



### Valberedning

Eva Danneholm

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Verdandi:8	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 442 m<sup>2</sup>, varav 1 442 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Gjutning av golv redskapshuset	2020
Putsning och målning muren innergården	2020
Ny fläkt tvättstuga	2020
Målning tvättstuga och toalett i källaren	2020
Målning och tapetsering vardagsrum och hall hyreslägenheten	2020
Ommålning kök i hyreslägenheten	2018
Trädgård, plantering och nya möbler	2018
Ommålning soprum	2018
Relining av rör till tvättstuga	2017
Ny planläggning innergård	2017
Energideklaration och energiutredning.	2016
Ommålning av golv, tak och väggar i källare.	2016
Byggnation av extra källarförråd.	2016
Nytt torkskåp och ny torktumlare.	2015
Fiberoptik.	2015
Ventilationsåtgärder.	2015
Ådringsmålning av ytterdörrar i trapphus.	2014
Relining av ledningar i källaren.	2014
Tvättning av fasaden mot gatan.	2014
Renovering av fönster.	2013
Ny armatur i trapphus.	2013
Restaurering av väggmålningar i trapphus.	2013
Nytt yttertak, snörasskydd och elkablar i stuprör.	2012
Ny hisskorg och hissmaskin.	2012
Förvandling av råvind till bostadsrättslägenheter.	2012 - 2013
Stamrenovering och nya elstigar	2009
Ny undercentral	2009
Energideklaration	2008

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

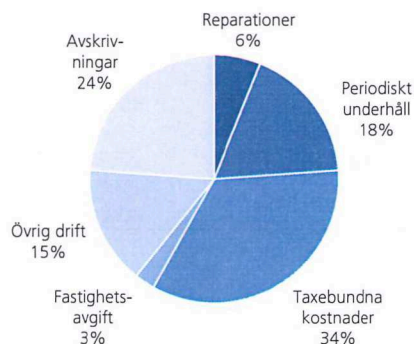
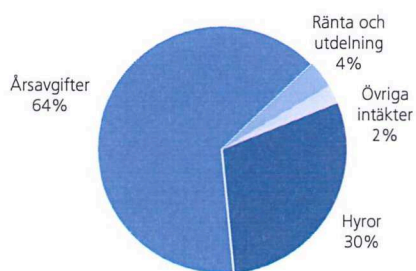
### Föreningens ekonomi

Föreningen har sedan 2016 haft en cirka 60% reduktion av avgifterna pga föreningens starka ekonomi. Styrelsen beslutade under 2020 att denna reduktion ska kvarstå till och med december 2022. Styrelsen har en långsiktig underhållsplan vilken kontinuerligt följs upp. Om det visar sig att framtida underhåll måste ske tidigare och/eller blir dyrare än planerat kommer styrelsen att besluta om avgiftshöjningar för att möta dessa kostnader. Den långsiktiga strategin för föreningens ekonomi är att underhållsfonden alltid ska täcka framtida underhåll, dvs ingen belåning ska vara nödvändig.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 361 149</b>	<b>4 421 118</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	341 358	339 121
Finansiella intäkter	12 519	14 650
Minskning kortfristiga fordringar	5 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	133	0
	<b>359 510</b>	<b>353 771</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	542 392	396 857
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 883
	<b>542 392</b>	<b>413 740</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 178 267</b>	<b>4 361 149</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-182 882</b>	<b>-59 969</b>

\*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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På innergården fick muren ny puts och målades och nytt cementgolv göts i redskapshuset. Ommålning/tapetsering skedde i vardagsrum och hall i hyreslägenheten. I källaren målades tvättstuga och toalett.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st  
Tillkommande medlemmar: 0 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	168	168	168	168
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 160	1 145	1 125	1 103
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	18	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	119	122	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	12	16	15
Soliditet (%)	100	100	100	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-359	-213	-356	-367
Nettoomsättning (tkr)	333	332	330	328

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 442 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 913 371	0	0	30 913 371
Upplåtelseavgifter	5 494 339	0	0	5 494 339
Fond för yttre underhåll	980 517	223 000	0	757 517
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 388 227</b>	<b>223 000</b>	<b>0</b>	<b>37 165 227</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 788 916	-223 000	-213 326	-4 352 590
Årets resultat	-358 755	-358 755	213 326	-213 326
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 147 671</b>	<b>-581 755</b>	<b>0</b>	<b>-4 565 916</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 240 556</b>	<b>-358 755</b>	<b>0</b>	<b>32 599 311</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-358 755
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 565 916
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 147 671</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

127 471
<b>-5 020 200</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	332 748	331 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 610	7 585
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>341 358</b>	<b>339 121</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-510 025	-355 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 367	-41 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-170 240	-170 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-712 632</b>	<b>-567 097</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-371 274</b>	<b>-227 976</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 519	14 650
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>12 519</b>	<b>14 650</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-358 755</b>	<b>-213 326</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-358 755</b>	<b>-213 326</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7,11</span>	28 132 444	28 302 684
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 132 444</b>	<b>28 302 684</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>28 132 444</b>	<b>28 302 684</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	85 316	80 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 9</span>	0	5 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>85 316</b>	<b>86 214</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 092 952	4 280 436
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 092 952</b>	<b>4 280 436</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 178 268</b>	<b>4 366 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 310 712</b>	<b>32 669 334</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	36 407 710	36 407 710
Fond för yttre underhåll	980 517	757 517
Not 10		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 388 227</b>	<b>37 165 227</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 788 916	-4 352 590
Årets resultat	-358 755	-213 326
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 147 671</b>	<b>-4 565 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>32 240 556</b>	<b>32 599 311</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	23 695	29 735
Skatteskulder	18 577	17 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 884	22 387
Not 12		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>70 156</b>	<b>70 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>32 310 712</b>	<b>32 669 334</b>

## 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 ianspråktagande 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	227 999	227 999
Hyror bostäder	95 129	93 909
Hyror förråd	9 600	9 600
Öresutjämnning	20	28
	<b>332 748</b>	<b>331 536</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	8 610	7 585
	<b>8 610</b>	<b>7 585</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 250	10 625
	Städning entreprenad	27 935	20 520
	Hissbesiktning	1 413	1 513
	Gård	0	3 579
	Serviceavtal	7 063	5 500
	Förbrukningsmateriel	979	2 164
	Teleport/hissanläggning	1 000	0
		<b>44 640</b>	<b>43 901</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	28 048	3 328
	Elinstallationer	4 043	0
	Hiss	11 418	17 652
		<b>43 509</b>	<b>20 980</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	42 684	0
	Fasad	84 787	0
		<b>127 471</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 967	25 097
	Värme	160 622	171 215
	Vatten	23 976	17 302
	Sophämtning/renhållning	35 172	25 616
	Grovsopor	1 249	1 374
		<b>242 986</b>	<b>240 604</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 654	14 252
	Kabel-TV	3 028	2 990
	Bredband	15 160	15 160
		<b>32 842</b>	<b>32 402</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 577</b>	<b>17 901</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>510 025</b>	<b>355 788</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	8 700
	Förvaltningsarvode	31 929	30 943
	Administration	0	1 020
		<b>32 367</b>	<b>41 069</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	111 735	111 735
	Förbättringar	58 505	58 505
		<b>170 240</b>	<b>170 240</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 561 949	30 561 949
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 561 949</b>	<b>30 561 949</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 259 265	-2 089 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 240	-170 240
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 429 505</b>	<b>-2 259 265</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 132 444</b>	<b>28 302 684</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 225 870	15 225 870
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		<b>53 200 000</b>	<b>53 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 200 000	53 200 000
		<b>53 200 000</b>	<b>53 200 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1	1
	Klientmedel hos SBC	85 315	80 713
		<b>85 316</b>	<b>80 714</b>
<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Serviceavtal	0	5 500
		<b>0</b>	<b>5 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	757 517	631 606
	Reservering enligt stadgar	223 000	219 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-93 089
	<b>Vid årets slut</b>	<b>980 517</b>	<b>757 517</b>
<b>Not 11</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 050 000	2 050 000

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avgifter och hyror	27 884	22 387
		<b>27 884</b>	<b>22 387</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större renoveringar/underhåll är planerade för de närmaste åren.

---

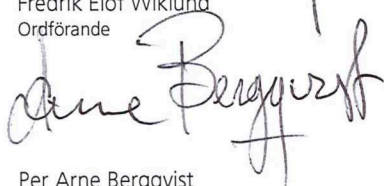
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19 / 5 2021



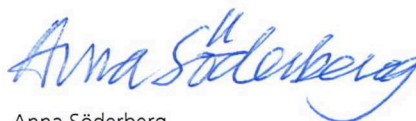
Fredrik Elof Wiklund  
Ordförande



Per Arne Bergqvist  
Ledamot



Per Dick Arneson Axelsson  
Ledamot



Anna Söderberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Erik Nilsson  
Intern revisor

