

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector försäkring.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 72 543 000 kr varav markvärdet motsvarar 26 000 000 kr och byggnadsvärdet 46 543 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhar fastighetsskötseln.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende körvägar, belysning på gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helén Bjernfalk	ordförande
Karin Granberg	ledamot
Kristina Löfvenius	ledamot
Per Lundh	ledamot
Joel Ingmarsson	ledamot
Robin de Joung	suppleant
Agneta Lange	suppleant
Maria Röjerdal	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Ericson, Borev Revision AB Ordinarie
Auktoriserad revisor

Borev Revision AB Suppleant

Valberedning

Daniel Bolldén Sammankallade
Jenny Lundh
Felicia Leander Zaar

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-01

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.
Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.
Föreningen hade vid årets slut 64 (65) medlemmar.
5 medlemmar har lämnat föreningen och 4 har tillkommit.
Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 400	2 390	2 213	2 404	2 346	2 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	-88	-56	-320	135	-144	-275
Soliditet %	64	64	63	63	63	62
Eget kapital, tkr	48 856	48 944	49 000	49 320	49 185	49 329
Taxeringsvärde, tkr	72 543	72 543	58 866	58 866	58 866	59 933
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	724	724	663	724	724	724
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 856	9 129	9 249	9 428	9 649	9 800
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36,39	37,51	46,84	47,74	48,86	48,74
Genomsnittlig skuldränta %	1,13	1,13	1,22	1,25	1,95	2,58
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm boyta	70	70	70	70	39	39
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm boyta	19	43	0	3	0	0
Antal överlåtelser	3	6	4	6	4	7
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	36 039	40 029	35 771	37 934	40 769	36 512

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	1 485 534	-1 120 701	-55 810
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-55 810	55 810
Förändring fond yttre underhåll			152 277	-152 277	
Årets resultat					-87 775
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	1 637 811	-1 328 788	-87 775

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 328 788
Årets resultat	-87 775
<i>Summa</i>	<i>-1 416 563</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	209 000
lanspråktagande av yttre fond	-36 875
Balanseras i ny räkning	-1 588 688
<i>Summa</i>	<i>-1 416 563</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 399 734	2 390 162
Övriga rörelseintäkter		4 700	7 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 404 434	2 397 762
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 364 772	-1 343 340
Personalkostnader	8	-93 536	-70 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-2 188 308	-2 143 749
Rörelseresultat		216 126	254 013
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 901	-309 823
Summa finansiella poster		-303 901	-309 823
Resultat efter finansiella poster		-87 775	-55 810
Resultat före skatt		-87 775	-55 810
Årets resultat		-87 775	-55 810

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 715 971	75 445 971
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		74 715 971	75 445 971
Summa anläggningstillgångar		74 715 971	75 445 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80 746	78 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 211	114 184
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		194 957	192 480
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		970 046	1 085 944
<i>Summa kassa och bank</i>		970 046	1 085 944
Summa omsättningstillgångar		1 165 003	1 278 424
SUMMA TILLGÅNGAR		75 880 974	76 724 395

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		1 637 811	1 485 534
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 272 811</i>	<i>50 120 534</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 328 788	-1 120 701
Årets resultat		-87 775	-55 810
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 416 563</i>	<i>-1 176 511</i>
Summa eget kapital		48 856 248	48 944 023
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	10 240 000	26 852 532
Summa långfristiga skulder		10 240 000	26 852 532
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	16 159 407	359 992
Leverantörsskulder		109 977	125 874
Skatteskulder		148 712	144 078
Övriga skulder		6 380	7 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 250	289 976
Summa kortfristiga skulder		16 784 726	927 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 880 974	76 724 395

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,09	91

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 157 372	2 157 372
Hysesintäkter, garage ej momspliktiga	216 842	201 110
Hysesintäkter, garage momspliktiga	25 520	31 680
Summa	2 399 734	2 390 162

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Entréer, dörrar och lås	14 193	1 750
VA	2 733	6 377
Värme	1 069	8 916
El	1 725	–
Hissar	7 954	18 676
Trapphus	–	2 463
Planteringar, träd och buskar	–	1 427
Ventilation	–	8 892
Bostäder, lokaler och källare	7 500	–
Summa	35 174	48 501

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	88 859	130 201
	Hiss, besiktning	5 606	4 410
	Hiss, serviceavtal	12 923	12 674
	SFF Väveriet 1-4	200 780	181 588
	Torget SFF	11 536	11 536
	Fastighetsel	32 907	36 166
	Fjärrvärme	344 363	332 480
	Vatten och avlopp	150 371	129 739
	Avfallshantering	66 926	69 696
	Fastighetsförsäkring	33 647	22 748
	Kabel-TV	39 709	38 756
	Bredband	63 000	63 000
	Rengöring sopkärl	942	3 694
	Övriga besiktningar/kontroller	1 150	3 450
	Radonmätning	–	2 230
	Städning	50 138	–
	Summa	1 102 857	1 042 368

Tidigare har kostnaden för fastighetsskötsel och städ fakturerats som en post från Riksbyggen men i och med ett nytt avtal från juni 2020 så har Riksbyggen särredovisat kostnaderna. Detta gör att jämförelsesiffrorna för fastighetsskötsel inte stämmer överens men istället finns kostnaden för städningen som en separat post.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	15 430	15 430
	Fastighetsavgift	60 018	57 834
	Summa	75 448	73 264

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	428	1 222
	Kreditupplysningar	800	1 600
	Telefon (hissar) och post	9 234	9 412
	Revisionsarvode	13 469	12 063
	Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	600	3 300
	Ekonomisk förvaltning	61 500	59 256
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	2 747	3 512
	Avgifter till Bolagsverket	700	700
	Bankkostnader	3 279	1 691
	Övriga externa tjänster	21 210	19 396
	Övriga administrationskostnader	451	451
	Upprättande av energideklaration	–	9 881
	Summa	114 418	122 484

Not 7	Planerat underhåll	2020	2019
	Stamspolning	36 875	–
	Ventilation	–	13 820
	Värme, byte cirkulationspump	–	42 903
	Summa	36 875	56 723

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	70 950	58 125
	Sociala avgifter	21 986	9 884
	Utbildning	600	–
	Övriga arvoden	–	2 400
	Summa	93 536	70 409

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-5 854 029	-5 124 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-6 584 029	-5 854 029
	Redovisat värde	74 715 971	75 445 971

Anskaffningsvärdet för mark, 13 400 000 kr är inte föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea Hypotek, ränta 0,86%, 2020-07-15	0	5 525 000
	Stadshypotek, ränta 1,23%, villkorsändras 2021-10-30	8 680 032	8 772 524
	Stadshypotek, ränta 1,46%, villkorsändras 2021-01-30	7 339 375	7 435 000
	Stadshypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 2022-12-30	5 400 000	5 480 000
	Stadshypotek, ränta 0,67%, villkorsändras 2023-06-30	4 980 000	–
	Kortfristig del av fastighetslån	-16 159 407	-359 992
	Summa	10 240 000	26 852 532

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Normal löpande amortering för föreningen är 359 992 kr per år.

Lånet som sattes om 2021-01-30 har bundits till 0,71 % ränta fram till 2026-01-30. I samband med detta så amorterade föreningen 400 000 kr extra.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gjort en extra amortering på 400 000 kr den 30 januari 2021.

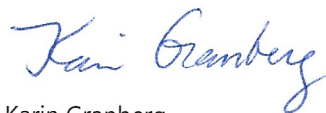
Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 665 000	32 665 000
Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 17/2 -2021



Helén Bjernfalk



Karin Granberg



Kristina Löfvenius



Per Lundh

Joel Ingmarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 3 2021



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2, org.nr 769611-2320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2020

Verksamhet under året

Under året som har gått har styrelsen haft sju möten och där diskuterat ärenden som avser såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Föreningen har omförhandlat sitt avtal om fastighetsförvaltning och lokalvård och valde att fortsätta med Riksbyggen som utförare. Stamspolning genomfördes i februari. Även radonmätning har genomförts med godkänt resultat. Golvet i soprummet har målats och blivit mycket fräschare.

En medlem i föreningen har deltagit i en kurs om sekreterarbete. Ett lån har omsatts under året. Styrelsen har fortsatt att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar. Medlemsbrev ska skickas ut fyra gånger per år med aktuell information.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek. Villkor presenteras i not i årsredovisningen.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från år 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, göras med minst 25 kr/ kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt den uppdatering av underhållsplanen som gjordes 2016, 209 000 kr/ år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen VA och EL.

Kostnaden för ett stambyte i år 2020 års kostnadsläge är ca 120 000 kr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för er förening kan därför uppskattas till totalt ca 5 000 000 kr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 35 år.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Entrédörrar	2016	Målning
OVK-besiktning	2018	
Ventilation	2018	Byte takfläkt
El	2018	Konvertering till LED-belysning
Dörrar och lås	2018	Målning
Värme	2019	Byte cirkulationspump
Stamspolning	2020	

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2020-2022</u>	<u>2023-2025</u>	<u>2026-2028</u>	<u>2029-2031</u>
Enligt underhållsplan	76	1323	30	1377

<u>Förbrukning</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Elkostnad kr/kvm boyta	11	12	13	13	11	13	12	13
Vattenkostnad kr/kvm boyta	50	44	36	34	32	29	31	31
Värmekostnad kr/kvm boyta	116	112	106	105	111	109	103	111
Sophantering kr/kvm boyta	22	23	24	18	14	14	13	14

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
IB Likvida medel	970	1102	1183	1047
Årsavgifter	2157	2157	2157	2157
Hysesintäkter	233	233	233	233
Övriga intäkter	5	5	5	5
Summa inbetalningar	2395	2395	2395	2395
Löpande reparationer	-100	-102	-104	-106
Planerat underhåll	-45	-14	0	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-76	-78	-79	-81
Driftkostnader	-1208	-1232	-1257	-1282
Övriga rörelsekostnader	-126	-129	-131	-134
Styrelsearvoden och personalkostnader	-89	-90	-91	-92
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-259	-310	-509	-502
Amorteringar	-360	-360	-360	-360
Summa utbetalningar	-2263	-2314	-2531	-2556
Nyupptagna lån	0	0	0	0
UB Likvida medel	1102	1183	1047	885
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1	1,2	2	2