26 180	-23 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 388	-205 208
Utgående redovisat värde	0	26 180

Not 8 Laddstationer, garage

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	582 536	582 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 536	582 536
Ingående avskrivningar	-195 634	-79 127
Årets avskrivningar	-116 507	-116 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 141	-195 634
Utgående redovisat värde	270 395	386 902

Not 9 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	562 184	0
Bergvärme och solpaneler	8 613 903	459 414
Ombyggnation av lokal	447 480	102 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 623 567	562 184
Utgående redovisat värde	9 623 567	562 184

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	308 010	271 690
Avräkningskonto förvaltare	1 029 303	731 399
Övriga kortfristiga fordringar	216 394	23 200
1 553 707	1 026 289	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Hemsida	1 602	1 563
Kabel-TV/bredband	23 153	22 222
Tomträttsavgäld	328 950	328 950
Samfällighetsavgift	40 826	36 726
Försäkring	93 540	84 665
Ekonomisk förvaltning	27 801	26 490
Serviceavtal	6 177	5 979
Entrémattor	8 921	0
Gästlägenhet	0	17 400
Övriga upplupna intäkter	12 212	9 530
	543 182	533 525

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,17	2022-03-01	11 218 733	11 218 733
Stadshypotek	0,48	2021-03-02	18 378 733	11 378 733
Stadshypotek	0,96	2024-06-01	15 964 600	16 150 500
Stadshypotek	0,71	2023-12-01	16 723 200	16 853 850
Stadshypotek	0,60	2021-12-01	9 900 000	10 000 000
			72 185 266	65 601 816
Kortfristig del av långfristig skuld			-28 703 733	-346 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 425 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 28 278 733 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	42 205	42 351
Upplupna styrelsearvoden	237 300	95 400
Beräknade upplupna sociala avgifter	74 559	29 974
Beräknat arvode för revision	37 000	36 400
Förutbetalda avgifter och hyror	718 571	670 294
Övr upplupna kostnader	319 806	210 056
	1 429 441	1 084 475

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har erhållit ny energideklaration, Klass B, vilket kvalificerar föreningsmedlemmarna till sk. Grönt lån.

Hyreskontraktet för kontorslokalen i Pirhuset har från den 1 april 2021 överlåtits till Legehuset från tidigare hyresgäst Rica Group. Legehusets verksamhet är hälso- och sjukvårdsmottagning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Würtz
Ordförande

Jonas Wieslander

Bengt Waernulf

Jeanette Andersson

Carina Persson

Lubomir Bzdusek

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Sjöstadspiren.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-05 19:27:29

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Erik Waernulf (19430528XXXX) Ledamot	2021-05-02 17:30:54
 Brita Schumacher (19820729XXXX) Revisor	2021-05-05 19:27:29
 Jan Sven Erik Würtz (19470806XXXX) Ordförande	2021-04-30 14:40:35
 Carl Herman Jonas Wieslander (19580101XXXX) Ledamot	2021-04-30 15:33:13
 CARINA PERSSON (19760927XXXX) Ledamot	2021-05-02 20:50:25
 JEANETTE ANDERSSON (19690204XXXX) Ledamot	2021-05-03 21:29:24
 Lubomir Bzdusek (19490704XXXX) Ledamot	2021-05-03 18:28:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Sjöstadspiren.pdf (265937 byte)

118A1FBE6F59A5ED837FA8148E29977EA340FFA23DDA0D27227C27F5D9D12A86BB6BFF8BD212874115A7
4BC8630921843386936814EA77D6A0B869E42B8CE224

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support