

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gläsera Porslinsfabriken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Porslinsgaragets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 7,88 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage.

Styrelsen

Stayesh Abdollahi	Ledamot	Sekreterare, mandatperiod 2020-06-01-2020-09-24 avgick pga flytt
Virag Budane Karsai	Ledamot	Ledamot, mandatperiod 2020-09-24-2021-02-05 Ordförande, mandatperiod 2021-02-05-tills vidare
Michel Conte	Ledamot	Ledamot, mandatperiod 2020-06-01-2020-09-24 Ordförande, mandatperiod 2020-09-24-2021-02-05 avgick pga flytt
Oskar Gunnar Levander	Ledamot	Ledamot, mandatperiod 2020-09-24-tills vidare
Pia K Lindqvist Ortiz Venegas	Ledamot	Ledamot, mandatperiod 2020-09-24-2021-01-01 Sekreterare, mandatperiod 2021-01-11-tills vidare
Anna Elisabeth Weidlertz	Ledamot	Ledamot, mandatperiod 2020-06-01-2020-09-24 Sekreterare, mandatperiod 2020-09-24-2021-01-11 avgick pga arbetspendling
Gudrun Irene Jeanette Ytterman	Ledamot	Ordförande, mandatperiod 2020-06-01-2020-09-24 avgick pga flytt
Ingrid Louise Andersson	Suppleant	Suppleant, mandatperiod 2020-06-01-till vidare
Gunnel Elisabeth Billberg	Suppleant	Suppleant, mandatperiod 2020-06-01-till vidare
Sophie Magdalena Delin	Suppleant	Suppleant, mandatperiod 2020-09-24-till vidare

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Örjan Marlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Eva Benjaminsson Sjölund
Siv Sadigh Aronsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2020-09-15. Extra stämma med anledning av ett akut behov av mer styrelsemedlemmar. Ordförande och Sekreterare avgick pga av flytt från föreningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:482	2017	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 865 m², varav 4 800 m² utgör lägenhetsyta och 65 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Naprapat	65 m ²	2021-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Träskärmar, oljning	2022	kostnad 12tkr ex moms
OVK, FX-system	2023	kostnad 49tkr ex moms
Avloppsstammar, spolning	2023	kostnad 85tkr ex moms
Trapphus, målning	2026	kostnad 550tkr ex moms

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning, fastighetskötsel
Städpoolen	Städning
PB Mark & Miljö AB	Snöröjning, halkbekämpning
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	El
Värmdö Kommun	Sophantering
Schindler	Hissar
ComHem	Bredband, Tv och telefoni
MBC Städservice	Matthyra och tvätt
DinBox	Portlås-system
Brandskyddspartner Stockholm	Brandskydd
Certego	Dörrautomatik entrédörrar

Övrig information

Föreningen innehar 1 lokal som är uthyrd till Värmdö naprapaterna, boende erhåller rabatterade priser.
Hos BRF Glasera finns goda möjligheter med parkering, då vi har ca 12 lediga p platser i porslinsgaraget av vår kvot på 42. P-huset har även ladd möjlighet för el/hybrid bilar.

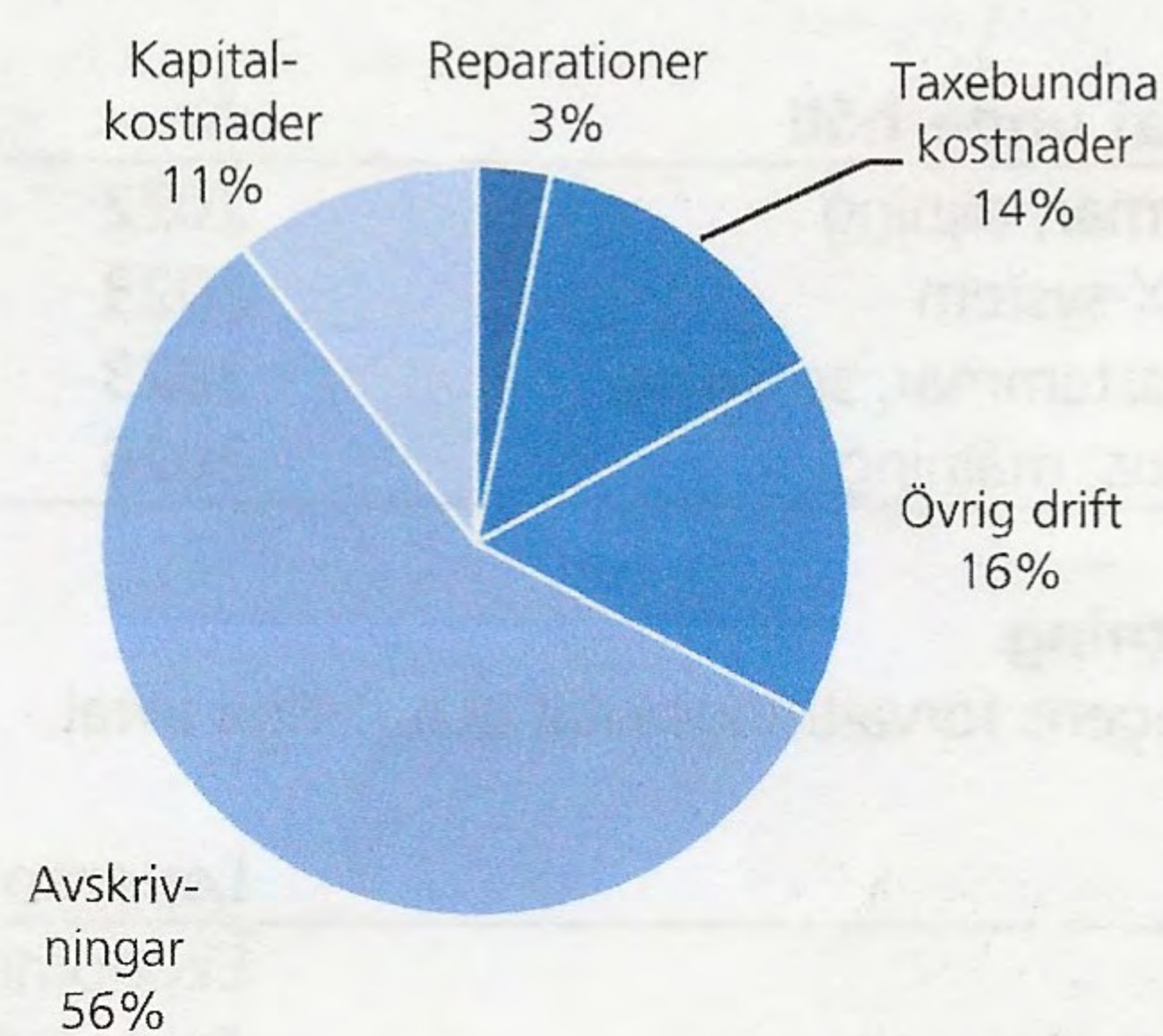
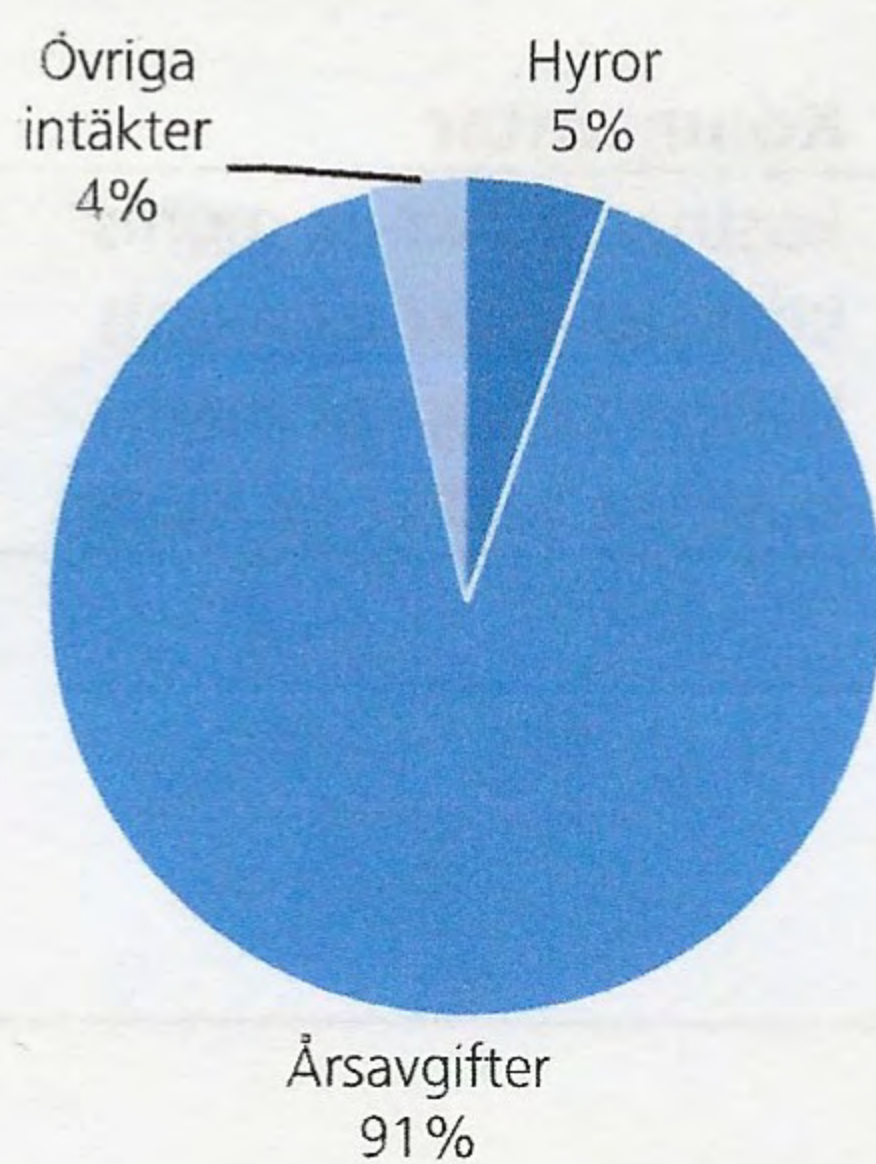
Föreningens ekonomi

Föreningen har omförhandlat två av lånen till en mycket mer förmånligare ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 901 758	2 843 155
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 866 050	3 837 173
Finansiella intäkter	59	225
Minskning kortfristiga fordringar	54 935	345 603
	3 921 043	4 183 001
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 243 987	1 921 968
Finansiella kostnader	723 836	895 377
Minskning av långfristiga skulder	1 356 982	123 712
Minskning av kortfristiga skulder	10 904	1 183 341
	4 335 710	4 124 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 487 092	2 901 758
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-414 666	58 603

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Injustering av stad-ventiler på samtliga värmestammar. Höjning av pumptrycket för bättre cirkulation i värmesystemet.

Underhållsplan har upprättats under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Överlåtelser under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	732	732	180
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 202	2 169	1 062	481
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 803	14 086	14 112	14 138
Elkostnad/m ² totalyta	33	33	43	3
Värmekostnad/m ² totalyta	55	57	49	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	75	71	55	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	184	187	45
Soliditet (%)	76	76	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 935	-2 813	-2 774	368
Nettoomsättning (tkr)	3 852	3 817	3 671	998

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 800 m² bostäder och 65 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	221 775 000	0	0	221 775 000
Fond för yttre underhåll	684 110	249 430	0	434 680
S:a bundet eget kapital	222 459 110	249 430	0	222 209 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 845 949	-249 430	-2 813 410	-2 783 110
Årets resultat	-2 935 177	-2 935 177	2 813 410	-2 813 410
S:a ansamlad förlust	-8 781 126	-3 184 607	0	-5 596 519
S:a eget kapital	213 677 984	-2 935 177	0	216 613 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 935 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 596 520
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 430
summa balanserat resultat	-8 781 127

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 781 127
----------------------------------	-------------------

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

2017	2016	2015	2014	
100	133	133	133	Hydrat
181	1 002	1 002	1 002	Aspartat, postar, stycke
182	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
183	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
184	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
185	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
186	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
187	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
188	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
189	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
190	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
191	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
192	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
193	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
194	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
195	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
196	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
197	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
198	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
199	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
200	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
201	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
202	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
203	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
204	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
205	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
206	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
207	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
208	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
209	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
210	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
211	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
212	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
213	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
214	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
215	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
216	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
217	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
218	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
219	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
220	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
221	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
222	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
223	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
224	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
225	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
226	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
227	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
228	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
229	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
230	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
231	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
232	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
233	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
234	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
235	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
236	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
237	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
238	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
239	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
240	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
241	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
242	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
243	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
244	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
245	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
246	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
247	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
248	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
249	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
250	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
251	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
252	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
253	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
254	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
255	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
256	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
257	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
258	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
259	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
260	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
261	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
262	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
263	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
264	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
265	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
266	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
267	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
268	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
269	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
270	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
271	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
272	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
273	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
274	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
275	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
276	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
277	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
278	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
279	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
280	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
281	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
282	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
283	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
284	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
285	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
286	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
287	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
288	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
289	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
290	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
291	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
292	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
293	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
294	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
295	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
296	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke
297	1 002	1 002	1 002	Aspartat, stycke
298	1 002	1 002	1 002	Hydrolyt, stycke
299	1 002	1 002	1 002	Levande postar, stycke
300	1 002	1 002	1 002	Elektrolyt, stycke

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 852 010	3 817 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 040	19 805
Summa rörelseintäkter		3 866 050	3 837 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 638 851	-1 264 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 076	-471 206
Personalkostnader	Not 6	-157 060	-186 451
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 833 462	-3 833 462
Summa rörelsekostnader		-6 077 449	-5 755 430
RÖRELSERESULTAT		-2 211 399	-1 918 257
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 836	-895 377
Summa finansiella poster		-723 777	-895 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 935 177	-2 813 410
ÅRETS RESULTAT		-2 935 177	-2 813 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,15	
	272 349 614	276 183 076
Summa materiella anläggningstillgångar	272 349 614	276 183 076
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	
	6 000 000	6 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	
	69 239	69 239
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 069 239	6 069 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	278 418 853	282 252 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		78
	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	
	2 510 493	2 980 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	
	73 060	72 235
Summa kortfristiga fordringar	2 583 553	3 053 154
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		1 250
	1 250	
Summa kassa och bank	1 250	1 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 584 803	3 054 404
SUMMA TILLGÅNGAR	281 003 656	285 306 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	221 775 000	221 775 000
Fond för yttre underhåll	684 110	434 680
Not 13		
Summa bundet eget kapital	222 459 110	222 209 680
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 845 949	-2 783 110
Årets resultat	-2 935 177	-2 813 410
Summa fritt eget kapital	-8 781 126	-5 596 519
SUMMA EGET KAPITAL	213 677 984	216 613 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	33 527 078	50 393 100
Not 14,15		
Summa långfristiga skulder	33 527 078	50 393 100
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	32 728 516	17 219 476
Not 14,15		
Leverantörsskulder	213 045	105 181
Skatteskulder	70 900	43 770
Övriga skulder	285 799	359 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500 334	572 159
Not 16		
Summa kortfristiga skulder	33 798 594	18 300 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	281 003 656	285 306 719

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
--------------	------------------------	-------------	-------------

Årsavgifter	3 512 367	3 512 442
Hyror lokaler momspliktiga	143 119	140 981
Hyror garage	66 552	66 881
Bredbandsintäkter	87 696	87 696
Värmeintäkter	3 380	3 380
Överlåtelse/pantsättning	6 857	0
Avgift andrahandsuthyrning	31 880	5 813
Öresutjämning	158	175
	3 852 010	3 817 368

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
--------------	-------------------------------	-------------	-------------

Fakturerade kostnader	12 578	10 556
Återbäring försäkringsbolag	668	8 649
Övriga intäkter	794	600
	14 040	19 805

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
--------------	-----------------------	-------------	-------------

Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	9 008	9 206
Snöröjning/sandning	36 195	76 846
Städning entreprenad	112 321	-39 322
Städning enligt beställning	12 060	0
Mattvätt/Hyrmattor	29 208	39 489
Hissbesiktning	8 190	7 861
Gemensamma utrymmen	7 908	611
Sophantering	5 715	2 830
Gård	11 870	13 664
Serviceavtal	31 749	5 664
Förbrukningsmateriel	8 061	1 909
Brandskydd	31 296	32 754
	303 580	151 513
Reparationer		
Fastighet förbättringar	4 413	0
Brf Lägenheter	2 620	2 565
Vind	3 970	0
Entré/trapphus	17 453	0
Lås	1 232	10 895
VVS	4 221	13 627
Värmeanläggning/undercentral	27 107	911
Ventilation	26 057	2 558
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	70 292	0
Hiss	44 749	45 002
Fönster	2 967	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 329	8 694
Vattenskada	0	10 763
	212 409	95 015

Taxebundna kostnader		
El	160 435	160 763
Värme	269 877	275 534
Vatten	364 245	345 709
Sophämtning/renhållning	143 106	81 249
	937 663	863 255
Övriga driftkostnader		
Försäkring	59 865	52 139
Kabel-TV	89 884	66 939
	149 749	119 078
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 450	35 450
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 638 851	1 264 311

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 658	3 664
	Medlemsinformation	2 876	0
	Tele- och datakommunikation	2 549	5 026
	Juridiska åtgärder	0	11 172
	Inkassering avgift/hyra	2 250	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	27 637	20 251
	Föreningskostnader	28 146	23 157
	Styrelseomkostnader	288	732
	Fritids- och trivselkostnader	300	779
	Förvaltningsarvode	286 224	360 468
	Administration	12 801	7 665
	Konsultarvode	76 326	34 892
	Tidningar facklitteratur	1 022	0
		448 076	471 206

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	129 600	149 500
	Sociala kostnader	27 460	36 951
		157 060	186 451

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	896 966	896 966
	Yttertak K3	224 241	224 241
	Fasader/balkonger K3	179 393	179 393
	Fönster/dörrar och portar K3	186 868	186 868
	Stomkomplettering förening K3	358 786	358 786
	Stomkomplettering medlem K3	583 028	583 028
	Stamledningar VA K3	224 241	224 241
	Värmesystem K3	269 090	269 090
	Luftbehandlingssystem K3	298 989	298 989
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	336 362	336 362
	Hissar K3	96 104	96 104
	Utemiljö allmänt K3	179 393	179 393
		3 833 462	3 833 462

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 850 000	283 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	283 850 000	283 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 666 924	-3 833 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 833 462	-3 833 462
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 500 386	-7 666 924
	Planenligt restvärde vid årets slut	272 349 614	276 183 076
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 608 500	59 608 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 850 000	79 850 000
	Taxeringsvärde mark	23 295 000	23 295 000
		103 145 000	103 145 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 600 000	99 600 000
	Lokaler	3 545 000	3 545 000
		103 145 000	103 145 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Aktier Porslinsfabrikstaden Kv2 AB	69 239	69 239	69 239
	69 239	69 239	69 239

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 536	77 218
Klientmedel hos SBC	2 485 842	2 900 508
Forordningar kreditfakturor	3 115	3 115
	2 510 493	2 980 841

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	50 502	49 764
Kabel-TV	22 558	22 471
	73 060	72 235

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	434 680	288 000
Reservering enligt stadgar	249 430	146 680
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	684 110	434 680

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,440 %	16 901 382	16 965 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,440 %	15 965 000	0	2021-09-30
Handelsbanken	1,810 %	16 593 864	16 717 576	2022-09-30
SEB	0,830 %	16 795 348	16 965 000	2022-12-28
SEB	0,000 %	0	16 965 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		66 255 594	67 612 576	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 728 516	-17 219 476	
		33 527 078	50 393 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 788 774 kr. (293 364 kr * 5 år)

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

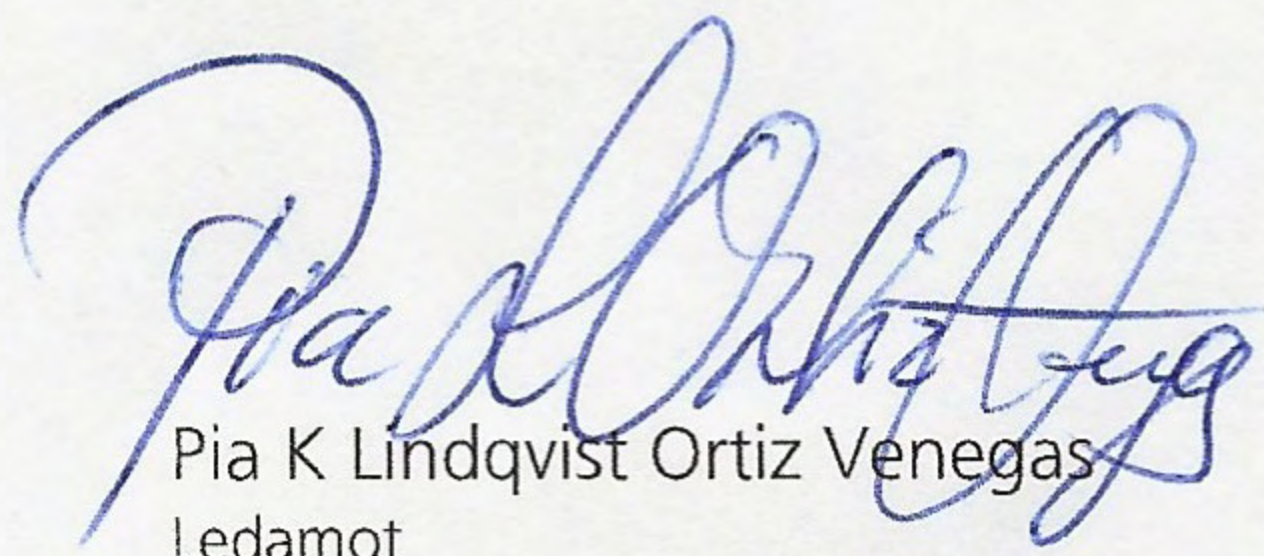
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 860 000	67 860 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	23 205	23 722
	Värme	27 735	23 116
	Vatten	0	88 205
	Sophämtning	0	35 103
	Extern revisor	23 000	17 800
	Arvoden	11 600	0
	Sociala avgifter	3 645	0
	Ränta	71 493	85 775
	Avgifter och hyror	332 892	298 438
	Snöröjning	6 765	0
		500 334	572 159

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget större underhållsarbete är planerat

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 19 / 5 2021



Pia K Lindqvist Ortiz Venegas
Ledamot



Virag Budane Karsai
Ledamot

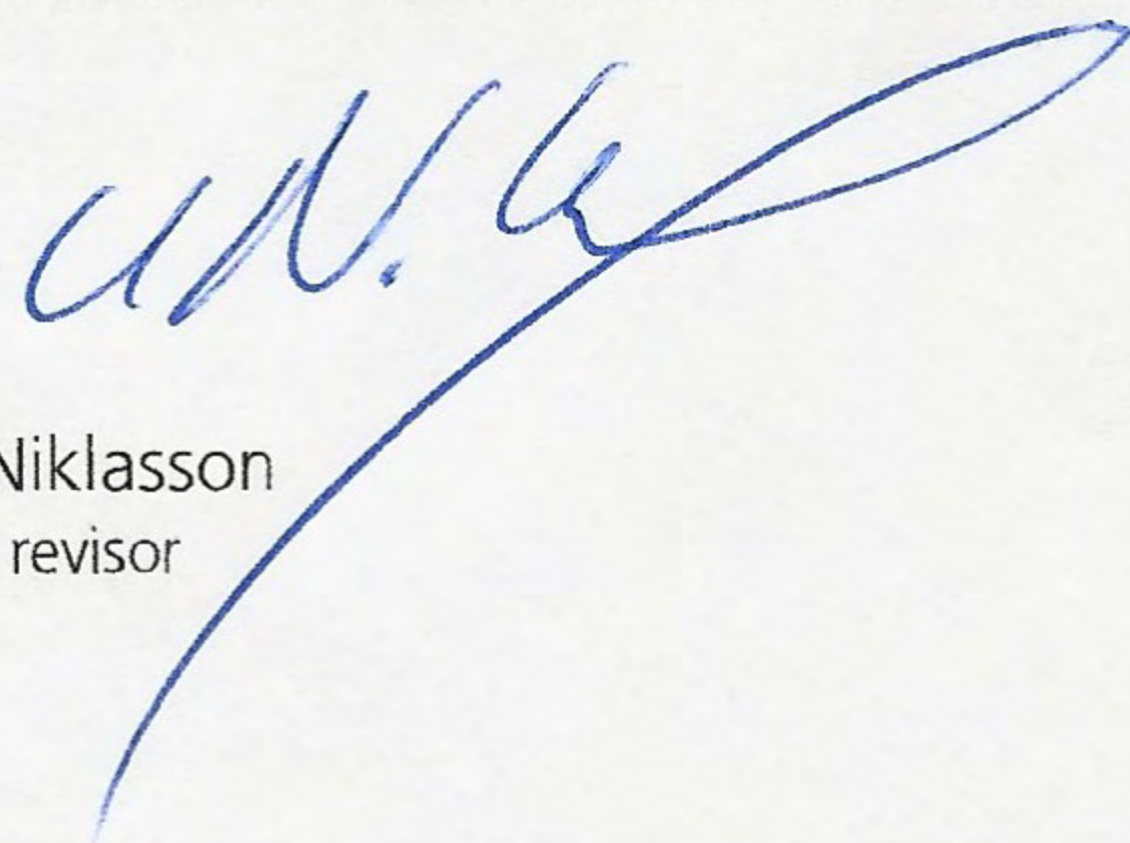


Oskar Gunnar Levander
Ledamot



Gunnel Billberg
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021



Clas Niklasson
Extern revisor