

Brf Tellusborgshus



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus
702002-3219

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-7
8
9-10
11-16
17

MS
RG
1.00
JH
CH
FL
EL.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässovägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	lägenheter, bostadsrätt	16 213
1	lägenheter, hyresrätt	50
15	lokaler, bostadsrätt	1 174
19	lokaler, hyresrätt	1 313

På föreningens fastighet finns 63 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt fullserviceavtal ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-16. På stämman deltog 34 röstberättigade, varav 10 närvarande, 0 via fullmakt och 24 via poströst. Extra föreningsstämma hölls 2020-10-25 med anledning av att två av styrelsens ordinarie ledamöter har lämnat styrelsen.

Styrelsen har utgjorts av:

Egon Rosén	Ordförande
Roland Granström	Vice Ordförande
Anton Hasselgren	Sekreterare t.o.m. 25/10
Isa Olai	Sekreterare fr.o.m. 25/10
Elin Li	Kassör
Lena Häggqvist	Ledamot
Christopher Hunt	Ledamot
Hanna Schubert	Ledamot t.o.m. 25/10
David Lovén	Suppleant t.o.m. 25/10, Ledamot fr.o.m. 25/10
Dennis Nkangi	Suppleant fr.o.m. 25/10
Robin Sahlin	Suppleant fr.o.m. 25/10

MS
l.o.o
RG CH
DLH
CH
SN

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

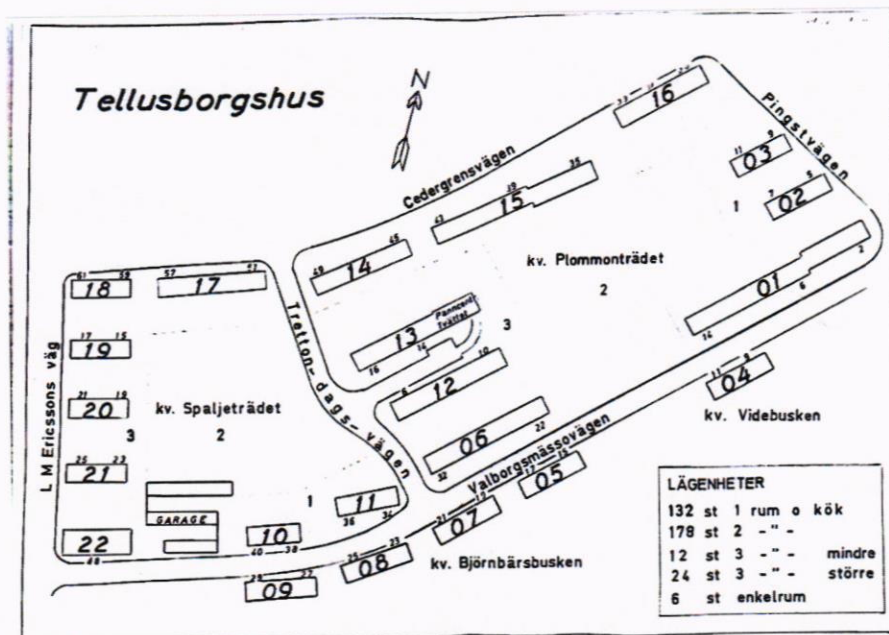
Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, PWC Sverige. Internrevisorer har varit Margareta Stark och Maria Hovberg, båda valda vid föreningsstämman 2020. Valberedningen har utgjorts av Jennifer Lindstedt, sammankallande, samt Linus Thorstensson och Christian Ohm.

Avgifterna har varit oförändrade under 2020.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2015	Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
2016	Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21
2016	Installation av passersystem/kodlås
2016	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen
2017	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14
2018	Stampspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter
2019	Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32
2020	Dränering hus 15, 16 och 2
2020	Renovering av hyreslokal i hus 15 22

Karta över föreningens fastigheter



MS
1.0.0
RG CH
PK

alt
PK
EL

Större framtida planerade underhåll (preliminära startår)

År	Åtgärd
2021	Utbyte av undercentral
2021	Kärlskåpsstationer för sopor
2021/2022	Fortsatt utbyte avloppsrör i mark och källargolv
2021/2022	Renovering av tak
2021/2023	Utbyte alt. renovering av fönster
2023	Utbyte av elstigar

Notera att dessa projekt är i planeringsstadiet.

Händelser under räkenskapsåret

Som världen i övrigt har föreningen starkt präglats av den pågående Coronapandemin. Det har varit en stor utmaning för styrelsen att inte kunna träffas för att kunna diskutera arbetet som rör föreningen. Pandemin har även påverkat de olika projekt som styrelsen arbetat med, detta även inkl. de entreprenörer styrelsen arbetar med och via Fastighetsägarna (FÄ).

Under våren presenterade regeringen olika typer av stödpaket för de branscher som, enligt denne, till största delen påverkats negativt. Som en följd av detta mottog styrelsen begäran av hyresreduktion enligt detta nya regelverk. Styrelsen godkände de inkomna ansökningarna och krediterade hyresgästerna med 50% av deras respektive hyresavgifter under en period av tre månader. I anslutning till detta inkom föreningen med en ansökan till Länsstyrelsen om stöd för fastighetsägare enligt det regelverk som regeringen presenterats. Föreningen mottog ett positivt besked från Länsstyrelsen som godkände föreningens ansökan i sin helhet, eller motsvarande 50% av den hyresreduktion som styrelsen godkände för de hyresgäster som inkom med ansökan om hyresreduktion.

Större projektarbeten

Som framgår av ovan beskrivning händelser under räkenskapsåret har stora delar av styrelsens planering av de större, mer arbetsintensiva / kostnadskrävande projekten, tidsmässigt starkt påverkats av den pågående Coronapandemin. Däremot har den inte påverkat allt det omfattande planeringsarbete som ligger till grund innan projekt. Styrelsen har under räkenskapsåret förberedande planerings- och undersökningsarbete för tre stora projekt: fortsättning av de horisontella avloppsstammarna i föreningen, totalt 16 fastigheter, fortsättning takrenovering i de återstående 17 fastigheterna och utbyte / renovering av fönster i föreningen. Parallellt pågår diskussioner med banker avseende finansiering av dessa omfattande projekt.

Färdigställande av renovering lokal Valborgsmässövägen 48

Renoveringen av fd. SEB-lokalen vid Valborgsmässövägen 48 färdigställdes under våren 2020. Lokalen är sedan maj månaduthyrd till bolaget Kung Saga. Företaget bedriver daglig verksamhet för brukare med särskilda behov.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "RG", "DH", "MS", "CH", and "allt".

Dränering, tilläggsisolering och återställning

Under året slutfördes dränering- och isoleringsarbeten som påbörjades 2018. Orsaken till detta kommer ifrån höga fuktvärden uppmätta i ett flertal av föreningens fastigheter. Arbetet har delats upp i två separata delar varav den första delen omfattade fasaden runt affärslokalerna på Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32. Andra delen påbörjades hösten 2019 och inkluderar hus 15 och hus 16 på Cedergrensvägen samt hus 3 på Pingstvägen. Styrelsen undersöker om det finns ytterligare behov för dräneringsarbeten för de övriga fastigheterna.

Underhåll

Renovering av fasader och dörrar

Under året fortsattes den uppfräschning av entréporter och balkongdörrar som påbörjades året innan. Alla entréportar och balkongdörrar i området har nu slipats, lackats och vid behov har även snickeriarbeten utförts och dörrarna målats om.

Cykelrum

Cykelrummen på Trettondagsvägen 10, Valborgsmässövägen 10, Pingstvägen 7 och Cedergrensvägen 47 har fräschats upp under året. Det har satts upp hyllplan och särskilda platser för barncyklar och barnvagnar har märkts ut. Uppfräschningen av cykelrummen hör till ett större initiativ runt det systematiska brandskyddsarbetet. Styrelsen kommer fortsätta kontinuerligt med att få bort barnvagnar, cyklar och leksaker från trapphusen där de utgör en brandrisk som väl en begränsning för brandkåren att snabbt komma in i alla utrymmen vid en eldsvåda.

Grönområden

Skadedjursbekämpning

Föreningen har under räkenskapsåret köpt in ytterligare råttgiljotiner och återställt skador som rättor åstadkommit på byggnaden på Valborgsmässövägen 9 och LM Ericssonsväg 23. Nytt för året är även ett måshanteringsprogram, med avsikt att löpande rensa upp taken från måsbon och ägg.

Uppfräschning av grönområden

Grönområdet styrs med hjälp av den nya arbetsgruppen av frivilliga medlemmar från föreningen. Under året har ytterligare sittgrupper köpts in till området, fortsättning av trädbeskärning som initierades året innan och övriga uppfräschningsarbeten. En ny trätappa och grusväg har anlagts i gångvägen mellan Cedergrensvägen och Trettondagsvägen. El har installerats som förberedelse för framtida belysning utmed gången. Vidare har belysning satts upp på olika platser för att öka tryggheten för föreningens medlemmar.

Fortsatt arbete sophantering

Styrelsen har under 2020 med hjälp av Sweco, en extern konsult, fortsatt arbetet med att ta fram en utseendemässigt bättre och mer kostnadseffektiv lösning för hushållsavfall. En förstudie, som tagits fram av Sweco, har utvärderat ett flertal olika lösningar har, givet stadens restriktioner och markens natur, kommit fram till att den bäst lämpade lösningen är

MS
1.0.0
CG
CH
DL
JL
KL

kärlskåpsstationer utplacerade vid ett flertal platser i området. Ambitionen komma igång med implementeringsfasen och förhoppningsvis bli klara med projektet under 2021.

Övrigt

Energideklaration

En ny energideklaration skickades in 2020-06-01, vilket nu är giltig i 10 år.

Uthyrning av lokal

Ett förråd på Valborgsmässövägen har renoverats för uthyrning till KEAB-gruppen.

Nytt lån och förbättrade räntor

Ett nytt lån tecknades under 2020 för att täcka kostnaderna kopplade till dränerings- och lokalrenoveringsprojekten. Samtidigt kunde styrelsen passa på att omförhandla räntorna för föreningens övriga lån vilket nu gett en lägre ränta på föreningens samtliga lån.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 453 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 463 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomiska förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning:	Nordena AB
Grönområden:	Nordena AB
Snöskottning:	Nordena AB
Kabel-TV:	Com Hem AB
Bredband:	Stockholms Stadsnät
Passersystem:	BBGruppen Bysmedel Lås AB
Klottersanering:	ColorOff AB
OVK:	Franska Bukten AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex AB
Jourtjänst:	Fastighetsägarna / Securitas Sverige AB
Teknisk utredning sopkärl	Sweco AB
Dränering:	Frank Skytteberg AB
Renovering SEB:	Donald D13 Bygg AB

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "RG", "1.0.0", "CH", "Dh", "Je", "MS", "allt", and "ca".

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Nettoomsättning	15 513	14 494	14 410	13 872	13 413
Resultat efter finansiella poster	666	-1 331	1 084	1 180	2 089
Räntekostnad	-114	-161	-153	-127	-59
Soliditet %	22,3	24,9	28,3	25,9	38,6
Balansomslutning	35 774	31 939	32 834	31 669	18 202
Lån kr/kvm BOA	1 553	1 254	1 272	1 286	435
Årsavgifter kr/kvm BOA	762	762	761	755	745

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	1 268 221	6 754 655	-1 330 890	7 952 651
*Justering av balanserat resultat				-627 934		-627 934
Ingående balans efter justeringen	<u>343 800</u>	<u>916 865</u>	<u>1 268 221</u>	<u>6 126 721</u>	<u>-1 330 890</u>	<u>7 324 717</u>
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-201	201		
Balanseras i ny räkning				-1 330 890	1 330 890	
Årets resultat					665 919	665 919
Belopp vid årets utgång	<u>343 800</u>	<u>916 865</u>	<u>1 268 020</u>	<u>4 796 032</u>	<u>665 919</u>	<u>7 990 636</u>
			Total bundet EK	Total fritt EK		Total EK
			2 528 685	5 461 951		7 990 636

*Justering av eget kapital genomförs pga. uteblivna avskrivningar av stambyte från tidigare år.

Handwritten notes and signatures:

RG, 1.00, MS, OK, DLH, DLH, DLH

Resultatdisposition

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 796 032
Årets resultat	665 919
	<hr/>
	5 461 951

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-789 807
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 046 658
Balanserat resultat	5 205 100
	<hr/>
	5 461 951

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MS
1.00
RG
Oh
Ch
JL
EL
EL
EL

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	15 513 025	14 493 973
Övriga rörelseintäkter		71 287	470 973
		<u>15 584 312</u>	<u>14 964 946</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-12 248 027	-14 251 997
Övriga externa kostnader	4	-748 774	-437 551
Personalkostnader och arvoden	5	-447 377	-379 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 360 484	-1 066 001
Rörelseresultat		<u>779 649</u>	<u>-1 169 774</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 375	974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 105	-162 090
Resultat efter finansiella poster		<u>665 919</u>	<u>-1 330 890</u>
Resultat före skatt		<u>665 919</u>	<u>-1 330 890</u>
Årets resultat		<u>665 919</u>	<u>-1 330 890</u>

MS dlt
1.0.0
RG CH
DH Jle

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	29 419 530	5 068 276
Pågående ombyggnationer	7	204 174	18 175 645
Inventarier installationer	8	194 237	218 519
		<u>29 817 941</u>	<u>23 462 440</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 817 941</u>	<u>23 462 440</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		782	109 590
Övriga fordringar		5 130 550	7 531 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		817 245	799 195
		<u>5 948 577</u>	<u>8 439 857</u>
Kassa och bank	9	7 822	36 843
Summa omsättningstillgångar		<u>5 956 399</u>	<u>8 476 700</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 774 340</u>	<u>31 939 140</u>

MS dlt
1.0.0
RG CH EL
DK Jde

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
Fond för yttre underhåll		1 268 020	1 268 221
		<u>2 528 685</u>	<u>2 528 886</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 796 032	6 754 655
Årets resultat		665 919	-1 330 890
		<u>5 461 951</u>	<u>5 423 765</u>
Summa eget kapital		<u>7 990 636</u>	<u>7 952 651</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	<u>5 000 000</u>	<u>20 260 100</u>
		5 000 000	20 260 100
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	20 030 100	-
Leverantörsskulder		795 101	2 508 432
Skatteskulder		142 640	92 748
Övriga skulder		6 511	5 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 809 352	1 119 986
		<u>22 783 704</u>	<u>3 726 389</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 774 340</u>	<u>31 939 140</u>

RB
 I.O.O
 RG CH
 DL JH
 allt
 [Signature]
 Cal

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	3,33%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år

MS
1.0.0
EG
DH
UH
JH
dlt
EJ
EL

- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

15
1.0.0
RG CH
RH JH
allt
CH
CU

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	12 276 937	12 276 937
Hyror	2 994 681	2 071 990
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	96 139	87 651
Övriga hyresintäkter	145 268	57 395
Summa	15 513 025	14 493 973

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	867 830	609 539
Städning	505 993	652 686
Tillsyn, besiktning, kontroller	101 704	236 414
Trädgårdsskötsel	316 935	430 786
Snöröjning	3 861	198 517
Reparationer	433 657	1 135 018
El	337 470	373 961
Uppvärmning	3 765 928	4 128 198
Vatten	547 379	538 190
Sophämtning	396 751	399 305
Försäkringspremie	232 344	226 721
Självrisk	-	103 439
Avgäld	1 364	27 802
Tomträttsavgäld	1 867 250	1 692 350
Fastighetsavgift bostäder	500 150	481 950
Fastighetsskatt lokaler	200 860	200 860
Övriga fastighetskostnader	64 658	174 763
Kabel-tv/Bredband/IT	469 638	533 187
Förvaltningsarvode ekonomi	206 894	249 863
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 100	37 513
Panter och överlåtelse	126 772	108 121
Förvaltningsarvode teknik	310 341	317 041
Teknisk förvaltning utöver avtal	43 037	226 778
Juridiska åtgärder	130 610	103 000
Övriga externa tjänster	25 694	19 136
	11 458 220	13 205 138
Underhåll		
Lokaler	49 340	-
Gemensamma utrymmen	25 993	-
VA/Sanitet	-	264 760
El	24 156	-
Byggnad	109 835	-
Tak	-	86 250
Fönster	11 956	-
Port/entré	331 026	587 024
Gård	237 501	108 825
	789 807	1 046 859
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	12 248 027	14 251 997

MS dlt
1.0.0 CH
RG
OR
Y
JL
CU

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto/Telefon mm	25 502	19 174
Konsultarvode	271 907	99 413
Revisionarvode	105 976	90 000
Bankkostnader	65 600	16 095
Kansliet/Fastighetshjälpen Lindgren AB	279 789	212 869
Summa	748 774	437 551

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden:	340 418	286 128
Sociala kostnader	106 959	93 043
	447 377	379 171

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 385 600	5 385 600
-Ombyggnad	31 574 866	31 574 866
	36 960 466	36 960 466
Omklassificering	26 315 390	-
	63 275 856	36 960 466
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 892 190	-30 869 681
-Årets avskrivning enligt plan	-1 336 202	-1 022 509
-Justering av avskrivningar stambyte	-627 934	-
	-33 856 326	-31 892 190
Redovisat värde vid årets slut	29 419 530	5 068 276
Taxeringsvärde		
Byggnader	167 080 000	167 080 000
Mark	181 806 000	181 806 000
	348 886 000	348 886 000

Marken är upplåten med tomträtt.

MS
1.0.0
RG
DL
CH
JH
EP
UL

Not 7 Pågående ombyggnationer (stambyte, lokalombyggnad och dränering)

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	18 175 645	15 872 412
Årets anskaffning	8 343 919	2 303 233
Omklassificeringar	-26 315 390	-
Redovisat värde vid årets slut	204 174	18 175 645

Not 8 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 542 579	2 542 579
	2 542 579	2 542 579
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 324 060	-2 280 568
-Årets avskrivning	-24 282	-43 492
	-2 348 342	-2 324 060
Redovisat värde vid årets slut	194 237	218 519

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB	7 822	36 843
	7 822	36 843
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	5 126 179	7 526 355

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2020-12-31	Ammortering /Upplåning	2019-12-31
SEB	2021-02-28	0,47%	1 946 100		1 946 100
SEB	2021-02-28	0,47%	271 000	-230 000	501 000
SEB	2021-02-28	0,47%	2 313 000	-	2 313 000
SEB	2021-02-28	0,47%	1 500 000	-	1 500 000
SEB	2021-09-28	0,30%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	2021-09-28	0,30%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	2021-09-28	0,30%	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2022-09-28	0,30%	5 000 000		-
			25 030 100	-230 000	20 260 100
Klassificering skulder till kreditinstitut:					
Långfristiga skulder			5 000 000		
Kortfristiga skulder			20 030 100		
			25 030 100		

7 st av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

MS
1.0.0
CH
RG
DL
JL
Ca

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer noggrant utvecklingen av utbrottet av det nya Coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen diskuterar löpande även de av regeringen framtagna rekommendationer gällande hyresvärdar. Detta då föreningen har ett antal lokaler med hyresrätt vars framtida verksamheter kan komma att påverkas negativt beroende på utvecklingen av Covid-19 pandemin över tid. Med det perspektiv styrelsen besitter per idag är uppfattningen att dess påverkan är högst marginell. Dock, om den fortsätter under hela verksamhetsåret 2021 och fortsätter att på ett negativt vis påverka ytterligare verksamhetsområden ökar osäkerheten i styrelsens bedömning högst väsentligt. I ett sådant scenario kan även de av styrelsen redan planerade renoveringar komma att behöva flyttas fram.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 145 100	22 205 900
	<hr/>	<hr/>
	25 145 100	22 205 900
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	25 145 100	22 205 900


Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

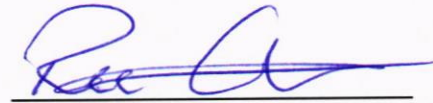
MS
1.00
RG
CH
DL
He
allt
Gul

Underskrifter


Stockholm 30/4- 2021



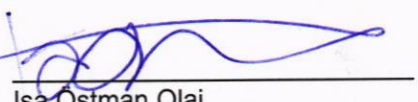
Egon Rosén
Styrelseledamot



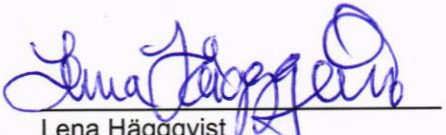
Roland Granström
Styrelseledamot



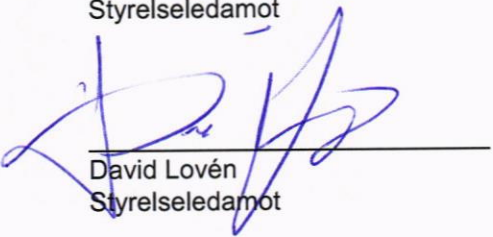
Elin Li
Styrelseledamot



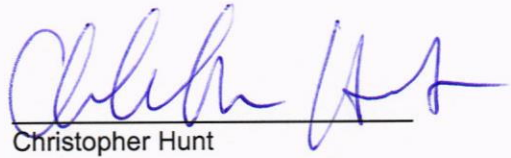
Isa Östman Olai
Styrelseledamot



Lena Häggqvist
Styrelseledamot



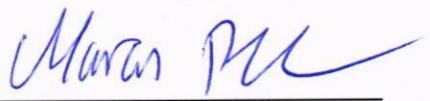
David Lovén
Styrelseledamot



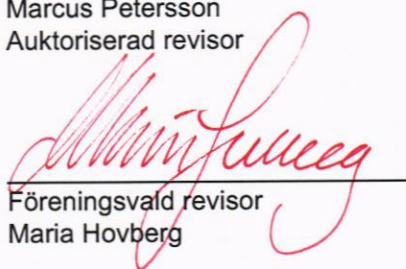
Christopher Hunt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5- 2021

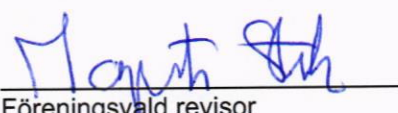
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Föreningsvald revisor
Maria Hovberg



Föreningsvald revisor
Margareta Stark



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

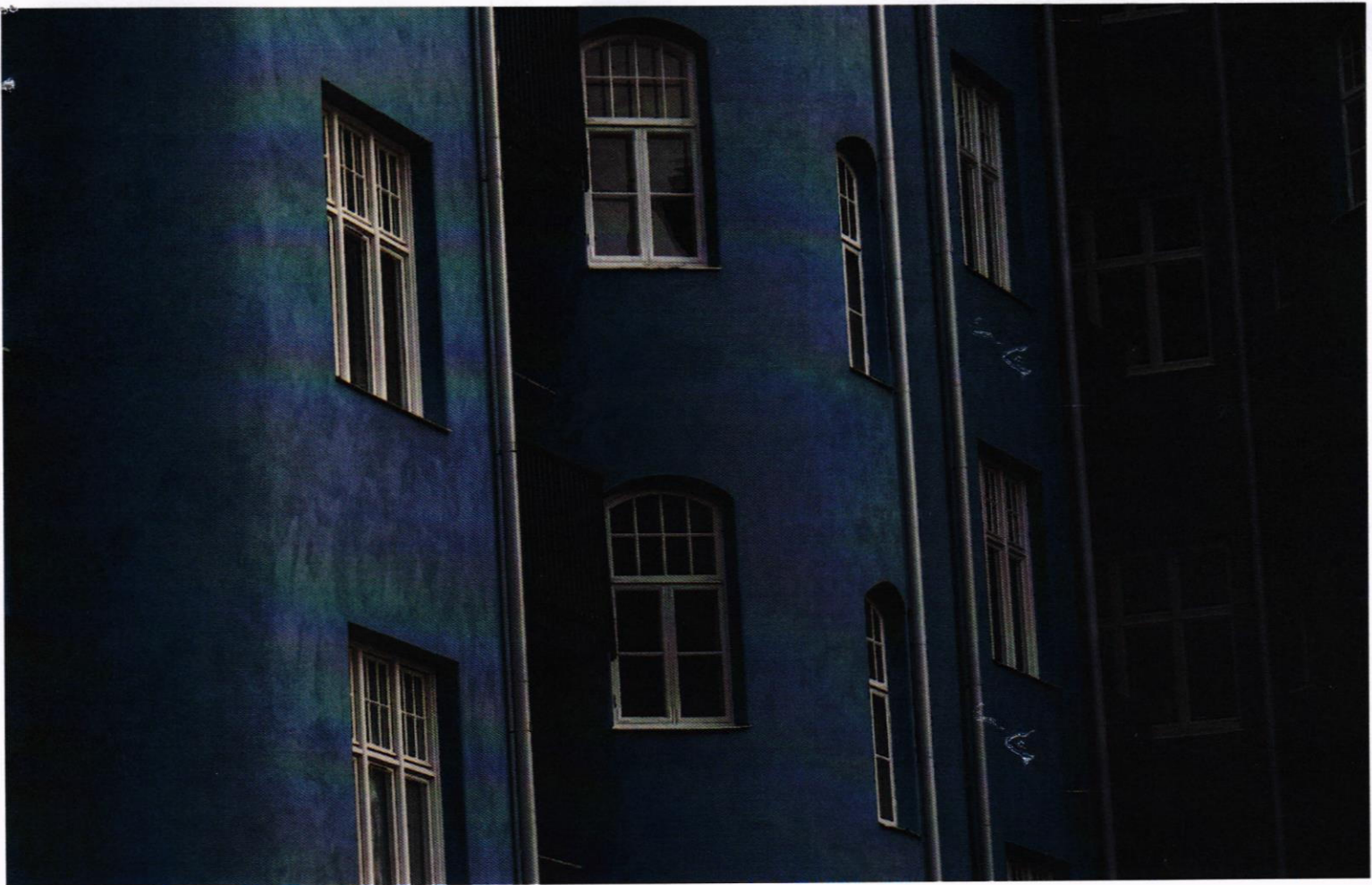
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.