



# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Dammen Nybohov**

Org nr 769604-4200

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens tolfte verksamhetsår som fastighetsägare.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen upplåter även bostäder och lokaler med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i juli 2008 och är registrerad hos Bolagsverket 2008-11-14.

Föreningen förvärvade 2009-02-10 tomträtterna Dammen 1 och Cisternen 3.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av kameraövervakning påbörjad i enlighet med stämmobeslut. Kameror uppsatta och anslutning påbörjad under året. Förbättrad värmeekonomi genom installation av värmeåtervinning i undercentralen. Renovering av övernattningsslägenheten genomförd. Upphandling av frånluftsåtervinning genomförd och leverantör vald. Upphandling av ränta för lån som förfallit genomförd.

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-09-08.

Rickard Evers	ordförande
Hanna Hartleb	sekreterare
Håkan Norström	kassör
Björn Mattisson	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Johan Johansson	ledamot
Fredrik Nyman	ledamot
Tony Stenqvist	suppleant
Lambis Avramidis	suppleant
Marie Thall	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 9 före föreningsstämman den 8 september 2020.

Styrelsearvodet avseende år 2020 om 116 000 kr (föregående år 116 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisorer

Föreningens revisor har varit

Åke Pettersson                      ordinarie revisor, Revisionsfirman Gamla Stan AB  
Hans Björck                            revisorssuppleant, Revisionsfirman Gamla Stan AB

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ravinder Mahoon och Agneta Larsson.

### Fastigheter

Föreningen äger tomträtten Dammen 1 med adress Nybohovsbacken 21 samt tomträtten Cisternen 3 med adresser Nybohovsbacken 29 och 31, Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1962, innehåller 154 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 10 940 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summor
Antal	78	37	39	154
varav antal bostadsrätt	58	31	36	125
varav antal hyresrätt	20	6	3	29
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 378	2 220	3 459	9 057
varav yta hyresrätt	1 161	431	291	1 883

Därtill finns i fastigheten en samlingslokal (ca 50 m<sup>2</sup>), ett gym med bastu (ca 58 m<sup>2</sup>), en styrelselokal (ca 63 m<sup>2</sup>) samt en övernattningslägenhet (ca 20 m<sup>2</sup>).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg måste tecknas av föreningsmedlemmarna.

Taxeringsvärdena 2020 uppgår till 269 215 000 kr (föregående år 269 215 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	144 000	167	144 167
Mark	125 000	48	125 048
Summor	269 000	215	269 215

## Historik över genomfört underhåll av byggnader (urval)

Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering under 2006/07.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Asfaltpapp	renovering	2006/07
Entrétak/Skärtak		installerade	2018/19
Fasader	Puts	renovering	2006/07
		renovering puts sockel	2013
Fönster	2 samt 3-glas	utbyte	2006/07
Balkonger		totalrenoverade och förstörade	2017/18
Gård		renoverad	2006/07
Trapphus		renoverade	2006/07
		målade	2016
Lägenhetsdörrar	säkerhetsdörrar	utbytta	2005
Hissar	6 st	renovering	2006/07
		installation av larm	2011
		målade	2016
Tvättstuga	3 st.	renoverade	2006/07
		ny grovtvättstuga	2015
Allm. källarutrymmen		renoverade	2006/07
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny värmeväxlare + övriga installationer	2006
		ny styrenhet	2016
VA-stammar		utbytta	2006/07
Ventilation		renovering	2006/07
		OVK-besiktning	2019
Elstigar		samtliga elinstallationer utbytta	2006/07

Styrelsen följer underhållsplanen, senast reviderad av Sustend AB 2014-06-05, och som omfattar åren 2014-2043.

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt ca 336 tkr (föreg år ca 245 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 29 tkr (ca 860 tkr). Se vidare not 3.

Årets investeringar uppgår till ca 722 tkr (ca 88 tkr) avseende

Kortläsare i cykelrum ca 65 tkr

Värmeåtervinningssystem i undercentral 125 tkr

Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp (i 21an och 31an, totalt 6 st enheter) ca 371 tkr

Övervakningskamera ca 161 tkr

## Pågående projekt

Färdigställande av upphandling för frånluftsåtervinning.

## Framtida planerat underhåll och investeringar

Föreningen planerar att installera frånluftsåtervinning i fastigheterna under 2021.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.

Städning har ombesörjts av Ren Standard i Stockholm.

Fastigheterna är anslutna till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. Föreningen har tecknat gruppavtal för kabel-tv som ger föreningens medlemmar tillgång till Com Hems silverpaket. För övriga tjänster fordras individuellt abonnemang.

Fastigheterna är anslutna till Bahnhof för bredband via en gruppanslutning. Hastighet 1 Gbit/1Gbit.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 3 395 892 kr (2 198 142 kr).

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 50 297 993 kr (föregående år 53 693 885 kr).

Uttagna och ställda panter 101 520 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är [www.dammennybohov.se](http://www.dammennybohov.se)

Föreningens e-post är [info@dammennybohov.se](mailto:info@dammennybohov.se)

Telefonnummer till föreningens meddelandebbox är 08-509 120 60.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 125 st med bostadsrätt samt 29 st med hyresrätt.

Under året har 19 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna. Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 2 st medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	185	186
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	24	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 23	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	186	185

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	7 696 842	7 689 232	7 645 142	7 632 624
Resultat efter finansiella poster	- 411 960	- 1 290 996	- 385 836	105 249
Balansomslutning	262 892 062	267 047 918	266 931 217	271 116 820
Kassa och bank	3 341 609	6 120 466	4 059 739	9 456 088
Soliditet	80%	79%	78%	76%
Belåningsgrad	19%	20%	26%	28%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	5 553	5 928	6 211	6 554
Skuldkvot	6,5	6,9	7,2	7,6
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år (31/12)	556	556	556	556
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år (31/12)	1 410	1 381	1 353	1 336
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta	131	134	133	131
Resultat exkl avskrivningar och underhåll kr/m <sup>2</sup> tot-yta	157	146	176	172

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	185 639 028	22 968 705	4 908 822	- 660 015	- 1 290 996	211 565 544
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			807 645	- 807 645		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 860 029	860 029		
Balanseras i ny räkning				- 1 290 996	1 290 996	
Årets resultat					- 411 960	
Belopp vid årets utgång	185 639 028	22 968 705	4 856 438	- 1 898 627	- 411 960	211 153 584

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 898 627
Årets resultat	- 411 960
<b>Summa</b>	<b>- 2 310 587</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärden)	807 645
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 29 532
Balanseras i ny räkning	- 3 088 700
<b>Summa</b>	<b>- 2 310 587</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

## Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 696 842	7 689 232
Övriga rörelseintäkter	2	<u>79 462</u>	<u>85 873</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 776 304	7 775 105
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 5 392 671	- 6 308 789
Personalkostnader	4	- 150 644	- 148 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 2 102 874</u>	<u>- 2 030 661</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 7 646 189	- 8 488 005
<i>Rörelseresultat</i>		130 115	- 712 900
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 542 098</u>	<u>- 578 122</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 542 075	- 578 096
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 411 960	- 1 290 996
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>- 411 960</b>	<b>- 1 290 996</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 12	258 533 630	260 375 905
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>594 147</u>	<u>132 619</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		259 127 777	260 508 524
Summa anläggningstillgångar			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 182	2 815
Övriga fordringar		350	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>421 144</u>	<u>415 795</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		422 676	418 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>3 341 609</u>	<u>6 120 466</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 341 609	6 120 466
Summa omsättningstillgångar			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 892 062</b>	<b>267 047 918</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 607 733	208 607 733
Fond för yttre underhåll		<u>4 856 438</u>	<u>4 908 822</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		213 464 171	213 516 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 898 627	- 660 015
Årets resultat		<u>- 411 960</u>	<u>- 1 290 996</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 310 587	- 1 951 011
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>211 153 584</b>	<b>211 565 544</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	<u>31 010 138</u>	<u>53 411 993</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		31 010 138	53 411 993
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	19 287 855	281 892
Leverantörsskulder		252 973	658 979
Skatteskulder	10	22 664	17 880
Övriga skulder		69 618	67 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 095 230</u>	<u>1 044 275</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		20 728 340	2 070 381
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>262 892 062</b>	<b>267 047 918</b>

## Finansieringsanalys

	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	130 115	- 712 900
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>2 102 874</u>	<u>2 030 661</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	2 232 989	1 317 761
Erhållen ränta och utdelning	23	26
Erlagd ränta	- 542 098	- 578 122
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 690 914	739 665
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 3 748	1 558
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>18 657 959</u>	<u>323 339</u>
Förändring av rörelsekapitalet	18 654 211	324 897
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>20 345 125</i>	<i>1 064 562</i>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 722 127	- 88 193
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 722 127	- 88 193
<i>Kassaflöde före finansiella flöden</i>	<i>19 622 998</i>	<i>976 369</i>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	3 450 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	- 22 401 855	- 2 365 642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 22 401 855	1 084 358
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 2 778 857</b>	<b>2 060 727</b>
Likvida medel vid årets början	<u>6 120 466</u>	<u>4 059 739</u>
Likvida medel vid årets slut	3 341 609	6 120 466
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

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

### Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

### Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 807 645 kr motsvarande 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader		200 år
Fastighetsförbättringar 2011	Larm i hissar, ca 120 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2014	Aptus-system, ca 47 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2014	Övernattningsslgh, ca 221 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2014	Grovtvättstuga, 375 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2015	Samlingslokal/gym, ca 2 734 tkr	20 år

Fastighetsförbättringar 2016	Cykelrum, ca 264 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2018	Balkongförstoringar, 27 724 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2018	Skärmtak, 772 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2020	Kortläsare 64 tkr, värmeåtervinning 125	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	5 035 044	5 002 741
Hysesintäkter bostäder	2 640 918	2 665 611
Bredbands- och TV-avgifter	20 880	20 880
<b>Summa</b>	<b>7 696 842</b>	<b>7 689 232</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäljning Aptus-brickor	3 575	4 550
Gästrumsuthyrning	21 000	37 500
Hyror samlingslokal	5 200	8 200
Gymavgifter	21 000	18 900
Övrigt, försäljning lister	180	1 715
Avgifter andrahandsuthyrning	12 019	4 650
Överlåtelseavgifter	16 488	10 358
<b>Summa</b>	<b>79 462</b>	<b>85 873</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

*Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	567 640	536 262
Hisstillsyn	32 873	38 794
Snöröjning	30 440	171 228
Gårdsskötsel	293 278	314 245
Tomträttsavgäld	784 300	784 300
Elavgifter	185 574	224 941
Fjärrvärme	1 429 903	1 470 706
Vatten	260 376	240 696
Renhållning hushållssopor	134 550	123 947
Renhållning grovsopor	139 626	139 466
Löpande reparationer	231 730	198 911
Reparationer hissar	104 233	46 054
Övriga fastighetskostnader	112 678	83 131
Fastighetsavgift/-skatt	222 216	214 208
Fastighetsförsäkring	92 933	91 471
Kabel-TV	242 160	236 516
Bredbandsavgifter	<u>262 442</u>	<u>262 442</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<b>5 126 952</b>	<b>5 177 318</b>

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	137 023	133 390
Revision	45 000	45 000
Övriga förvaltningskostnader	29 651	56 782
Mäklarprovision	0	30 000
Bankavgifter	6 463	6 270
Advokatkostnader	<u>18 050</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	236 187	271 442
<i>Summa driftskostnader</i>	5 363 139	5 448 760
<i>Underhållskostnader</i>		
Låsarbeten (2019)	0	119 679
OVK-besiktning (2019)	0	220 625
Energideklaration (2019)	0	11 250
Ommålning entréer (2019)	0	63 475
Nödtelefoner hissar (2019)	0	52 500
Entrétag (2019)	0	392 500
Ommålning övernattningslokal	<u>29 532</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	29 532	860 029
<hr/>		
<b>Summa</b>	<b>5 392 671</b>	<b>6 308 789</b>

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	116 000	116 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	116 000	116 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	34 644 (0)	32 555 (0)
<hr/>		
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>150 644</b>	<b>148 555</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	276 031 936	276 031 936
Inköp	<u>189 658</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	276 221 594	276 031 936
Ingående avskrivningar	- 15 656 031	- 13 643 064
Årets avskrivningar	<u>- 2 031 933</u>	<u>- 2 012 967</u>
Utgående avskrivningar	- 17 687 964	- 15 656 031
<b>Redovisat värde</b>	<b>258 533 630</b>	<b>260 375 905</b>

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnad	144 167 000	144 167 000
Mark	<u>125 048 000</u>	<u>125 048 000</u>
Summa	269 215 000	269 215 000

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	186 471	98 278
Inköp	<u>532 469</u>	<u>88 193</u>
Utgående anskaffningsvärden	718 940	186 471
Ingående avskrivningar	- 53 852	- 36 158
Årets avskrivningar	<u>- 70 941</u>	<u>- 17 694</u>
Utgående avskrivningar	- 124 793	- 53 852
<b>Redovisat värde</b>	<b>594 147</b>	<b>132 619</b>

#### **Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bahnhof, bredband per mars	50 335	50 335
Com Hem, kabel-tv per mars	60 561	60 539
Tomträttsavgäld per mars	196 075	196 075
Stokab per mars	15 013	15 013
Wopsa webhotell per dec	900	900
Telia per mars	1 470	0
Länsförsäkringar, premie per december	96 790	92 933
<b>Summa</b>	<b>421 144</b>	<b>415 795</b>

<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	2 983 661	5 812 741
Handelsbanken kortkonto	350 345	300 145
SBAB sparkonto	7 603	7 580
<b>Summa</b>	<b>3 341 609</b>	<b>6 120 466</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31	
Stadshypotek	1,04	2021-01-14	90 d	167 500	14 498 750	14 666 250
Stadshypotek	0,65	2021-01-30	1 år	0	4 674 713	7 788 713
Stadshypotek	0,77	2023-03-01	3 år	114 392	11 124 530	11 238 922
Stadshypotek	1,34	2022-03-30	5 år	0	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>				<b>281 892</b>	<b>50 297 993</b>	<b>53 693 885</b>
varav långfristig del				31 010 138	53 411 993	
varav kortfristig del				19 287 855	281 892	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	19%	20%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 553	5 928

## Not 10 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	214 208	214 208
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	222 216	0
Inbetald preliminärskatt	- 413 760	- 196 328
<b>Summa</b>	<b>22 664</b>	<b>17 880</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	190 120	193 946
Upplupen kostnad gården	17 024	0
Upplupen kostnad elavgifter	31 541	30 987
Upplupen kostnad grovsopor	9 192	10 732
Upplupen bankavgift	1 151	999
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	14 347	12 420
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	64 828	60 895
Beräknad upplupen räntekostnad	86 170	85 828
Förutbetalda avgifter och hyror	635 857	603 468
Beräknad upplupen kostnad revision	45 000	45 000
<b>Summa</b>	<b>1 095 230</b>	<b>1 044 275</b>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	101 520 000	101 520 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 520 000</b>	<b>101 520 000</b>

Stockholm den / 2021.

.....  
Rickard Evers  
Ordförande

.....  
Hanna Hartleb

.....  
Håkan Norström

.....  
Björn Mattisson

.....  
Martin Sternlund

.....  
Johan Johansson

.....  
Fredrik Nyman

### **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021.

.....  
Åke Pettersson  
Auktoriserad revisor



**Resultatbudget** (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	5035,0	5035,0	5035,1	5002,7	5000,4	4967,5	4967,5
Hysesintäkter bostäder	2655,5	2640,9	2600,9	2665,6	2623,9	2644,8	2648,1
Bredband/TV-avgifter	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,3	126,2
Övriga intäkter	75,0	79,5	75,0	85,9	85,0	88,3	102,9
<b>S:a intäkter</b>	<b>7786,4</b>	<b>7776,3</b>	<b>7731,9</b>	<b>7775,1</b>	<b>7730,2</b>	<b>7720,9</b>	<b>7844,7</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel, städning etc	-550,0	-567,6	-540,0	-536,3	-513,0	-615,3	-647,8
Hisstillsyn	-40,0	-32,9	-40,0	-38,8	-27,6	-32,1	-65,3
Snöröjning	-150,0	-30,4	-150,0	-171,2	-86,2	-27,6	-66,8
Gårdsskötsel	-250,0	-293,3	-150,0	-314,2	-131,3	-66,1	-269,2
Tomträttsavgäld	-828,2	-784,3	-784,3	-784,3	-784,3	-769,0	-707,9
Elavgifter	-200,0	-185,6	-225,0	-224,9	-216,7	-193,0	-183,0
Fjärrvärme	-1440,0	-1429,9	-1468,0	-1470,7	-1460,4	-1434,1	-1446,3
Vatten	-260,0	-260,4	-246,0	-240,7	-236,3	-225,3	-214,7
Renhållning hushållsopor	-137,0	-134,6	-126,0	-123,9	-121,6	-116,9	-114,9
Renhållning grovsopor	-130,0	-139,6	-140,0	-139,5	-142,7	-111,7	-129,7
Löpande reparationer	-380,0	-336,0	-380,0	-245,0	-367,8	-418,2	-389,6
Övr fastighetskostnader	-70,0	-112,7	-70,0	-83,1	-54,4	-74,4	-92,7
Fastighetsavgift/-skatt	-226,8	-222,2	-222,2	-214,2	-207,4	-204,0	-196,7
Fastighetsförsäkring	-96,8	-92,9	-92,9	-91,5	-88,2	-79,3	-76,9
Kabel-TV o. bredband	-510,0	-504,6	-502,0	-499,0	-400,1	-304,0	-335,0
Förvaltning	-136,0	-137,0	-134,0	-133,4	-129,5	-129,5	-129,1
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-151,0	-150,6	-151,0	-148,5	-150,6	-148,1	-148,1
Revision	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-56,3	-56,3
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-29,6	-40,0	-86,8	-34,6	-295,5	-40,1
Bankavgifter	-7,0	-6,5	-7,0	-6,3	-6,1	-6,0	-6,8
Advokatkostnader	-50,0	-18,1	-50,0	0	0	0	-50,9
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-5682,8</b>	<b>-5513,8</b>	<b>-5563,4</b>	<b>-5597,3</b>	<b>-5203,8</b>	<b>-5306,4</b>	<b>-5367,8</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2103,6</b>	<b>2262,5</b>	<b>2168,5</b>	<b>2177,8</b>	<b>2526,4</b>	<b>2414,5</b>	<b>2476,9</b>
Ränteintäkter mm	0	0	0	0	0	7,5	44,5
Räntekostnader	-533,5	-542,1	-571,5	-578,1	-603,8	-544,6	-347,6
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-533,5</b>	<b>-542,1</b>	<b>-571,5</b>	<b>-578,1</b>	<b>-603,8</b>	<b>-537,1</b>	<b>-303,1</b>
<b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>	<b>1570,1</b>	<b>1720,4</b>	<b>1597,0</b>	<b>1599,7</b>	<b>1922,6</b>	<b>1877,4</b>	<b>2173,8</b>
Underhållskostnader	0	-29,5	-300,0	-860,0	-286,6	-344,3	-1344,2
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>1570,1</b>	<b>1690,9</b>	<b>1297,0</b>	<b>739,7</b>	<b>1636,0</b>	<b>1533,1</b>	<b>829,6</b>
Avskrivningar	-2090,8	-2102,9	-2030,7	-2030,7	-2021,8	-1427,9	-1427,9
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-520,7</b>	<b>-412,0</b>	<b>-733,7</b>	<b>-1291,0</b>	<b>-385,8</b>	<b>105,2</b>	<b>-598,3</b>