

Brf Brunnsviken
Årsredovisning
2020



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse.....	3
1.1	Verksamheten.....	3
	Föreningens ändamål	3
	Grundfakta om föreningen	3
	Styrelse, revisorer och valberedning	3
	Arbetsgrupper.....	4
	Fastigheter	5
	Förvaltning.....	6
	Besiktning och underhållsplan.....	6
	Föreningens ekonomi	7
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	8
	Ekonomi och lån	8
	Teknik och bygg	9
	Trädgård och utemiljö	9
	IT & TV och information.....	9
	Säkerhet och trygghet	9
	Arrangemang	10
	Solcellsanläggning.....	10
1.3	Medlemsinformation.....	11
1.4	Flerårsöversikt	11
	Nyckeltal	11
	Föreningens lån	12
	Ekonomisk strategi	13
	Avskrivningar och avsättningar.....	13
1.5	Förändringar eget kapital	14
1.6	Resultatdisposition.....	14
2	Resultaträkning	15
3	Balansräkning	16
4	Tilläggsupplysningar	18
5	Revisionsberättelse	26
6	Ordlista	28

Årsredovisning 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

1 Förvaltningsberättelse

1.1 Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar, daterade 2018-10-06, registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Rikard Friberg	Sekreterare
Karin Lundberg	Ledamot
Alf Lindström	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Anton Lindström	Suppleant
Carl-Johan von Mentzer	Suppleant

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2020-05-19) och tio styrelsesammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Rikard Friberg
Studieansvarig	Rikard Friberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg, Cecilia Mora och Carl-Johan von Mentzer.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Krister Rentrop	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Jan-Ove Brandt	Revisorssuppleant, KPMG

Valberedning har utgjorts av:

Elisabeth Johansson	Sammanställande
Björn Wahlberg	
Jörg Ramb	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson, Anton Lindström, Rikard Friberg och Carl-Johan von Mentzer.
Trädgård och utemiljö	<u>Karin Lundberg</u> , Björn Gardarsson, Cecilia Mora, André Smolentzov, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Rikard Friberg</u> , Michael Bjersander, Jörg Ramb, Karin Lundberg, Richard Linnander, Hanna Wallin och Anton Eklund.
Säkerhet och trygghet	<u>Cecilia Mora</u> , Lars-Åke Hansson, Michael Bjersander, Anton Lindström, Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Jörg Ramb, Lena Nitz, Jan Sundeborn och Magnus Wallin.

Arrangemang	<u>Alf Lindström</u> , Gunilla Edgren-Nybom, Roland Dahlin, Elisabeth Johansson, Katarina Lindén och Hans Sandström.
-------------	--

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Cecilia Mora (sammanhållande), Maria Kroon, Elisabeth Hermansson-Zamani, Anna-Karin Wahlberg, Katarina Lindén, Charlotta Örnliid och Krister Rentrop.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt:

Installera fler solpaneler i en etapp 2	Lars-Åke Hansson, Martin Holmberg-Schwindt och Erik Jonasson.
Installera fler laddstolpar i en etapp 2	Lars-Åke Hansson och Anton Lindström.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5-69,5
43	3	70,5-90,5
25	4	100,0-140,0
6	5	113,0-162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Arean av de två fastigheterna i Solna som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 429 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Protector försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2020	111 000 000	98 000 000	209 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Rubin Facilitetsservice AB.

Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom har genomförts den 24 oktober och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 8 februari 2021 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2021 – 2051. Totalt ingår det åtgärder för ca 38 mnkr vilket i genomsnitt blir ca 1,2 mnkr per år under de 30 år som planen omfattar.

Under de kommande tre åren finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Byte av utrustning i värmecentralen
- Upprustning av lekplatser
- Ny tvättmaskin
- Renovering av tvättstugor
- Renovering eller byte av hissar.

Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 700 035	2 458 255
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 215 686	6 293 212
Finansiella intäkter	36 957	35 062
Minskning långa fordringar	37 602	37 611
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 471
Ökning kortfristiga fordringar	0	172 915
	6 290 245	6 543 271
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 222 758	3 414 693
Finansiella kostnader	279 730	323 559
Ökning av materiella anläggningskostnader	561 388	42 769
Ökning av kortfristiga fordringar	4 883	0
Minskning av långfristiga skulder	1 117 960	1 520 470
Minskning av kortfristiga skulder	40 860	0
	5 227 579	5 301 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 762 701	3 700 035
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	1 062 666	1 241 780
Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar		

1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



Figur 1: De sex olika arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad mellan 2004 och 2014. Den 1 januari 2015 sänktes årsavgiften med ca tre procent. De nya årsavgifterna är därmed också helt och hållet baserade på andelstalen i föreningen. Den 1 januari 2016 sänktes årsavgiften med ytterligare fem procent. Den 1 januari 2017 sänktes årsavgiften ånyo med fem procent. Årsavgiften sänktes den 1 januari 2018 med tre procent och uppgår därmed till 618 kr per kvm och år sedan dess.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 1 613 834 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2020 till 29 594 570 kr, vilket motsvarar 3 154 kr/kvm. Under 2020 har lånen amorterats med 1 117 960 kr, varav 209 960 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- Föreningens målsättning är att vara skuldfri. Med den planerade årliga amorteringen beräknas detta komma att inträffa år 2053.
- Under året har Skatteverket beviljat föreningen avdrag för moms med 52 029 kr för etapp 1 av solanläggningen.

Teknik och bygg

- Byte av golvbeläggning och målning av trapphus i BA 49 och BA 175.
- Utredning av läckage i värmesystem (fortsätter 2021).
- Behandlat ansökningar om ändring av flera lägenheter. Renoveringar av badrum, kök eller ändring av planlösning, mm.
- Diverse löpande underhåll, bland annat byte av avloppsrör i två lägenheter, byte av fläktmotor i BA 49.

Trädgård och utemiljö

- Årets aktiviteter inom trädgård har i stort omfattat underhåll av planteringar och omfattar:
 - Plantering av perenner och buskar
 - Reparation av gräsmattor
 - Bevattning
 - Beskärning.

IT & TV och information

- Bokningssystemet för föreningslägenheten har förnyats eftersom tidigare tjänst har upphört.
- Föreningslägenheten har försetts med ett nytt och snabbare wifi.
- Hanterat internetuppkoppling av föreningens nya laddstolpar för elbilar.
- Nyheter och viktiga meddelanden har lagts upp på föreningens hemsida.
- Föreningens informationsblad, som utkommer med fem nummer per år, och den årliga boendehandboken delades ut till alla medlemmar. Informationen finns även på hemsidan.

Säkerhet och trygghet

- Alla medlemmar har erbjudits att förstärka skyddet mot inbrott genom att utan kostnad få material för DNA-märkning av värdeföremål.
- Grannsamverkansgruppen har haft kontinuerlig kontakt med lokalpolisen i Solna.
- Gruppen har även anslagit en lista till alla medlemmar med tio värdefulla råd för ett ökat skydd mot inbrott.
- För det att genomföra det systematiska brandskyddsarbetet har föreningen bytt till företaget Sundeborn Alltjänst.

Arrangemang

- Arrangemangsgruppen ordnade bland annat föreningens årsstämma och föreningsdagar höst och vår. Med hänsyn till smittläget planerades arrangemangen för att genomföras på ett säkert sätt.
- En något förkortad årsstämma hölls därför utomhus i Fontänparken i maj 2020. Deltagarna satt utspridda dels under tak i ett partytält med öppna sidor, dels intill under bar himmel. Efter avslutat möte fick de cirka 35 medverkande var sin "matkasse" med smörrebröd, kaka och en miniflaska vin.
- På föreningsdagarna arbetar medlemmarna med vår gemensamma miljö – vi rensar och planterar i rabatter, städar soprum och sopkärl, reparerar och målar. Cykelställen befrias från glömda cyklar. Alla uppgifter, undantagen spolning av soprumsgolven, utfördes utomhus.
- Efter arbetet serverades deltagande familjer korv, läsk, öl och vin. Höstens föreningsdag gick i traditionell oktoberfeststil med korvgrillning, sallad och surkål. Föreningsdagarna samlade ett femtiotal deltagare.
- Den första advent tändes ljusslingan i Fontänparken – på grund av pandemin utan traditionellt glöggmingel. När omständigheterna så tillåter ordnas även en Vinylafton med förfriskningar och olika kulturinslag i föreningslägenheten.
- Styrelsen möts varje år på en heldagskonferens för att diskutera visioner och föreningens långsiktiga utveckling. Solpaneler, laddstolpar, breddade p-platser, secondhandhörna och upprustning av entréer och tvättstugor är exempel på idéer som avhandlats.

Solcellsanläggning

- Under februari 2020 installerade föreningen ytterligare 52 solpaneler på ett tak på BA 49. Därmed har föreningen 203 solpaneler vilket motsvarar en effekt på 58 kW.
- Under 2020 var elproduktionen 52 700 kWh och under tre sommarmånaderna var föreningen nettoproducent av el. Av den totala årsproduktionen använde vi 29 800 kWh el till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning och tvättstugor. De resterande 22 900 kWh el sålde föreningen till Vattenfall.
- Den ekonomiska förtjänsten under året blev 50 600 kr genom att föreningen minskade sitt behov av inköpt el, sålde el, fick skattereduktion och genom försäljning av el-certifikat. Certifikaten ges ut av staten och kan ses som en extra inkomst för anläggningar som producerar förnybar el.

1.3 Medlemsinformation

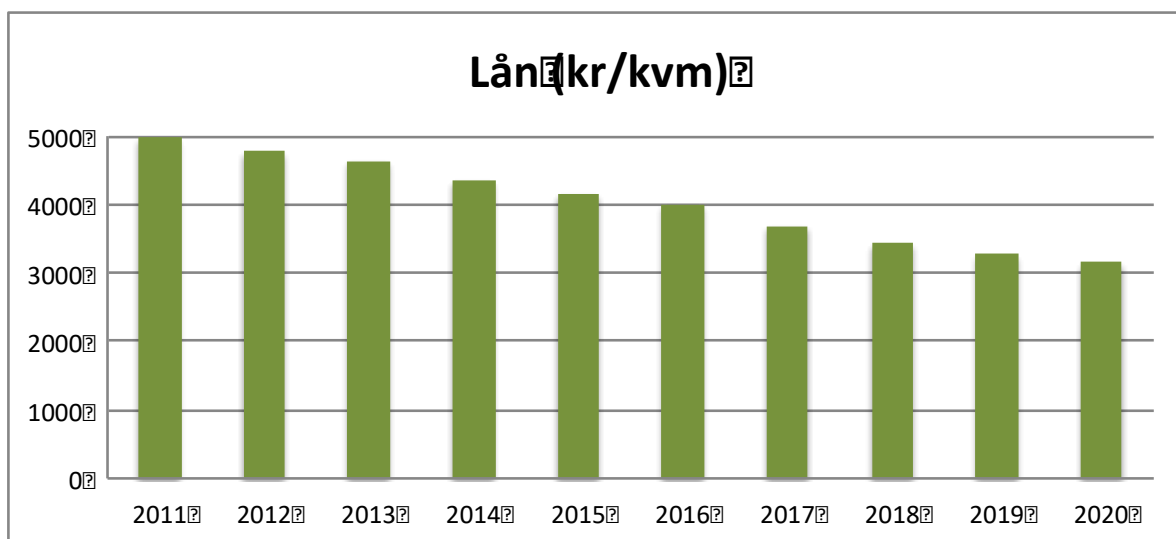
Under året har fyra av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 147.

1.4 Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift	670	637	618	618	618
Lån	4 002	3 692	3 435	3 273	3 154
Energikostnad (värme, el, vatten)	111	112	115	110	101
Kapitalkostnad	66	47	30	34	30
Avskrivning och avsättning	160	160	169	175	175
Soliditet (%)	65	68	69	71	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 145	1 980	1 081	1 512	1 614
Nettoomsättning (tkr)	6 549	6 316	6 253	6 236	6 205



Figur 2: Föreningens fastighetslån från 2011 till 2020 (kr/kvm).

En lägenhet med ett andelstal på 1 procent har en andel av föreningens skuld på 296 tkr. Räntekostnaden utgör 5 procent av nettoomsättningen.

Räntekänsligheten är 5 procent vilket innebär att en förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 5 procent av årsavgiften.

Nyckeltal för energiförbrukning:

Nyckeltal (kWh per kvm)	2016	2017	2018	2019	2020
Inköpt el	16	15	15	16	15
Inköpt fjärrvärme	89	97	84	78	69

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2020-01-01	Utg. skuld 2020-12-31	Ränte- ändringsdag
A) SBAB	0,98%	9 200 000	9 100 000	2022-12-06
B) SEB	0,77%	5 387 530	5 277 570	3 mån rörlig
C) SEB	0,70%	4 200 000	4 200 000	3 mån rörlig
D) SEB	0,70%	6 325 000	5 417 000	3 mån rörlig
E) SEB	0,70%	5 600 000	5 600 000	3 mån rörlig
	0,80%	30 712 530	29 594 570	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	20 594 570
Varav redovisad som långfristig skuld	9 000 000
Årets amortering	1 117 960

Utöver amorteringar som ska göras under året anses numera även lån som banken kan säga upp inom ett år som kortfristig skuld. Lån A kommer den 31 december 2021 att uppgå till 9 000 000 kr. Övriga lån kan sägas upp i juni, juli respektive i november 2021.

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2053.

Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 69 procent av den totala lånesumman.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.¹

¹ Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten ska vara balanserad, det vill säga över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörlig och minst 1/3 fast ränta med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

För 2020 uppgår taxeringsvärdet till 209 mnkr och enligt stadgarna ska avsättningen vara lägst 0,30 procent av detta värde vilket innebär 627 tkr. För att bättre överensstämja med fastställd underhållsplan 2020 bör avsättningen vara 0,35 procent av taxeringsvärdet vilket innebär 732 tkr/år eller 78 kr/kvm och år.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	732	78	0,62%
Summa	1 640	175	1,38%

1.5 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	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll	4 548 797	526 000		4 022 797
Summa bundet eget kapital	55 050 738	526 000		54 524 738
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	21 505 404	-526 000	1 512 053	20 519 351
Årets resultat	1 613 834	1 613 834	-1 512 053	1 512 053
Summa fritt eget kapital	23 119 238	1 087 834	0	22 031 404
Summa eget kapital	78 169 976	1 613 834	0	76 556 142

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2020	2019
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2019-12-31	22 031 404	20 846 423
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-732 000	-732 000
Av underhållsfond ianspråk tas enligt stadgarna	206 000	404 928
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2020-12-31	21 505 404	20 519 351
Årets över/underskott	1 613 834	1 512 053
Summa överskott	23 119 238	22 031 404

Styrelsen föreslår att överskottet, 23 119 238 kronor, balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 204 611	6 236 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>11 075</u>	<u>56 925</u>
		6 215 686	6 293 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 689 960	-2 816 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 336	-393 922
Personalkostnader	Not 6	-215 461	-204 173
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 136 322</u>	<u>-1 077 969</u>
		-4 359 079	-4 492 662
RÖRELSERESULTAT		1 856 607	1 800 550
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 957	35 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-279 730</u>	<u>-323 559</u>
		-242 773	-288 497
ÅRETS RESULTAT		1 613 834	1 512 053

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	103 725 897	104 258 062
Pågående byggnation	Not 9	0	42 769
		103 725 897	104 300 831
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
Anslutningslån fjärrvärme		0	37 602
		138 385	175 987
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 864 282	104 476 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 10	1 781 143	1 607 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 894	65 432
		1 848 037	1 672 720
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 022 217	2 129 985
		3 022 217	2 129 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 870 254	3 802 705
SUMMA TILLGÅNGAR		108 734 536	108 279 523

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 548 797	4 022 797
		55 050 738	54 524 738
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		21 505 404	20 519 351
Årets resultat		1 613 834	1 512 053
		23 119 238	22 031 404
SUMMA EGET KAPITAL		78 169 976	76 556 142
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 000 000	29 694 570
		9 000 000	29 694 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 594 570	1 017 960
Leverantörsskulder		83 530	162 294
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		20 253	35 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	866 206	812 685
		21 564 559	2 028 810
SUMMA SKULDER		30 564 559	31 723 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 734 536	108 279 523

4 Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas i sin helhet som kortfristiga lån. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats som långfristiga lån utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid förfallodagen.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 2

2020
2019

NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter inkl värme	5 750 208	5 750 208
Hyror p-platser inkl elavgifter	383 870	380 935
Hyror p-platser moms	32 550	33 375
Föreningslägenhet uthyrning	37 975	71 750
Öresutjämning	8	19
	6 204 611	6 236 287

Not 3

2020
2019

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Statligt investeringsstöd för laddstolpar	0	53 750
Elintäkt laddstolpar	11 075	0
Elcertifikat för produktion av solel	0	3 175
	11 075	56 925

Not 4	2020	2019
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	80 914	84 879
Fastighetsskötsel enligt beställning	17 139	14 656
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	284 583	280 590
Fastighetsskötsel trädgård beställning	4 309	56 838
Snöröjning och sandning	52 450	110 800
Städning entreprenad	41 323	41 444
Hissbesiktning	3 793	3 680
Gemensamma utrymmen (klädstång, cykelställ, skyltar)	9 876	0
Drift av laddstolpar	0	2 080
Trädgård (vattenuttag, pump, belysning, växter, jord)	11 813	1 716
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning, lås, laddstolpar)	110 416	63 502
Förbrukningsmateriel (lampor, handsprit, batterier, sopkvastar)	3 045	9 226
Portlås	1 481	0
Hissanläggning larmmottagning	0	4 170
Systematiskt brandskyddsarbete	36 526	20 243
	657 668	693 824
Reparationer		
Byggnadsarbete (hängränna, entré rötskada)	6 188	0
Tvättstugor	47 945	11 965
Dörrstopp, entré och cykelgarage inkl material	24 432	22 375
Lås	3 804	5 326
VVS, inspektion och byte av rör	27 644	13 850
Värmeanläggning/undercentral	57 193	2 938
Ventilation (spjällmotor)	27 500	11 275
Elinstallationer (huvudsäkring)	21 813	0
Porttelefoni	3 527	476
Fasad (hängrännor)	0	4 438
Balkonger	6 781	0
Parkering (plank, stolpar, cement, elkablar)	18 200	18 167
Vattenskada	74 750	65 250
	319 777	156 060

	2020	2019
Periodiskt underhåll		
Målning och nya mattor i BA 49 & 175	206 000	0
Asfaltering	0	44 375
Målning (pergola, entré, cykelförråd, staket)	0	360 553
	206 000	404 928
Taxebundna kostnader		
El	185 299	239 035
Värme	617 329	653 070
Vatten	141 378	138 245
Sophämtning	136 222	125 044
	1 080 228	1 155 394
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	133 729	122 461
Kabel-TV	70 087	70 070
Bredband	91 956	90 986
	295 772	283 517
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift	138 613	133 569
Skattereduktion för solel	-8 098	-10 694
Summa slutlig skatt	130 515	122 875
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	2 689 960	2 816 598

Not 5	2020	2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	1 839	1 226
Kopiering av medlemsinformation	0	1 875
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoni	10 518	10 716
Revisionsarvode extern revisor	23 875	23 875
Föreningskostnader (föreningsdagar, hyra lokal och tält)	30 605	69 707
Styrelseomkostnader	12 593	14 598
Studieverksamhet	2 149	2 149
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning+ övrigt)	164 665	160 270
Administration (bygglov, bankavgift, tryckning, porto)	20 028	8 110
Korttidsinventarier (bord, hyllor, skrivare, läsplatta)	10 774	5 100
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	32 500	88 656
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	7 790	7 640
	317 336	393 922

Not 6	2020	2019
PERSONALKOSTNADER		

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	157 405	155 400
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	48 456	39 173
	215 461	204 173

Not 7	2020	2019
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	64 473	43 069
Anläggning för produktion av solel	163 849	126 900
	1 136 322	1 077 969

Not 8	2020-12-31	2019-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 395 381	122 395 381
Årets anskaffning (laddstolpar)	428 086	0
Årets anskaffningar (anläggning för solel)	176 071	0
Utgående anskaffningsvärde	122 999 538	122 395 381
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 137 319	-17 059 350
Årets avskrivningar enligt plan	-1 136 322	-1 077 969
Utgående avskrivning enligt plan	-19 273 641	-18 137 319
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
	209 000 000	209 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
	209 000 000	209 000 000
Not 9		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Solcellsanläggning etapp 2	0	42 769
	0	42 769
Not 10		
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	36 566	36 568
Klientmedel hos SBC	1 740 484	1 570 050
Fordringar	4 093	670
	1 781 143	1 607 288

Not 11	2020-12-31	2019-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	33 757	32 458
Kabel-TV	17 524	17 521
Bredband	7 663	7 663
Bostadsrätterna Sverige	7 950	7 790
	<u>66 894</u>	<u>65 432</u>

Not 12	2020-12-31	2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	4 022 797	3 695 725
Reservering enligt stadgar	732 000	732 000
lanspråktagande enligt stadgar	-206 000	-404 928
Vid årets slut	<u>4 548 797</u>	<u>4 022 797</u>

Not 13

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
A) SBAB	0,98%	9 100 000	9 200 000	2022-12-06
B) SEB	0,77%	5 277 570	5 387 530	2021-11-28
C) SEB	0,70%	4 200 000	4 200 000	2021-06-28
D) SEB	0,70%	5 417 000	6 325 000	2021-07-28
E) SEB	0,70%	5 600 000	5 600 000	2021-06-28
Summa skulder till kreditinstitut	0,80%	29 594 570	30 712 530	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 594 570	-1 017 960	
		9 000 000	29 694 570	

Om fem år beräknas
skulden till kreditinstitut
uppgå till högst

25 054 570

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

Not 15

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	148 242	91 277
Arbetsgivaravgifter	46 578	28 679
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0
Städning entreprenad	2 500	3 513
Revisionsarvode	24 000	24 000
Låneräntor	5 978	7 007
Elkostnader	27 852	30 655
Fjärrvärme	76 142	72 816
Förutbetalda avgifter och hyror	514 151	489 488
Vattenskada	0	65 250
Elinstallation	20 763	0
	866 206	812 685

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten är planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

Solna den 8 mars 2021

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Rikard Friberg

Karin Lundberg

Alf Lindström

Cecilia Mora

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Krister Rentrop
Förtroendevald revisor

5 Revisionsberättelse

6 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader ska belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter med mera).

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättnings-tillgångar.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen sex månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Elcertifikat

Elcertifikat är ett ekonomiskt stöd för producenter av förnybar el och har funnits sedan år 2003. Det främsta syftet med certifikaten är att uppmuntra till och stötta produktion av förnybar energi. Certifikaten ges ut av staten och kan ses som en extra inkomst för varje megawattimme (MWh) som anläggningen producerar förnybar el. Elcertifikaten kan producenten sälja på en öppen marknad där priset bestäms av tillgång och efterfrågan.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Alla lån som banken kan säga upp inom ett år ska från och med 2020 räknas som kortfristig skuld.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder (avses här amortering inom ett år). Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhålla lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

