

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Älvsjö Torg

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Anna Schenell	Ordförande	
Amira Elkady	Ledamot	
Houda Ghazar	Ledamot	Avflyttad 2021-01-31
Peter Karl Ingemar Lindahl	Ledamot	
Michael Mikael Malke	Ledamot	
Adam Hamadi	Suppleant	
Viktor Michael Hultqvist	Suppleant	
Tamara Kasmi	Suppleant	
Erik Allan Christer Öberg	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Schenell, Amira Elkady, Houda Ghazar, Peter Lindahl, Viktor Michael Hultqvist, Tamara Kasmi, Erik Allan Christer Öberg, Michael Mikael Malke och Adam Hamadi.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Bo Eric Svensson  
Per-Olof Forsberg

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Sund Revision AB

### Valberedning

William Dorimont  
Birgitta Evaldsson-Ramfelt  
Yngve R.K. Jönsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stickspåret 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

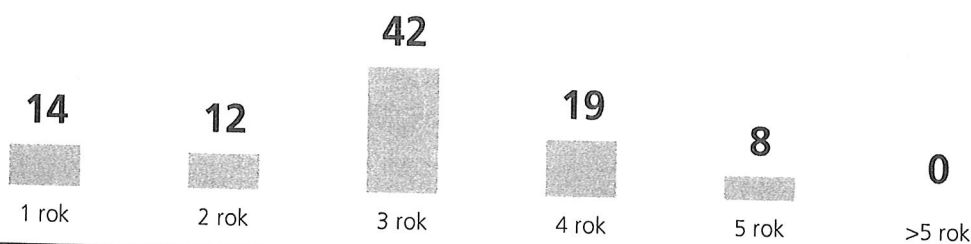
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 292 m<sup>2</sup>, varav 6 923 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 369 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	102 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Restaurang	133 m <sup>2</sup>	2023-10-31
Restaurang	65 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Vårdverksamhet	259 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Apotek	200 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Inredning/blommor	76 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Restaurang	188 m <sup>2</sup>	2023-03-31
Café	86 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Hårsalong	88 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Skönhetsalong	51 m <sup>2</sup>	2021-07-31
Trafikskola	51 m <sup>2</sup>	2024-01-31
Fastighetsmäklare	73 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Förråd	4 m <sup>2</sup>	Löpande 1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning och Jour	ADB Fastighetservice AB
Trädgårdsskötsel	PR Eko Mark AB
Underhåll Värmepumpar	Carrier AB
Underhåll Sopsuganläggning	Logiwaste AB
Lokaler ventilation	Svensk Ventilationservice
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Klotterskydd/sanering	Klotterkonsulten AKS
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Trappstädning	Städbolaget REMA AB
Mattor portar	Hr Björkmans Dörrmattor AB
Doftprevention soprum	Ozone Tech Systems OTS AB
Bredband/TV/Telefoni	TeliaSonera Sverige
Kreditupplysning/bevakning	UC Affärsfakta AB
Avläsning varmvattenförbrukning lägenheter	Minol Mätteknik AB
Låssystem	Byggbeslag
Hissbesiktning	Trygga Hiss
Medlemskap	Bostadsrätterna
Förebyggande underhåll garageport	Assa Abloy AB
Administration Porttelefonregister	DinBox Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten & avlopp	Stockholm vatten AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling AB
El	Ellevio AB
Finansiering	Swedbank
Revision	Sund Revision
Snöskottningsavtal (tak)	DM Tak AB

### Föreningens ekonomi

Föreningen BRF Älvsjö Torg har en mycket god ekonomi. Under åren 2016-2020 har föreningen amorterat enligt den ekonomiska planen samt gjort extra amorteringar på ca SEK 6.000.000:-. Föreningen avsätter även SEK 1.000.000:- per år till en underhållsfond i fysiska pengar, d.v.s. inte enbart bokföringsmässig avsättning. Utöver detta har även flertalet investeringar gjorts i fastigheten som är av förbättrad karaktär. Styrelsens målsättning är att fortsätta amortera utöver den ekonomiskaplanen.

Bankens beräkningsmodell för bostadsrätter är inte anpassad för en förening med så stor andel kommersiella lokaler som Brf Älvsjö torg har. Föreningen har cirka 1 369 kvm i lokalyta samt 6 923 kvm i bostadsyta. Lokalytan är finansierade genom lån vid byggnationen av fastigheten men som inte ingår i bankens beräkningsmodell. Bankens beräkningsmodell på belåningsgraden (föreningens totala lån inkl lokallån/enda bostadsyta) blir därmed missvisande för vår förening då lokalytan inte ingår.

Föreningens nuvarande bank, Swedbank, har värderat de kommersiella lokalerna till ungefär hälften av den totala låneskulden. Om föreningen skulle använda sig av en tredimensionell fastighetsbildning, dvs avskilja de kommersiella lokalerna från bostadsrättsdelen, skulle det innebära att föreningen hamnade på en acceptabel belåningsgrad enligt bankernas beräkningsmodeller för nyproducerade bostäder.

Föreningen har en mycket positiv likviditet samt även ett positivt resultat efter avskrivningar, vilket framgår av tidigare årsredovisningar. Styrelsen samt föreningens nuvarande bank, Swedbank, ser ljust på föreningens framtid, där lokalerna är en av de bidragande faktorerna i en expansiv del av Stockholm.

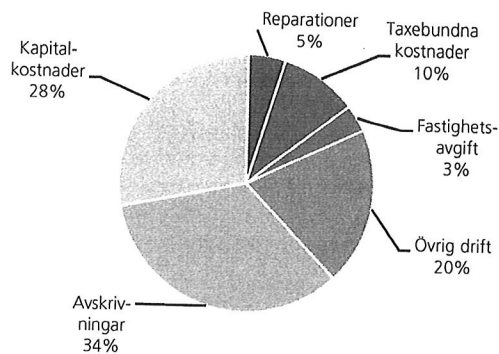
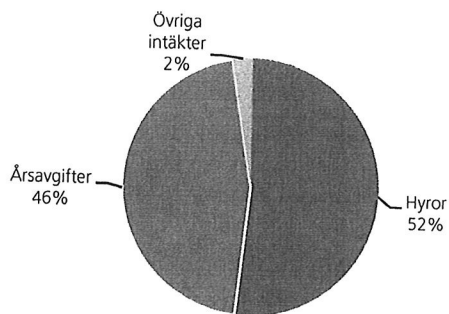
Föreningens fastighet ligger centralt på Älvsjö Torg och våra lokaler är redan idag väldigt eftertraktade. Vi har flera spekulanter som är intresserade av att hyra lokaler från oss och "kölistan" blir allt längre, i takt med att Älvsjö fortsätter växa. Älvsjö som område växer, det byggs nya bostadsrätter, hyresrätter och studentlägenheter, nya förskolor öppnas och befintliga skolor byggs ut, kollektivtrafiken utökas ständigt och byggnationen av

tunnelbanelinje till Älvsjö planeras starta 2025. Allt detta gör att Älvsjö blir ett väldigt attraktivt val för nya och befintliga spekulanter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 872 553</b>	<b>5 203 317</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 768 784	9 674 250
Finansiella intäkter	345	206
Ökning av kortfristiga skulder	703 161	529 137
	<b>10 472 290</b>	<b>10 203 593</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 687 294	4 056 746
Finansiella kostnader	2 746 237	2 904 403
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 045
Ökning av kortfristiga fordringar	149 810	40 163
Minskning av långfristiga skulder	2 941 081	500 000
	<b>9 524 422</b>	<b>7 534 356</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 820 422</b>	<b>7 872 553</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>947 869</b>	<b>2 669 236</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.

*Handwritten signature/initials*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen slutfört sitt arbete med byte av finansiell institut. Samarbetet med Ålandsbanken har avslutats och nytt samarbete har startats med Swedbank. Föreningens alla lån har nu fått nya och bättre villkor. Föreningens likvida medel som finns på transaktionskontot hos Handelsbanken (via SBC) har delats upp för att kunna få en mer överskådlig blick över vad föreningens kassa innehåller, bla har medel som är avsatta för underhållsfond samt lokalernas depositioner förts över till separata konton på Swedbank.

Spridningen av coronaviruset har påverkat våra lokalhyresgäster negativt och lokalhyresgästerna har i betydande omfattning tagit del av de statliga stöd som delats ut med anledning av coronapandemin. Detta har inneburit flera månaders pappersarbete för styrelsen.

Järntorget har under 2020 successivt åtgärdat de fel som man godtog som garantifel vid 5-årsbesiktningen. Dessvärre är vi inte överens på ett antal punkter och en diskussion pågår fortfarande mellan styrelsen och Järntorget.

I december utfördes även 5-årsbesiktning av våra uthyrningslokaler.

Nya avtal har slutits med underleverantörer och några avtal har avslutats, bla har styrelsen skrivit serviceavtal med TryggaHiss då OTIS inte uppfyllde sitt serviceavtal. Styrelsen har även uppgraderat avtalet med ADB fastighetservice för att inkludera fler tjänster. En uppgradering av porttelefonerna har även införts då tidigare elledningar var fel installerade samt en uppgradering av serviceavtal för garageporten har införts.

Thelins har via hyresnämnden sagt upp lokalen för omförhandling av hyran. Föreningen har via Gate46 undersökt hyresnivån för Älvsjö Torg genom att jämföra hyrorna på 2 andra likartade köp-torg. Gate46 tycker att hyresnivån är på en nivå som borde gälla för föreningen. Förhandlingarna hos hyresnämnden är ej påbörjad.

Styrelsen har infört automatisk dörröppnare i port 14.

Styrelsen har undersökt om möjligheten att införa elektroniska nycklar till entré dörrarna, vindsdörrar, garagedörrarna etc då vi har haft flera inbrott. Offerter har lämnats in till styrelsen och beslut kommer fattas nästkommande år.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året även har börjat deklarerera för detta i sina momsdeklarationer. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har moms rättelse upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019.

Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Ø Fon

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	645	516	516	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 348	3 236	3 085	2 809
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	24 449	24 874	24 946	25 325
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	39	37	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	60	61	62
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	18	32	7
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	331	350	361	372
Soliditet (%)	63	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	2 297	-2 398	-1 585
Nettoomsättning (tkr)	9 613	9 033	8 813	9 151

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 923 m<sup>2</sup> bostäder och 1 369 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	220 000 000	0	0	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000	0	0	77 825 000
Fond för yttre underhåll	2 589 697	625 000	-98 863	2 063 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>300 414 697</b>	<b>625 000</b>	<b>-98 863</b>	<b>299 888 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 613 944	-625 000	2 395 614	-5 384 558
Årets resultat	3 766	3 766	-2 296 751	2 296 751
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 610 178</b>	<b>-621 234</b>	<b>98 863</b>	<b>-3 087 807</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>296 804 519</b>	<b>3 766</b>	<b>0</b>	<b>296 800 753</b>

*P* fon

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 988 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-625 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 610 178</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 610 178</b>
----------------------------------	-------------------

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

Ø Fon

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 612 829	9 033 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 955	640 927
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 768 784</b>	<b>9 674 250</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 505 977	-3 106 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-816 920	-764 073
Personalkostnader	Not 6	-364 397	-186 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 331 833	-416 556
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 019 127</b>	<b>-4 473 303</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 749 657</b>	<b>5 200 948</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 746 237	-2 904 403
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 745 892</b>	<b>-2 904 197</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 766</b>	<b>2 296 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 766</b>	<b>2 296 751</b>

*J* *FN*



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	461 732 845	465 058 069
Inventarier	Not 9	20 378	26 987
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>461 753 223</b>	<b>465 085 056</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>461 753 223</b>	<b>465 085 056</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		43 056	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 489 405	5 550 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 663	183 525
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 717 124</b>	<b>5 734 471</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 475 320	2 360 295
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 475 320</b>	<b>2 360 295</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 192 444</b>	<b>8 094 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>470 945 667</b>	<b>473 179 821</b>

*J. For*

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		297 825 000	297 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 589 697	2 063 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>300 414 697</b>	<b>299 888 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 613 944	-5 384 558
Årets resultat		3 766	2 296 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 610 178</b>	<b>-3 087 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>296 804 519</b>	<b>296 800 753</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	164 179 011	171 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>164 179 011</b>	<b>171 700 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	5 079 908	500 000
Leverantörsskulder		406 331	331 558
Skatteskulder		685 680	615 820
Övriga skulder		1 574 801	1 447 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 215 417	1 783 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 962 136</b>	<b>4 679 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>470 945 667</b>	<b>473 179 821</b>

*S* *Fon*

## 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 anspråktagande 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 har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	4 467 252	3 571 731
Hyror lokaler momspliktiga	4 583 116	4 425 508
Hyror lokaler	0	4 167
Hyror garage	451 500	450 000
Hyror förråd	17 400	15 200
Hyresrabatt	-349 895	0
Varmvattenintäkter	77 865	195 748
Vatten-/värmeintäkter	176 977	174 754
Elintäkter	-1 644	0
Elintäkter moms	1 022	0
Värmeintäkter	40 371	39 732
Serviceavgifter	141 002	141 002
Avgift andrahandsuthyrning	7 883	15 513
Öresutjämning	-21	-32
	<b>9 612 829</b>	<b>9 033 323</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*B for*

<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	24 716
	Fakturerade kostnader moms	0	17 875
	Extra statligt stöd	98 823	0
	Kommunalt bidrag	27 031	0
	Försäkringsersättning	0	394 224
	Övriga intäkter	30 101	204 112
		<b>155 955</b>	<b>640 927</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	112 665	91 524
	Fastighetskötsel beställning	30 011	53 066
	Fastighetskötsel gård entreprenad	53 092	21 993
	Fastighetskötsel gård beställning	31 122	9 876
	Snöröjning/sandning	6 796	20 362
	Städning entreprenad	180 148	157 087
	Städning enligt beställning	0	29 363
	Mattvätt/Hyrmattor	23 568	20 332
	Hissbesiktning	0	6 876
	Myndighetstillsyn	2 400	13 570
	Gemensamma utrymmen	0	63 341
	Sophantering	10 219	7 498
	Gård	1 245	1 513
	Serviceavtal	125 251	119 254
	Förbrukningsmateriel	16 625	61 851
	Teleport/hissanläggning	3 000	0
	Störningsjour och larm	2 813	0
	Brandskydd	0	15 425
	Fordon	0	518
		<b>598 954</b>	<b>693 449</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	49 591	68 108
	Gemensamma utrymmen	4 755	0
	Sophantering/återvinning	23 869	4 188
	Entré/trapphus	73 866	25 461
	Lås	22 915	26 936
	VVS	29 663	50 389
	Värmeanläggning/undercentral	4 961	45 873
	Ventilation	5 498	9 816
	Elinstallationer	87 504	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	71 995	50 466
	Hiss	12 888	11 479
	Skador/klotter/skadegörelse	64 526	308
	Vattenskada	0	404 526
		<b>452 030</b>	<b>697 549</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	14 800
	Lås	0	26 875
	Garage/parkering	0	57 188
		<b>0</b>	<b>98 863</b>

*J* *FOI*

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	282 621	321 139
	Värme	313 787	496 541
	Vatten	123 676	147 420
	Sophämtning/renhållning	240 382	240 703
		<b>960 465</b>	<b>1 205 803</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	70 807	68 169
	Bredband	80 880	0
		<b>151 687</b>	<b>68 169</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>342 840</b>	<b>342 840</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 505 977</b>	<b>3 106 673</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 595	5 174
	Medlemsinformation	0	1 320
	Tele- och datakommunikation	464 877	342 105
	Juridiska åtgärder	20 313	70 000
	Inkassering avgift/hyra	3 150	850
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	14 543
	Föreningskostnader	40 478	18 550
	Styrelseomkostnader	6 600	960
	Förvaltningsarvode	133 435	131 375
	Förvaltningsarvoden övriga	0	130 000
	Administration	3 095	9 154
	Korttidsinventarier	0	3 980
	Konsultarvode	115 017	28 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 860	7 700
		<b>816 920</b>	<b>764 073</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	283 800	145 326
	Sociala kostnader	80 597	40 674
		<b>364 397</b>	<b>186 000</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	3 317 226	402 500
	Förbättringar	7 998	7 998
	Inventarier	6 609	6 058
		<b>3 331 833</b>	<b>416 556</b>

Ø For

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	477 504 981	477 504 981
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>477 504 981</b>	<b>477 504 981</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 446 912	-12 036 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 325 224	-410 498
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 772 136</b>	<b>-12 446 912</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>461 732 845</b>	<b>465 058 069</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	145 703 100	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 284 000	75 284 000
		<b>241 284 000</b>	<b>241 284 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	207 000 000	207 000 000
	Lokaler	34 284 000	34 284 000
		<b>241 284 000</b>	<b>241 284 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTÄRIER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 045	0
	Nyanskaffningar	0	33 045
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 045</b>	<b>33 045</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 058	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 609	-6 058
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 667</b>	<b>-6 058</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 378</b>	<b>26 987</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	7 500	7 500
	Skattkonto	136 803	31 186
	Klientmedel hos SBC	5 345 102	5 512 258
		<b>5 489 405</b>	<b>5 550 944</b>

FOM

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	23 877	23 051
	Serviceavtal	33 466	33 372
	Fastighetskötsel entreprenad	6 000	14 038
	Tele- och datakommunikation	121 320	113 064
		<b>184 663</b>	<b>183 525</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 063 560	1 137 690
	Reservering enligt stadgar	625 000	625 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 870
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 863	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 589 697</b>	<b>2 063 560</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,660 %	34 883 334	0	2029-06-20
	Swedbank	1,280 %	2 815 584	0	2021-06-23
	Swedbank	1,280 %	34 883 334	0	2023-06-21
	Swedbank	1,440 %	44 850 000	0	2027-06-23
	Swedbank	1,350 %	51 826 667	0	2025-06-18
	Ålandsbanken		0	60 000 000	
	Ålandsbanken		0	52 200 000	
	Ålandsbanken		0	60 000 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>169 258 919</b>	<b>172 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 079 908	-500 000	
			<b>164 179 011</b>	<b>171 700 000</b>	
	Låneräntor som betalats under året		2 742 276	2 900 005	
			<b>2 742 276</b>	<b>2 900 005</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 157 937 299 kr.

*S* for

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetskötsel entreprenad	0	5 765
El	37 108	25 312
Värme	54 282	61 003
Vatten	39 156	38 476
Sophämtning	41 686	35 961
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	330 916	184 219
Sociala avgifter	103 974	57 880
Ränta	421 244	5 333
Avgifter och hyror	1 147 918	1 145 415
Fastighetskötsel gård	1 931	0
Juridiska åtgärder	0	70 000
Förvaltningsarvoden	0	130 000
Sophantering/återvinning	22 202	4 188
Lokaler	0	5 253
	<b>2 215 417</b>	<b>1 783 805</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt diskussion med Järntorget gällande 5-årsbesiktningen.

Fortsatt arbete kring införande av elektroniska nycklar i våra gemensamma utrymmen.

Arbete kring byte av ekonomisk förvaltning skall påbörjas.

Avtalet med Telia ses över då avtalet går ut december 2021.

*B* *Fur*



---

## Styrelsens underskrifter

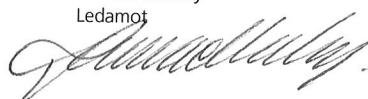
---

ÄLVSJÖ den 26, 4 2021

Anna Linnéa Schenell  
Ordförande



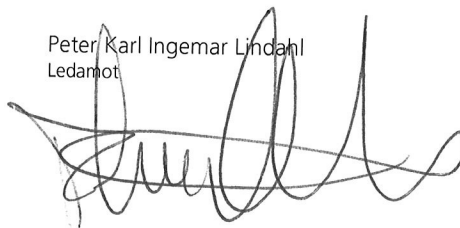
Amira Elkady  
Ledamot



Houda Ghazar  
Ledamot



Peter Karl Ingemar Lindahl  
Ledamot

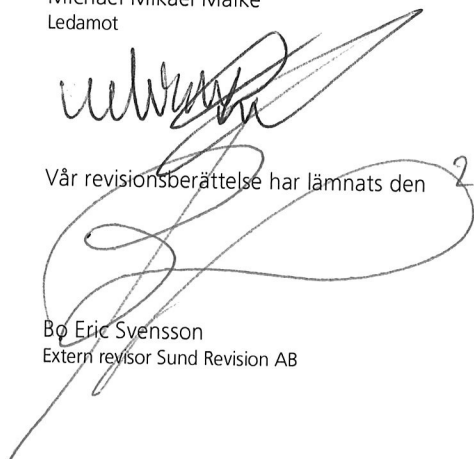


Michael Mikael Malke  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29, 4 2021

Bö Eric Svensson  
Extern revisor Sund Revision AB



Per-Olof Forsberg  
Intern revisor

