

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsjö Torg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Schenell	Ordförande	
Amira Elkady	Ledamot	
Houda Ghazar	Ledamot	Avflyttad 2021-01-31
Peter Karl Ingemar Lindahl	Ledamot	
Michael Mikael Malke	Ledamot	
Adam Hamadi	Suppleant	
Viktor Michael Hultqvist	Suppleant	
Tamara Kasmi	Suppleant	
Erik Allan Christer Öberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Schenell, Amira Elkady, Houda Ghazar, Peter Lindahl, Viktor Michael Hultqvist, Tamara Kasmi, Erik Allan Christer Öberg, Michael Mikael Malke och Adam Hamadi.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Eric Svensson
Per-Olof Forsberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Sund Revision AB

Valberedning

William Dorimont
Birgitta Evaldsson-Ramfelt
Yngve R.K. Jönsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stickspåret 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

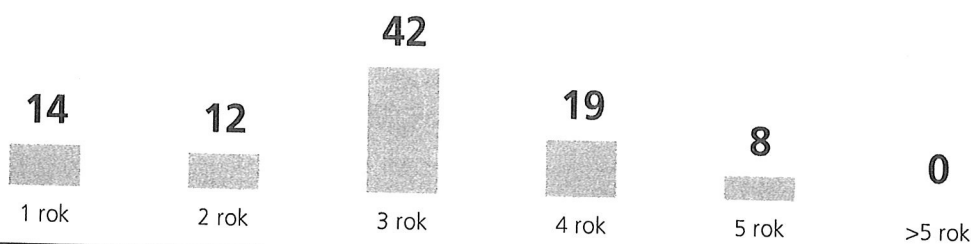
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 292 m², varav 6 923 m² utgör lägenhetsyta och 1 369 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	102 m ²	2023-09-30
Restaurang	133 m ²	2023-10-31
Restaurang	65 m ²	2023-11-30
Vårdverksamhet	259 m ²	2023-09-30
Apotek	200 m ²	2023-09-30
Inredning/blommor	76 m ²	2023-09-30
Restaurang	188 m ²	2023-03-31
Café	86 m ²	2021-04-30
Hårsalong	88 m ²	2023-09-30
Skönhetsalong	51 m ²	2021-07-31
Trafikskola	51 m ²	2024-01-31
Fastighetsmäklare	73 m ²	2023-11-30
Förråd	4 m ²	Löpande 1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning och Jour	ADB Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	PR Eko Mark AB
Underhåll Värmepumpar	Carrier AB
Underhåll Sopsuganläggning	Logiwaste AB
Lokaler ventilation	Svensk Ventilationservice
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Klotterskydd/sanering	Klotterkonsulten AKS
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Trappstädning	Städbolaget REMA AB
Mattor portar	Hr Björkmans Dörrmattor AB
Doftprevention soprum	Ozone Tech Systems OTS AB
Bredband/TV/Telefoni	TeliaSonera Sverige
Kreditupplysning/bevakning	UC Affärsfakta AB
Avläsning varmvattenförbrukning lägenheter	Minol Mätteknik AB
Låssystem	Byggbeslag
Hissbesiktning	Trygga Hiss
Medlemskap	Bostadsrätterna
Förebyggande underhåll garageport	Assa Abloy AB
Administration Porttelefonregister	DinBox Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten & avlopp	Stockholm vatten AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling AB
El	Ellevio AB
Finansiering	Swedbank
Revision	Sund Revision
Snöskottningsavtal (tak)	DM Tak AB

Föreningens ekonomi

Föreningen BRF Älvsjö Torg har en mycket god ekonomi. Under åren 2016-2020 har föreningen amorterat enligt den ekonomiska planen samt gjort extra amorteringar på ca SEK 6.000.000:-. Föreningen avsätter även SEK 1.000.000:- per år till en underhållsfond i fysiska pengar, d.v.s. inte enbart bokföringsmässig avsättning. Utöver detta har även flertalet investeringar gjorts i fastigheten som är av förbättrad karaktär. Styrelsens målsättning är att fortsätta amortera utöver den ekonomiskaplanen.

Bankens beräkningsmodell för bostadsrätter är inte anpassad för en förening med så stor andel kommersiella lokaler som Brf Älvsjö torg har. Föreningen har cirka 1 369 kvm i lokalyta samt 6 923 kvm i bostadsyta. Lokalytan är finansierade genom lån vid byggnationen av fastigheten men som inte ingår i bankens beräkningsmodell. Bankens beräkningsmodell på belåningsgraden (föreningens totala lån inkl lokallån/endast bostadsyta) blir därmed missvisande för vår förening då lokalytan inte ingår.

Föreningens nuvarande bank, Swedbank, har värderat de kommersiella lokalerna till ungefär hälften av den totala låneskulden. Om föreningen skulle använda sig av en tredimensionell fastighetsbildning, dvs avskilja de kommersiella lokalerna från bostadsrättsdelen, skulle det innebära att föreningen hamnade på en acceptabel belåningsgrad enligt bankernas beräkningsmodeller för nyproducerade bostäder.

Föreningen har en mycket positiv likviditet samt även ett positivt resultat efter avskrivningar, vilket framgår av tidigare årsredovisningar. Styrelsen samt föreningens nuvarande bank, Swedbank, ser ljust på föreningens framtid, där lokalerna är en av de bidragande faktorerna i en expansiv del av Stockholm.

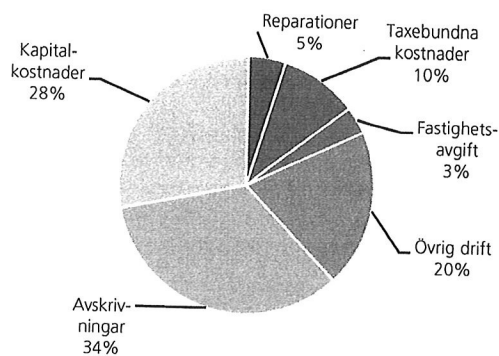
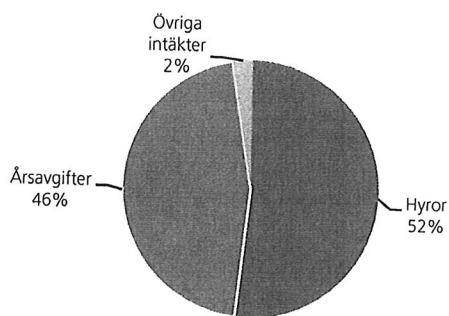
Föreningens fastighet ligger centralt på Älvsjö Torg och våra lokaler är redan idag väldigt eftertraktade. Vi har flera spekulanter som är intresserade av att hyra lokaler från oss och "kölistan" blir allt längre, i takt med att Älvsjö fortsätter växa. Älvsjö som område växer, det byggs nya bostadsrätter, hyresrätter och studentlägenheter, nya förskolor öppnas och befintliga skolor byggs ut, kollektivtrafiken utökas ständigt och byggnationen av

tunnelbanelinje till Älvsjö planeras starta 2025. Allt detta gör att Älvsjö blir ett väldigt attraktivt val för nya och befintliga spekulanter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 872 553	5 203 317
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 768 784	9 674 250
Finansiella intäkter	345	206
Ökning av kortfristiga skulder	703 161	529 137
	10 472 290	10 203 593
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 687 294	4 056 746
Finansiella kostnader	2 746 237	2 904 403
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 045
Ökning av kortfristiga fordringar	149 810	40 163
Minskning av långfristiga skulder	2 941 081	500 000
	9 524 422	7 534 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 820 422	7 872 553
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	947 869	2 669 236

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature/initials

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen slutfört sitt arbete med byte av finansiell institut. Samarbetet med Ålandsbanken har avslutats och nytt samarbete har startats med Swedbank. Föreningens alla lån har nu fått nya och bättre villkor. Föreningens likvida medel som finns på transaktionskontot hos Handelsbanken (via SBC) har delats upp för att kunna få en mer överskådlig blick över vad föreningens kassa innehåller, bla har medel som är avsatta för underhållsfond samt lokalernas depositioner förts över till separata konton på Swedbank.

Spridningen av coronaviruset har påverkat våra lokalhyresgäster negativt och lokalhyresgästerna har i betydande omfattning tagit del av de statliga stöd som delats ut med anledning av coronapandemin. Detta har inneburit flera månaders pappersarbete för styrelsen.

Järntorget har under 2020 successivt åtgärdat de fel som man godtog som garantifel vid 5-årsbesiktningen. Dessvärre är vi inte överens på ett antal punkter och en diskussion pågår fortfarande mellan styrelsen och Järntorget.

I december utfördes även 5-årsbesiktning av våra uthyrningslokaler.

Nya avtal har slutits med underleverantörer och några avtal har avslutats, bla har styrelsen skrivit serviceavtal med TryggaHiss då OTIS inte uppfyllde sitt serviceavtal. Styrelsen har även uppgraderat avtalet med ADB fastighetservice för att inkludera fler tjänster. En uppgradering av porttelefonerna har även införts då tidigare elledningar var fel installerade samt en uppgradering av serviceavtal för garageporten har införts.

Thelins har via hyresnämnden sagt upp lokalen för omförhandling av hyran. Föreningen har via Gate46 undersökt hyresnivån för Älvsjö Torg genom att jämföra hyrorna på 2 andra likartade köp-torg. Gate46 tycker att hyresnivån är på en nivå som borde gälla för föreningen. Förhandlingarna hos hyresnämnden är ej påbörjad.

Styrelsen har infört automatisk dörröppnare i port 14.

Styrelsen har undersökt om möjligheten att införa elektroniska nycklar till entré dörrarna, vindsdörrar, garagedörrarna etc då vi har haft flera inbrott. Offerter har lämnats in till styrelsen och beslut kommer fattas nästkommande år.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året även har börjat deklarerera för detta i sina momsdeklarationer. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har moms rättelse upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019.

Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Ø Fon

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	645	516	516	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 348	3 236	3 085	2 809
Lån/m ² bostadsrättsyta	24 449	24 874	24 946	25 325
Elkostnad/m ² totalyta	34	39	37	33
Värmekostnad/m ² totalyta	38	60	61	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	18	32	7
Kapitalkostnader/m ² totalyta	331	350	361	372
Soliditet (%)	63	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	2 297	-2 398	-1 585
Nettoomsättning (tkr)	9 613	9 033	8 813	9 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 923 m² bostäder och 1 369 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	220 000 000	0	0	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000	0	0	77 825 000
Fond för yttre underhåll	2 589 697	625 000	-98 863	2 063 560
S:a bundet eget kapital	300 414 697	625 000	-98 863	299 888 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 613 944	-625 000	2 395 614	-5 384 558
Årets resultat	3 766	3 766	-2 296 751	2 296 751
S:a ansamlad förlust	-3 610 178	-621 234	98 863	-3 087 807
S:a eget kapital	296 804 519	3 766	0	296 800 753

P fon

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 988 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-625 000
summa balanserat resultat	-3 610 178

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 610 178
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Ø Fon

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 612 829	9 033 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 955	640 927
Summa rörelseintäkter		9 768 784	9 674 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 505 977	-3 106 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-816 920	-764 073
Personalkostnader	Not 6	-364 397	-186 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 331 833	-416 556
Summa rörelsekostnader		-7 019 127	-4 473 303
RÖRELSERESULTAT		2 749 657	5 200 948
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 746 237	-2 904 403
Summa finansiella poster		-2 745 892	-2 904 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 766	2 296 751
ÅRETS RESULTAT		3 766	2 296 751

J *FN*

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	461 732 845	465 058 069
Inventarier	Not 9	20 378	26 987
Summa materiella anläggningstillgångar		461 753 223	465 085 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		461 753 223	465 085 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 056	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 489 405	5 550 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 663	183 525
Summa kortfristiga fordringar		5 717 124	5 734 471
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 475 320	2 360 295
Summa kassa och bank		3 475 320	2 360 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 192 444	8 094 766
SUMMA TILLGÅNGAR		470 945 667	473 179 821

J. For

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 825 000	297 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 589 697	2 063 560
Summa bundet eget kapital		300 414 697	299 888 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 613 944	-5 384 558
Årets resultat		3 766	2 296 751
Summa fritt eget kapital		-3 610 178	-3 087 807
SUMMA EGET KAPITAL		296 804 519	296 800 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	164 179 011	171 700 000
Summa långfristiga skulder		164 179 011	171 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	5 079 908	500 000
Leverantörsskulder		406 331	331 558
Skatteskulder		685 680	615 820
Övriga skulder		1 574 801	1 447 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 215 417	1 783 805
Summa kortfristiga skulder		9 962 136	4 679 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 945 667	473 179 821

S. For

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 467 252	3 571 731
Hyror lokaler momspliktiga	4 583 116	4 425 508
Hyror lokaler	0	4 167
Hyror garage	451 500	450 000
Hyror förråd	17 400	15 200
Hyresrabatt	-349 895	0
Varmvattenintäkter	77 865	195 748
Vatten-/värmeintäkter	176 977	174 754
Elintäkter	-1 644	0
Elintäkter moms	1 022	0
Värmeintäkter	40 371	39 732
Serviceavgifter	141 002	141 002
Avgift andrahandsuthyrning	7 883	15 513
Öresutjämning	-21	-32
	9 612 829	9 033 323

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

B for

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	24 716
	Fakturerade kostnader moms	0	17 875
	Extra statligt stöd	98 823	0
	Kommunalt bidrag	27 031	0
	Försäkringsersättning	0	394 224
	Övriga intäkter	30 101	204 112
		155 955	640 927

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	112 665	91 524
	Fastighetskötsel beställning	30 011	53 066
	Fastighetskötsel gård entreprenad	53 092	21 993
	Fastighetskötsel gård beställning	31 122	9 876
	Snöröjning/sandning	6 796	20 362
	Städning entreprenad	180 148	157 087
	Städning enligt beställning	0	29 363
	Mattvätt/Hyrmattor	23 568	20 332
	Hissbesiktning	0	6 876
	Myndighetstillsyn	2 400	13 570
	Gemensamma utrymmen	0	63 341
	Sophantering	10 219	7 498
	Gård	1 245	1 513
	Serviceavtal	125 251	119 254
	Förbrukningsmateriel	16 625	61 851
	Teleport/hissanläggning	3 000	0
	Störningsjour och larm	2 813	0
	Brandskydd	0	15 425
	Fordon	0	518
		598 954	693 449
	Reparationer		
	Lokaler	49 591	68 108
	Gemensamma utrymmen	4 755	0
	Sophantering/återvinning	23 869	4 188
	Entré/trapphus	73 866	25 461
	Lås	22 915	26 936
	VVS	29 663	50 389
	Värmeanläggning/undercentral	4 961	45 873
	Ventilation	5 498	9 816
	Elinstallationer	87 504	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	71 995	50 466
	Hiss	12 888	11 479
	Skador/klotter/skadegörelse	64 526	308
	Vattenskada	0	404 526
		452 030	697 549
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	14 800
	Lås	0	26 875
	Garage/parkering	0	57 188
		0	98 863

J *FOI*

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	282 621	321 139
	Värme	313 787	496 541
	Vatten	123 676	147 420
	Sophämtning/renhållning	240 382	240 703
		960 465	1 205 803
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 807	68 169
	Bredband	80 880	0
		151 687	68 169
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	342 840	342 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 505 977	3 106 673
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 595	5 174
	Medlemsinformation	0	1 320
	Tele- och datakommunikation	464 877	342 105
	Juridiska åtgärder	20 313	70 000
	Inkassering avgift/hyra	3 150	850
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	14 543
	Föreningskostnader	40 478	18 550
	Styrelseomkostnader	6 600	960
	Förvaltningsarvode	133 435	131 375
	Förvaltningsarvoden övriga	0	130 000
	Administration	3 095	9 154
	Korttidsinventarier	0	3 980
	Konsultarvode	115 017	28 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 860	7 700
		816 920	764 073
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	283 800	145 326
	Sociala kostnader	80 597	40 674
		364 397	186 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 317 226	402 500
	Förbättringar	7 998	7 998
	Inventarier	6 609	6 058
		3 331 833	416 556

Ø For

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	477 504 981	477 504 981
	Utgående anskaffningsvärde	477 504 981	477 504 981
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 446 912	-12 036 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 325 224	-410 498
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 772 136	-12 446 912
	Planenligt restvärde vid årets slut	461 732 845	465 058 069
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	145 703 100	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 284 000	75 284 000
		241 284 000	241 284 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	207 000 000	207 000 000
	Lokaler	34 284 000	34 284 000
		241 284 000	241 284 000

Not 9	INVENTÄRIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 045	0
	Nyanskaffningar	0	33 045
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 045	33 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 058	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 609	-6 058
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 667	-6 058
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 378	26 987

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	7 500	7 500
	Skattkonto	136 803	31 186
	Klientmedel hos SBC	5 345 102	5 512 258
		5 489 405	5 550 944

FOM

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	23 877	23 051
	Serviceavtal	33 466	33 372
	Fastighetskötsel entreprenad	6 000	14 038
	Tele- och datakommunikation	121 320	113 064
		184 663	183 525

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 063 560	1 137 690
	Reservering enligt stadgar	625 000	625 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 870
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 863	0
	Vid årets slut	2 589 697	2 063 560

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,660 %	34 883 334	0	2029-06-20
	Swedbank	1,280 %	2 815 584	0	2021-06-23
	Swedbank	1,280 %	34 883 334	0	2023-06-21
	Swedbank	1,440 %	44 850 000	0	2027-06-23
	Swedbank	1,350 %	51 826 667	0	2025-06-18
	Ålandsbanken		0	60 000 000	
	Ålandsbanken		0	52 200 000	
	Ålandsbanken		0	60 000 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		169 258 919	172 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 079 908	-500 000	
			164 179 011	171 700 000	
	Låneräntor som betalats under året		2 742 276	2 900 005	
			2 742 276	2 900 005	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 157 937 299 kr.

S for

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetskötsel entreprenad	0	5 765
	El	37 108	25 312
	Värme	54 282	61 003
	Vatten	39 156	38 476
	Sophämtning	41 686	35 961
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	330 916	184 219
	Sociala avgifter	103 974	57 880
	Ränta	421 244	5 333
	Avgifter och hyror	1 147 918	1 145 415
	Fastighetskötsel gård	1 931	0
	Juridiska åtgärder	0	70 000
	Förvaltningsarvoden	0	130 000
	Sophantering/återvinning	22 202	4 188
	Lokaler	0	5 253
		2 215 417	1 783 805

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt diskussion med Järntorget gällande 5-årsbesiktningen.

Fortsatt arbete kring införande av elektroniska nycklar i våra gemensamma utrymmen.

Arbete kring byte av ekonomisk förvaltning skall påbörjas.

Avtalet med Telia ses över då avtalet går ut december 2021.

B *Fur*

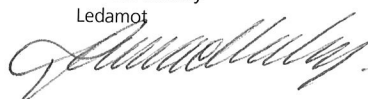
Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 26, 4 2021

Anna Linnéa Schenell
Ordförande



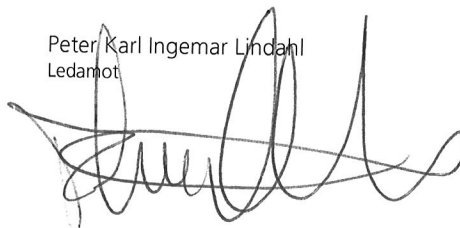
Amira Elkady
Ledamot



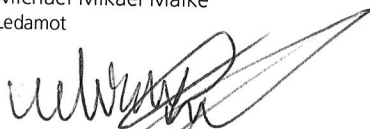
Houda Ghazar
Ledamot



Peter Karl Ingemar Lindahl
Ledamot

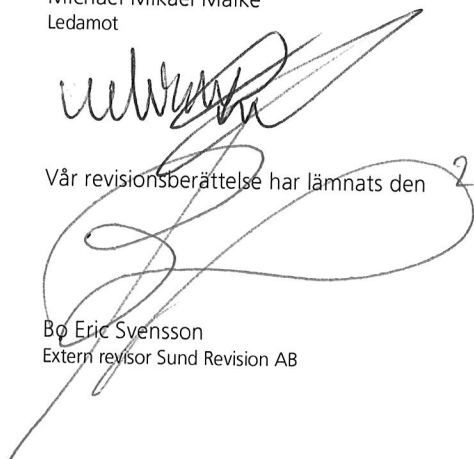


Michael Mikael Malke
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29, 4 2021

Bö Eric Svensson
Extern revisor Sund Revision AB



Per-Olof Forsberg
Intern revisor

