

Årsredovisning

för

BRF Lingonet

769607-6350


Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

1
8
9
11



Styrelsen för BRF Lingonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. År 2020 är föreningens elfte verksamhetsår.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2001-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket.

Förtroendeposter

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bjarne Kirsebom	Ordinarie ledamot	Ordförande
Johan Tangen	Ordinarie ledamot	Kassör
Birgitta Nilsson	Ordinarie ledamot	Sekreterare
Jens Ahl	Ordinarie ledamot	
Anna Lindvall	Ordinarie ledamot	
Hannah Canvert	Ordinarie ledamot	
Philip Olsson	Suppleant	
Ingrid Sörensen	Suppleant	

Ordinarie ledamöterna Johan Tangen, Jens Ahl och Anna Lindvall är valda till årsstämman 2022.

Ordinarie ledamöterna Bjarne Kirsebom, Birgitta Nilsson och Hannah Canvert är valda till årsstämman 2021.

Suppleanterna Philip Olsson och Ingrid Sörensen är valda till årsstämman 2021.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olofson	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Bengt Beergrehn	Revisorssuppleant	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Leif Karlsson	Lekmannarevisor	

Valberedning

Simon Strannard	Sammanställande
Jens Forsberg	
Isabella Tajalli	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 100 (97) st.
Antalet medlemmar i föreningen är 160 (153) st.
Föreningen har under året haft 100 (97) röstberättigade medlemmar.
Under året har 6 (8) lägenheter med bostadsrätt överlåtit.
Under året har 3 (0) lägenheter med hyresrätt upplåtits med bostadsrätt.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsservice
El
Fjärrvärme
Hisservice
Jourservice
Brandskydd
Sopåmtning
Sopsug
Städning
Gårdsmiljö
Snöröjning
Internet
TV
Fastighetsnät
Tvättstuga

Leverantör

Arcada AB
HSB Stockholm ekonomisk förening
BNL Bygg- och Fastighetsservice AB
Fortum AB
Fortum AB
Hissen El Mek Verkstad AB
Securitas AB
Brand & Industriskydd
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Sopsug i Högalids Samfällighetsförening
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
HSB Mark & Trädgård AB
Peab Drift & Underhåll AB
Bahnhof AB
Com Hem AB
Stokab
Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat, därutöver tillsyn veckovis av anlitat städföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden har utgått till styrelseledamöter och extern revisor samt till lekmanarevisor och valberedning.



Information om föreningens fastighet

Förvärv

Föreningen förvärvade 2009-09-29 tomträtten till fastigheten Drakenberg 15 i Stockholms stad. Fastigheten omfattar Drakenbergsgatan 18-30 inklusive angränsande gatumark. Fastigheten försålles i befintligt skick av AB Svenska Bostäder.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioderna är hela decennium vilket betyder att ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande decennium. Avgäldsändring har påkallats av Stockholms stad och ny avgäld har beslutats. Tomträttsavgälden är f.n. 1.762.000 kr/år och höjs stegvis årligen och från och med 2025 uppgå till den nya avgälden som är 2.115.282 kr/år.

Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 287.000.000 kronor.

Byggnadsvärdet är 111.600.000 kronor och markvärdet är 175.400.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm t.o.m. 2020-08-31 och hos Folksam fr.o.m. 2020-09-01.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1970. Fastigheten består av fyra flerbostadshus i sex eller sju våningar.

Till fastigheten hör angränsande gatumark Drakenbergsgatan.

Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 10.311 kvm varav 8.525 kvm utgör bostadsarea och 1.786 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Totala antalet lägenheter är 116 st. Av dessa är 100 (97) st lägenheter med bostadsrätt och 14 (16) st lägenheter med hyresrätt, därutöver är 2 lägenheter återlämnade till föreningen och kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum och kök</u>	<u>Area ca</u>
5	1 rum och kök	204 kvm
72	2 rum och kök	4 745 kvm
25	3 rum och kök	2 125 kvm
8	4 rum och kök	755 kvm
6	5 rum och kök	696 kvm
116	Total bostadsyta	8 525 kvm

Antalet lokaler i gatuplan är sex. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

1 barnstuga

3 föreningsverksamhet

1 verksamhet inom protetik

1 butik

Föreningen hyr dessutom ut gatumark för parkering till Stockholms Stads Parkering AB (Stockholms stads parkeringsbolag) och mast för mobiltelefoni till Telia Mobitel AB samt vissa förråd till interna och externa förhyrare.

Fastighetens tekniska status och underhållsåtgärder

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Relining av samtliga horisontella och vertikala avloppsrör	2019
Renovering av samtliga hyresgästbadrum för att nå gällande krav på våtrumsstandard	2019
Djupgående undersökning inför beslut om relining eller stambyte med inspektion av avlopps- och vattenledningsrör samt tätskikt i fastigheten inkl. bostäder.	2018
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2018
Beskärning av popplar för att undvika rotskador	2018
Upprättande av underhållsplan för 30 år	2017
Installation av ventilationsaggregat	2017
Installation av fastighetsnät fiber 1000/1000	2017
Översyn av Drakenbergsgatans status	2017
Renovering av trädgård och utemiljö	2016
Renovering av yttertak	2016
Installation av låssystem	2016
Installation av nya stamventiler	2016
Målning av källargångar	2016
Stamspolning av avloppsledningar	2015
Renovering av fasad inkl loftgångar och balkonger	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Nya fönster med energisparglas och bullerdämpning	2015
Energisparande isolering av balkongvägg mot lägenhet	2015
Installation av bergvärme	2015
Nya radiatortermostater	2015
Installation och injustering av nya ventiler i undercentral	2015
Renovering av tvättstuga med energisparande maskiner	2015
Renovering enligt kontrakt av förskola	2015
Trapphusrenovering samtliga uppgångar	2014
Målning av samtliga portar	2014
Miljöstugan, glasdörr och målning insides	2014
Återställande av Skyddsvärnets lokal efter större vattenskada	2014
Uthyrning/sammanläggning av butikslokaler	2013
Nya hissar L5 och L7	2013
Djuprengöring av stengolv/trappor	2013
Reparation av trappa vid gavel	2013
Återställande av trädgården efter rörarbete 2012	2013
Översyn och underhåll av undercentral	2012
Översyn och underhåll av beläggning yttertak	2012
Nedläggning av ny avloppsledning	2012
Nedtagning av träd pga skaderisker	2012
Högtrycksspolning av gatubrunnar	2012
ordningställande av barnvagns- och cykelrum H119	2012
ordningsställande/uthyrning av outhyrt källarförråd	2012
Underhåll rörledningar	2011
Underhåll ventilation	2011
Uthyrning/sammanläggning av butikslokaler	2011
ordningställande/uthyrning av outhyrt källarförråd	2011
Undercentral, delning av kallvattenservis	2010
Uppfräschning av miljöstuga	2010
Rensning av markliggande avloppsledning	2010
Installation av nya fläktar i lokaler	2010

Information om styrelsens arbete 2020

Vintern 2020 gjordes observationer på status för de bärande pelarna i Drakenbergsportalen som ledde till en renovering av dessa. Denna inleddes i oktober 2020 och beräknas avslutad i april 2021.

Styrelsen lät under 2019 beskära de popplar och askar som står på föreningens del av Drakenbergsgatan. En ytterligare arboristutredning genomfördes för att få underlag för beslut om trädens framtid. Förberedelser för renovering av Drakenbergsgatan har inletts, med sikte på start för åtgärder under 2021.

Frågan om Pelarsalens användning har utretts och alternativ diskuterats under 2019 och 2020. Verkställigheten av beslut om upplåtelse till hyresgäst och därav motiverad renovering har på grund av pandemin fått uppskjutas till 2021.

Information om föreningens ekonomi

Brf Lingonets sammantagna resultat för 2020 uppgår till -758 tkr. Utfallet för 2019 var -694 tkr, 2018 var resultatet -737 tkr.

Underhållsöverskottet, eller sparandet till underhåll, för 2020 uppgår till +2 366 tkr. Utfallet för 2019 var + 1 969 tkr och för 2018 var underhållsöverskottet + 1 816 tkr.

Föreningen har erhållit totalt 13 mkr under 2020 som likvid vid försäljning av tre hyresrätter. Den ökade likviditeten har använts delvis till att amortera 6 mkr på föreningen lån samt finns dels kvar i kassan.

Pågående och avslutat underhåll om totalt 3,3 mkr under året har inte bokförts som kostnad utan tagits upp som tillgång med avskrivningsplan.

Utöver de sålda hyresrätterna finns ytterligare två återlämnade hyresrätter som skall säljas så snart som möjligt.

Skatter och avgifter

Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla. För hyreshus är avgiften 1.429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Inkomstbeskattning på finansiella intäkter utgår ej fr o m år 2010.



Nyckeltal

Areauppgifter enligt taxeringsbesked är 10.311 kvm totalarea, varav 8.525 kvm bostadsarea och 1.786 kvm lokalarea. Av bostadsarean har under året varit ca 7.428 kvm bostadsrättsarea.

Nyckeltal I Intäkter/Kostnader

<u>Intäkter kr/kvm totalarea</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyrer	446	414	409	417	422
Årsavgifter	383	370	360	307	305
Övriga intäkter	60	61	58	66	110
<u>Kostnader kr/kvm totalarea</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reparationer	74	109	111	93	132
Taxebundna kostnader	341	325	309	289	289
Fastighetsskatt	42	42	34	34	33
Övrig drift	61	79	66	72	82
Avskrivningar	268	233	227	217	207
Kapitalkostnader	72	79	76	79	80

Nyckeltal II

<u>Mått</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea	532	528	512	443	443
Lån/kvm bostadsrättsarea	8 864	10 000	9 852	9 908	10 142
Elkostnad/kvm totalarea	41	47	45	36	36
Värmekostnad/kvm totalarea	39	43	38	42	49
Vattenkostnad/kvm totalarea	21	21	20	19	17

Nyckeltal III

<u>Mått</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Soliditet	% 74	71	71	71	71
Genomsnittlig skuldränta	% 1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad	% 23	25	28	28	29
Fond yttre fastighetsunderhåll	tkr 3 700	3 095	2 666	2 295	2 568

h
to
E.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 240	29 166	3 095	-14 807	-694	187 000
Upplåtelse bostadsrätt	4 702	8 328				13 030
Disposition av föregående års resultat:			861	-1 555	694	0
Nyttjande av fond			-256	256		0
Årets resultat					-758	-758
Belopp vid årets utgång	174 942	37 494	3 700	-16 106	-758	199 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 105 063
årets förlust	-758 033
	-16 863 096

behandlas så att


Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	861 000
Utnyttjande av fond för yttre underhåll för periodiskt underhåll	355 921
i ny räkning överföres	-18 080 017
	-16 863 096

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		9 123 952	8 531 973
Övriga intäkter		47 389	177 243
		9 171 341	8 709 216
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-624 503	-814 775
Reparationer	3	-758 641	-1 124 399
Periodiskt underhåll	4	-355 921	-256 408
Taxebundna kostnader	5	-3 944 203	-3 349 066
Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader	6	-495 779	-385 245
Personalkostnader	7	-242 879	-247 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 767 661	-2 406 706
		-9 189 587	-8 583 926
Rörelseresultat		-18 246	125 290
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 787	-819 009
		-739 787	-819 004
Resultat efter finansiella poster		-758 033	-693 714
Årets resultat	9	-758 033	-693 714



Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	198 713 461	199 766 238
Fastighetsförbättringar	11	52 333 482	53 638 588
Markanläggning	12	5 597 031	5 722 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	13 047	14 233
Pågående fastighetsförbättringar	14	2 953 760	0
		259 610 781	259 141 529
Summa anläggningstillgångar		259 610 781	259 141 529

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran	15	1 234 008	1 341 085
Övriga fordringar	16	131	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	728 088	723 470
		1 962 227	2 064 673

Likvida medel

Kassa och bank		7 631 656	1 725 445
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		9 593 883	3 790 118
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		269 204 664	262 931 647
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	174 941 280	170 239 563
Upplåtelseavgifter	37 493 945	29 165 662
Fond för yttre underhåll	3 700 066	3 095 474
	216 135 291	202 500 699

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-16 105 063	-14 806 757
Årets resultat	-758 033	-693 714
	-16 863 096	-15 500 471

Summa eget kapital

199 272 195 187 000 228

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut	19	65 361 896	70 378 394
Övriga skulder		133 131	133 131
Summa långfristiga skulder		65 495 027	70 511 525

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19	478 249	1 940 000
Leverantörsskulder		1 456 842	845 546
Aktuella skatteskulder		157 587	92 340
Övriga skulder		130 829	320 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 213 935	2 221 661
Summa kortfristiga skulder		4 437 442	5 419 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

269 204 664 262 931 647

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Inget restvärde föreligger.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Not 1 Föreningens intäkter

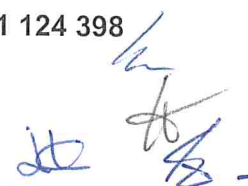
	2020	2019
Årsavgifter	3 953 087	3 817 734
Hyror bostäder	1 289 552	1 358 199
Hyror lokaler och förråd	3 313 369	2 906 010
Hyror p-plats elstolpe	547 801	480 847
Försäkringsersättning	30 791	153 545
Övriga hyresintäkter	15 624	17 580
Intäkt överlåtelse/pant (motsvaras av adm kostnad)	16 552	16 733
Fakturerade kostnader (fg år avses kreditering felaktig debitering 2017)	4 565	-41 431
	9 171 341	8 709 217

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	252 168	274 875
Städning entreprenad	76 788	76 788
Städning enligt beställning	31 788	7 206
Snöröjning	33 330	79 132
Skötsel gård	108 940	103 042
Mattvätt	18 025	18 033
Hiss	17 968	17 157
Kontroll - Tillsynsavgift	17 434	17 521
Bevakning, larm och klottersanering	10 664	8 601
Övrigt	57 400	39 835
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	172 584
	624 505	814 774

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	3 619	4 925
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	5 209
Reparation lås	9 300	5 969
Reparation ventilation	82 585	24 730
Reparation hiss	61 587	41 010
Reparation hyreslägenheter	6 119	34 426
Reparation lokaler	1 467	1 032
Reparation värmeanläggning	0	4 616
Reparation tvättstuga	4 676	0
Reparation soprum/sophus	10 813	0
Reparation VVS	14 229	71 071
Reparation elinstallationer	12 016	23 748
Vattenskada	187 258	553 541
Reparation byggnad	24 897	17 862
Teknisk förvaltning	244 392	304 129
Konsultarvode reparation och underhåll	67 941	6 151
Reparation fasad	0	5 912
Reparation tak	0	5 903
Reparation gård	7 741	14 164
Övrigt	20 000	0
	758 640	1 124 398



Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	20 626	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	28 905
Periodiskt underhåll lokaler	48 750	5 392
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	26 875	0
Periodiskt underhåll fasad	18 175	0
Periodiskt underhåll stammar	26 172	161 228
Periodiskt underhåll värmeanläggning	48 757	0
Periodiskt underhåll ventilation	24 252	60 882
Periodiskt underhåll elinstallationer	29 933	0
Periodiskt underhåll mark	18 632	0
Periodiskt underhåll väg	93 750	0
	355 922	256 407

Under året har underhållsutgifter om 0,3 mkr för relining och 3 mkr avseende påbörjad renovering portal omförts till Balansräkningen som anläggningstillgångar.

Not 5 Taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	417 599	485 918
Uppvärmning	398 949	438 483
Vattenkostnader	220 376	215 373
Grovsopor	116 422	106 045
Källsortering	163 998	165 016
Försäkring	198 198	191 907
Tomträttsavgäld	1 762 000	1 124 500
Kommunikation (TV, Tele, IT)	193 713	192 092
Fastighetsskatt	435 764	429 732
Övriga kostnader fastighet (Radonmätning)	37 184	0
	3 944 203	3 349 066

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	109 785	108 629
Tillkommande tjänster ekonomisk förvaltning	18 325	20 378
Juridiska åtgärder	58 176	143 442
Revisionsarvoden (extern revisor)	43 488	39 760
Bankkostnader	6 360	6 251
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	16 552	16 733
Föreningsavgifter	15 571	15 379
Övriga administrationskostnader	38 822	34 673
Övriga externa tjänster (försäljningskostnader 3 st hyresrätter)	188 700	0
	495 779	385 245

Not 7 Arvoden som utgått under året

	2020	2019
Styrelsearvoden	187 000	185 000
Revisionsarvode (internrevisor)	5 000	5 000
Valberedningsarvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	40 879	47 327
	242 879	247 327

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Markanläggning	2 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 %



Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Redovisat resultat	-758 033	-693 714
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningar	2 767 661	2 406 706
Justering för periodiskt underhåll som ofta kommer stötvis	355 921	256 408
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	2 365 549	1 969 400

Byggnadsytan 10 311 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 229 kr/kvm (176 kr/kvm).

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Ingående avskrivningar	-10 789 307	-9 736 530
Årets avskrivningar	-1 052 777	-1 052 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 842 084	-10 789 307
Utgående redovisat värde	198 713 461	199 766 238
Taxeringsvärden byggnader	111 600 000	111 600 000
Taxeringsvärden mark	175 400 000	175 400 000
	287 000 000	287 000 000
Bokfört värde byggnader	198 713 461	199 766 238
Bokfört värde mark	0	0
	198 713 461	199 766 238

[Handwritten signatures and initials]

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 303 998	47 479 159
Inköp	283 152	10 824 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 587 150	58 303 998
Ingående avskrivningar	-4 665 410	-3 438 107
Årets avskrivningar	-1 588 259	-1 227 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 253 669	-4 665 410
Utgående redovisat värde	52 333 481	53 638 588

Not 12 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 272 048	6 272 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 272 048	6 272 048
Ingående avskrivningar	-549 578	-424 139
Årets avskrivningar	-125 439	-125 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-675 017	-549 578
Utgående redovisat värde	5 597 031	5 722 470

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 719	23 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 719	23 719
Ingående avskrivningar	-9 486	-8 299
Årets avskrivningar	-1 186	-1 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 672	-9 486
Utgående redovisat värde	13 047	14 233



Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående projekt Portal	2 953 760	0
	2 953 760	0

Not 15 Avgift och hyresfordran

	2020-12-31	2019-12-31
Aviserat avseende KV1 nästkommande år	2 164 084	2 161 842
Förskottsbetalningar avseende nästkommande år	-930 128	-836 973
Förfallna avgifter och hyror avseende innevarande år	52	16 216
	1 234 008	1 341 085

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Saldo på skattekonto	131	118
	131	118

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Exploateringskontoret	478 500	440 500
Fastighetsförsäkring	49 268	99 483
Övriga förutbetalda kostnader	150 872	146 528
Parkeringsintäkter Stockholms stad	49 448	36 959
	728 088	723 470

Not 18 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	63 448 900	68 618 394
	63 448 900	68 618 394

[Handwritten signatures and initials]

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,78	2021-03-15	15 786 460	15 902 116
SBAB	0,78	2021-03-15	11 008 955	11 107 649
SBAB	0,78	2021-03-11	6 881 565	6 976 593
SBAB	0,82	2021-01-18	5 881 565	11 976 593
SBAB	1,54	2021-04-16	10 000 000	10 000 000
SBAB	0,78	2021-03-18	14 789 100	14 855 443
SBAB	0,81	2021-02-08	1 492 500	1 500 000
			65 840 145	72 318 394
Kortfristig del av långfristig skuld			478 249	1 940 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror nästkommande år	2 164 084	2 161 842
Upplupna räntekostnader	49 284	59 646
Övriga upplupna kostnader	566	174
	2 213 934	2 221 662

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	76 300 000	76 300 000
	76 300 000	76 300 000

Handwritten signature and initials

Stockholm den 10 mars 2021




Bjarne Kirsebom
Ordförande



Birgitta Nilsson



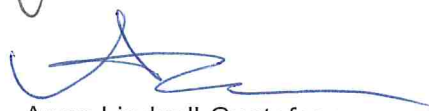
Hannah Canvert



Jens Ahl

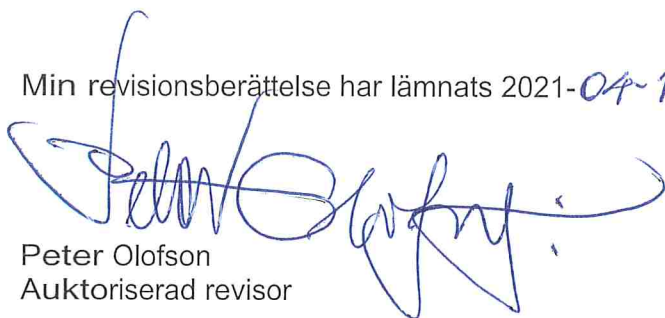


Johan Tangen



Anna Lindvall Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13



Leif Karlsson
Lekmannarevisor