

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Anemonen i Södra Hedvigslund

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 2013 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 med nyttjanderätt, lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal, utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

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

#### Styrelsen

Barbara Ellin Fernandez Piltaver	Ledamot
Linda Susanne Karlsson	Ledamot
Conny Axel Kårebring	Ledamot
Bo Allan Wallgren	Ledamot

Isabella Marita Baarman                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catrin Moberg                                      Ordinarie Extern                                      KPMG

#### Valberedning

Kristoffer Gegenwarth

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 35:303	2013	Nacka kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 2 flerbostadshus.

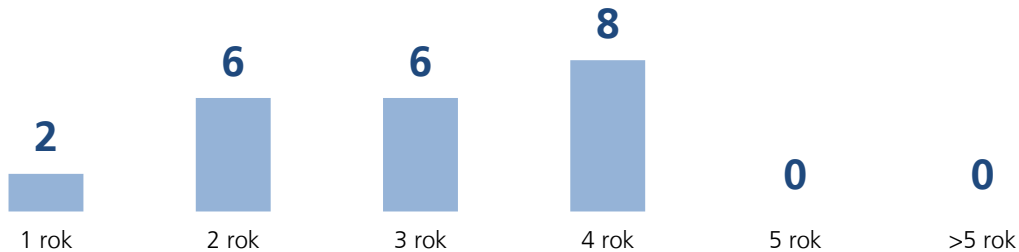
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 622 m<sup>2</sup>, varav 1 622 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Förråd

### Kommentar

Trädgårdsförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	NKG Trygg Fastighet
Fastighetsskötsel	NKG Trygg Fastighet
Städning	LBE Städservice AB
Snöröjning	Svensk Markservice
Hissavtal Revision	Dekra
Kabel TV	Telia Sonera
El Spotpris	Mälars Energi
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Plantera Med Mera
Service avtal Hiss	Schindler Hiss

### Föreningens ekonomi

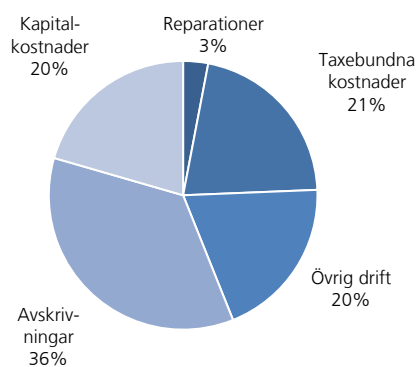
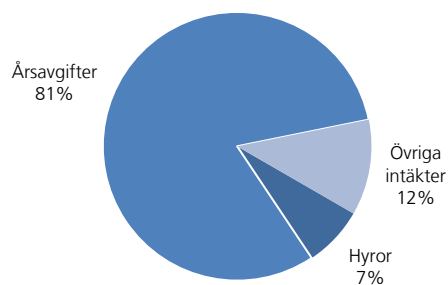
Uppdatering av underhållsplan och långsiktig budget är ett pågående arbete.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>931 305</b>	<b>722 181</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 522 537	1 510 413
Finansiella intäkter	0	8
Minskning kortfristiga fordringar	60	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 634
	<b>1 522 597</b>	<b>1 538 055</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	688 799	760 096
Finansiella kostnader	321 029	358 771
Ökning av kortfristiga fordringar	0	60
Minskning av långfristiga skulder	210 004	210 004
Minskning av kortfristiga skulder	44 562	0
	<b>1 264 395</b>	<b>1 328 931</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 189 507</b>	<b>931 305</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>258 202</b>	<b>209 124</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rådande omständigheter pga. Covid-19 gjorde att vi höll årsstämman något senare än vanligt, vi hoppas kunna hålla den kring månadsskiftet maj/juni i vanlig ordning 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	762	756	740	718
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 231	9 360	9 490	9 619
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	144	142	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	43	46	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	198	221	291	301
Soliditet (%)	79	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-164	-341	-268
Nettoomsättning (tkr)	1 523	1 510	1 482	1 454

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 622 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	47 749 000	0	0	47 749 000
Upplåtelseavgifter	9 751 000	0	0	9 751 000
Fond för yttre underhåll	510 950	73 000	0	437 950
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 010 950</b>	<b>73 000</b>	<b>0</b>	<b>57 937 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 424 922	-73 000	-164 346	-2 187 576
Årets resultat	-43 192	-43 192	164 346	-164 346
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 468 114</b>	<b>-116 192</b>	<b>0</b>	<b>-2 351 922</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>55 542 836</b>	<b>-43 192</b>	<b>0</b>	<b>55 586 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 351 924
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 468 116</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 468 116</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 522 537	1 510 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 522 537</b>	<b>1 510 413</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-564 084	-631 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 715	-128 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 900	-555 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 244 699</b>	<b>-1 315 996</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>277 838</b>	<b>194 417</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 029	-358 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-321 029</b>	<b>-358 763</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-43 192</b>	<b>-164 346</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-43 192</b>	<b>-164 346</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	69 558 700	70 114 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>69 558 700</b>	<b>70 114 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>69 558 700</b>	<b>70 114 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	780 309	521 607
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>780 309</b>	<b>521 667</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	409 198	409 698
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>409 198</b>	<b>409 698</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 189 507</b>	<b>931 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 748 207</b>	<b>71 045 965</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 500 000	57 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	510 950	437 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 010 950</b>	<b>57 937 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 424 922	-2 187 576
Årets resultat		-43 192	-164 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 468 114</b>	<b>-2 351 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 542 836</b>	<b>55 586 028</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 096 978	5 153 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 096 978</b>	<b>5 153 991</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 875 495	10 028 486
Leverantörsskulder		45 044	87 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	187 854	190 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 108 393</b>	<b>10 305 946</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 748 207</b>	<b>71 045 965</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 236 024	1 227 024
Hyror parkering	50 041	46 683
Hyror carport	61 080	61 080
Kabel-TV intäkter	60 192	60 192
Elintäkter	115 200	115 200
Öresutjämning	1	-6
	<b>1 522 537</b>	<b>1 510 173</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	240
	<b>0</b>	<b>240</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 134	30 063
	Fastighetsskötsel beställning	2 825	4 194
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 189	32 439
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 016	1 719
	Snöröjning/sandning	18 062	22 039
	Städning entreprenad	33 000	44 250
	Sotning	575	0
	Hissbesiktning	5 929	22 299
	Gemensamma utrymmen	0	998
	Gård	454	0
	Serviceavtal	9 969	0
	Förbrukningsmateriel	349	0
	Teleport/hissanläggning	1 738	0
		<b>157 240</b>	<b>158 001</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	6 916	0
	VVS	575	38 508
	Ventilation	21 703	11 935
	Elinstallationer	7 008	4 810
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	24 500
	Hiss	6 163	14 820
	Tak	4 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 573
		<b>47 115</b>	<b>104 146</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	217 649	233 263
	Vatten	73 786	69 813
	Sophämtning/renhållning	43 241	42 414
		<b>334 676</b>	<b>345 490</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 054	23 751
		<b>25 054</b>	<b>23 751</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>564 084</b>	<b>631 388</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	63 176	66 272
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 281
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	120
	Fritids- och trivselkostnader	179	0
	Förvaltningsarvode	36 996	36 168
	Förvaltningsarvodena övriga	6 744	7 388
	Administration	2 619	3 648
		<b>124 715</b>	<b>128 708</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	555 900	555 900
		<b>555 900</b>	<b>555 900</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 450 000	73 450 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 450 000</b>	<b>73 450 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 335 400	-2 779 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-555 900	-555 900
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 891 300</b>	<b>-3 335 400</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 558 700</b>	<b>70 114 600</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 860 000	17 860 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
		<b>39 800 000</b>	<b>39 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 800 000	39 800 000
		<b>39 800 000</b>	<b>39 800 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	780 309	521 607
		<b>780 309</b>	<b>521 607</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	437 950	364 950
	Reservering enligt stadgar	73 000	73 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>510 950</b>	<b>437 950</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	4,062 %	5 153 991	5 180 659	2022-02-25
Swedbank	0,855 %	4 665 491	4 822 159	Rörlig
Swedbank	1,080 %	5 152 991	5 179 659	2023-02-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 972 473</b>	<b>15 182 477</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 875 495	-10 028 486	
		<b>10 096 978</b>	<b>5 153 991</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 922 453 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	40 978	44 771
Avgifter och hyror	146 876	145 267
	<b>187 854</b>	<b>190 038</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Revisor Jan-Ove Brandt har gått i pension och ersätts av Catrin Moberg från KMPG.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅKERSBERGA den / 2021

Barbara Ellin Fernandez Piltaver  
Ledamot

Linda Susanne Karlsson  
Ledamot

Conny Axel Kårebring  
Ledamot

Bo Allan Wallgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor