



Årsredovisning 2020

Brf Riddarsporren 24

Org. 769604-5397



BRF Riddarsporren 24

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Kontaktinformation

Adress: Hagagatan 17 D, 113 47 STOCKHOLM
E-post adress: styrelsen.riddarsporren24@gmail.com
Hemsida: www.riddaren24.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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, Riddarsporren 24 i Stockholms kommun förvärvades 2010-09-21.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adressen Hagagatan 15A-21 och Frejgatan 59-61. Fastigheten byggdes 1979-1981 och har värdeår 1981.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden som löper i 10-årsperioder är per 2019-12-31, 6 084 000. Avtalet gäller till och med 2029-10-31 och uppräknings sker under första 5-årsperioden enligt avtal

Lägenheter och lokaler, fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med totalt 20 portuppgångar och 233 lägenheter. Fastigheten inrymmer även några större kommersiella lokaler samt ett större underjordiskt garage i tre våningsplan med totalt 338 parkeringsplatser. Samtliga kommersiella lokaler och garaget är fullt uthyrda till externa hyresgäster med kommunal anknäring och består bland annat av två stycken förskolor, samt ett parkeringsbolag. I tillägg till ovan finns det en föreningslokal i markplan som i dagsläget disponeras av föreningens styrelse, olika arbetsgrupper och entreprenörer samt gym, bastu och hobbyverkstad för föreningens medlemmar.

Föreningen tillhandahåller även ett personalutrymme i källarplan som nyttjas av föreningens tekniska förvaltare, städpersonal och trädgårdsmästare. I fastigheten finns även ett mindre antal förrådsutrymmen som huvudsakligen är uthyrda till privatpersoner.

Den totala byggnadsytan uppgår till 28 774 kvm, varav 18 645 kvm utgör lägenhetsyta där ca 1767 kvm utgör yta för hyresrätterna, 1734 kvm lokalyta, 394 kvm förråd samt ca 8000kvm garage.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	5 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	109 st
4 rum och kök	36 st
5 rum och kök	30 st
Totalt	233 st

Av dessa lägenheter är 208 upplåtna med bostadsrätt och 25 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status, föreningens ombildningskonsult DTZ utförde med hjälp av besiktningsföretaget Vårdia Jaeger & J:son en översiktlig teknisk besiktning av fastigheten 2008-10-10. Styrelsen har sedan tillträdet 2010-09-21 lagt mycket resurser på att utifrån den tekniska besiktningen planera och genomföra nödvändiga investeringar och underhållsarbeten runt om i fastigheten. I tillägg till detta har även resurser lagts på att identifiera tekniska brister som inte fanns upptagna i den tekniska besiktningen. Styrelsen har utifrån detta arbete gjort en huvudsaklig lista över olika investerings- och underhållsbehov som föreligger i fastigheten vilka i huvudsak beskrivs översiktligt nedan.

Genomförda och pågående aktiviteter	År
lordningställande av hobbyrum	2020
Renovering torget, klart 2021	2020
lordningställande av gym, klart 2021	2020
lordningställande bastu, klart 2021	2020
Renovering 17-gården	2020
Byte av dörrar på 3 hissar	2020
Renovering av 9 hissar	2020
Översyn låssystem	2019
Installation av kameraövervakning	2019
Renovering samtliga skyddsrum	2019
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Renovering av 8 hissar	2019
Stampolning av samtliga lägenheter	2018
Klotterskydd på delar av fasaden	2018
Borttagning av träd och återställning av ytskikt som skadats av trädrötter	2018
Färdigställt renovering inkl slutbesiktning av tak, fasad och fönster: nytt ytskikt på fasad, nya fönster samt nytt tak med fall och yttre avvattning. (Reståtgärder återstår.)	2018
Askkoppar på torget	2018
Nya skyltar i området	2018/2020
I samarbete med samfällighetsföreningen renoverat sopsugen	2018
Färdigställt ombyggnad av gruppobstad med 4 lägenheter	2017
Rökluckor och brandskyddsportar i garage	2017
Renovering av 3 träbalkonger	2017
Nytt luftaggregat i förskolan Stjärnfallet	2017
OVK i förskolor och lokaler	2016
Installation av brytskydd på samtliga portar	2016/17
Grindar till gårdarna	2017
Renovering av tak- och fasad	2016/17
Byte av samtliga fönster	2016/18

För tidigare år se föregående årsredovisningar.

Förvaltningsavtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt städning av gemensamma utrymmen finns avtal tecknat med Fastighetsägarna, som utgår 2021-04-01. För trädgårdsskötsel och vinterunderhåll på mark finns avtal tecknat med Två Smälänningar AB. För taksikotning finns avtal tecknat med DB Tak. För service av hissar finns avtal med Hiss och Elteknik AB. Föreningen har anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Simpleko AB som via fullmakt från styrelsen administrerar föreningens lägenhetsregister.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-16, dessa beslutades på en extrastämma den 5 april 2017 samt slutligt beslut på ordinarie föreningsstämma den 3 maj. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 334 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 29. Antalet medlemmar som utträtt under året är 27. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 336. Under året har 17 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr/pant.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bola Stroem	ledamot/ordf.
Helena Vilcans	ledamot/vice ordf.
Aira Nyman	ledamot/kassör
Richard Trojmar	ledamot
Mats Sigge	ledamot
Thor Abrahamsson	ledamot
Cristina Gavell	suppleant
Jasmin Ericsson	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision valts och Jörgen Götehed, BoRevision till revisorssuppleant. Formellt väljs revisorerna för ett år.

Valberedningen består av Henrik Falk, (sammanställande), Karin Blomqvist, Charlotte Tham, Nina Lindström och Gun Lidholm.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningens huvudsakliga informationskanal är hemsidan (www.riddaren24.se) som samtliga boende har tillgång till antingen via egen internetuppkoppling eller digital informationstavla i respektive portentré.

Händelser under räkenskapsåret

Nedan ser ni beskrivet vilka utförda eller pågående investeringar, renoveringar eller underhållsåtgärder som har vidtagits under året.

Renovering

Slutförande av arbetet med Garantiåtgärder från renoveringarna av tak, fasader och fönster under 2020.

Slutförande av upprustningen av skyddsrum vad gäller bl. a små justeringar ang. dörrar och ventilation till förskola.

Fjärrvärmekostnaderna har börjat genomlysas för att se om projektet har haft någon verkan på kostnaderna, uppföljning av detta skall göras under 2021.

Gårdar och torget

17-gården renoverades till något över budget och inom tidplan.

Renovering av torget påbörjades under 2020 och slutförs under början av 2021. I början av 2020 placerades nya och fler cykelställ ut vid torget.

Planeringen av renoveringen av 15-gården påbörjades, plan är att renoveringen sker 2022.

Hobbyverkstad

Ett tidigare underutnyttjat förrådsutrumme togs under året i anspråk till hobbyrum.

Gym och bastu

Tidigare personalutrymmen och förråd i källaren på 17 D har under hösten tagits i anspråk till bastu respektive gym. Beräknas vara klara 2021.

Nödutrymningsåtgärder genomförs och kommer att uppgraderas 2021 för samtliga gemensamutrymmen såsom, Bastu, Gym, Hobbyverkstad och Musikrum.

Hissar

Hissprojektet avslutades enligt plan (budget och tidplan). Det har upptäckts problem med hissarna i några av trappuppgångarna och vi har bra samarbete med hissleverantören för långsiktiga lösningar. I överenskommelse med leverantören har garantitiden utökats till 7år från ursprungligt avtalat 5 år.

Försäljning av hyresrätter

Två hyresrätter såldes under året.

Tillträdet av en av hyresrätterna som iordningställdes och såldes under 2020 skedde under 2021.

Garaget

Föreningen har slutit nytt 3 årsavtal med Stockholm Parkering med ny höjd hyresnivå. Analys genomförd för framtida beslut och för att säkerställa olika scenarios gällande eventuell framtida försäljning, egen drift eller fortsatt extern drift. Garaget är under 3 D delning som underlag för dessa olika scenarier för framtiden.

Föreningen/styrelsearbetet

Översyn av föreningens långsiktiga avtal både vad gäller hyresgäster och leverantörer. Driftmöte varje månad med Fastighetsägarna (ej juli).

Många olika anpassningar har gjorts pga Covid-19 vad gäller möten med medlemmar (Öppet hus på torget), leverantörer och hyresgäster. Årsstämman genomfördes med hjälp av poströstning och röstning på plats för de medlemmar som valde att närvara i lokalen. Under året har det gjorts flera förstudier; bland annat kring möjligheten att installera solpaneler på taken och möjlig långsiktig besparing inom detta samt garage- och avloppsanalyser. Resultatet av solpanelsundersökningen var att det ej kunde bedömas bli lönsamt pga den begränsade fria ytan på taken.

Öppet hus

Öppet hus med styrelsen närvarande har fortsatt att hållas första måndagen varje månad utom under sommaren. Temat för respektive öppet hus har skrivits på anslagstavlor.

Grovsophämtning

En gång i månaden utom under (juli) har det funnits en container som tagit hand om grovsopor som lämnats av föreningens lägenhetshyresgäster och medlemmar.

Bredband

Under året gjordes en grundlig undersökning kring framtida lösning för bredband och avtalet med Com Hem sades i samband med det upp för att möjliggöra andra lösningar. Efter jämförelse mellan olika lösningar beslutades att sluta nytt avtal med Com Hem som innebar en uppgradering till 1200/1200 utan ytterligare kostnad för medlemmarna. Projektet planeras att vara klart under 2021.

Myndighetskontroller

Under året har styrelsen och föreningens tekniska förvaltare löpande arbetat med myndighetsbesiktningar såsom exempelvis lekplatsbesiktningar och hissbesiktningar. Åtgärder för att rätta till eventuella brister har vidtagits och handlingsprogram har tagits fram.

Trygghetsåtgärder

På mörka platser på innegårdar och i direkt närområde (Torget) har belysningen förbättrats med nya och kompletterande armaturer och anpassad ljusstyrka för att skapa en ljus, men fortsatt trygg miljö. År 2020 installerades ILOQ i delar av det yttre skalskyddet.

Utökad säkerhetsrondering i samarbete med Stockholms Parkering och Närpolisen, samt föreningen har tagit över övervakning och P-intäkter från 2020 av parkering på våra gemensamma ytor.

Avtal

Föreningens avtal: Förberedande av ärendet kring en eventuell fortsatt uthyrning, delning samt ombildning av lokalerna på Hagagatan 21 (Norrmalms Stadsdelsförvaltning har sagt upp avtalet per den 2021-09-01). Uppsägning och omförhandling av avtalet med Fastighetsägarna Service angående Fastighetsförvaltning, Fastighetsskötsel och Lokalvård sker med årlig uppföljning. Stockholms Stad angående Tomträttsavgälden. Snöröjningsavtal med Två -Smälänningar AB för 2021. Ekonomisk förvaltning beslutade vi att teckna avtal med Simpleko (tidigare RB-Ekonomi) för 2021.

Fastighetslån

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående bankskuld om 181,5 Mkr. Under året har två lån om 50 respektive 25 Mkr förfallit. Det på 50 Mkr har omsatts i nytt lån till 10-årig ränta och det på 25 Mkr har omsatts i nytt lån till 5-årig ränta. 6 Mkr har under året amorterats på ett av föreningens lån med rörlig ränta och räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till 175,5 Mkr.

Överskottslikviditet

Föreningens resultat för 2020 är -10 277 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -11 128 Kkr. Förändringen beror främst på minskade avskrivningar.

I resultatet för 2020 ingår avskrivningar med 11 676 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +1 399 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 399 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som också även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har även under året har upplåtit 1 lägenhet som totalt inbringat 5 500 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden.

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % 1 januari 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen att ej höja årsavgifterna för 2021.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 430 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kkr	
Ombyggnad lokaler t lgh 15 A	2021	2 200
Torget	2021	700
15-gården (budget för 2021, resten kalkyleras under 2021 för 2021-2022)	2021-2022	500
Gym	2021	65
Porttelefoner mot torget	2021	140
Förstudie avloppsrör	2021	200
Stambyte blindkällare	2021	800
Öppna upp dörr t styrelselokalen	2021	150
Underhåll trapphus	2021	375
Belysning källargångar+ 1 trapph	2021	300

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	488 853 065	65 321 608	4 385 664	-72 911 750	-11 128 482	474 520 105
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 243 800	-1 243 800		
Balanseras i ny räkning				-11 128 482	11 128 482	
Upplåtelser	1 895 458	3 604 542				5 500 000
Årets resultat					-10 276 645	-10 276 645
Belopp vid årets utgång	490 748 523	68 926 150	5 629 464	-85 284 032	-10 276 645	469 743 460

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	21 784	21 278	20 801	20 239	19 197
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-10 277	-11 128	-11 379	-9 911	-14 212
Avskrivningar, Kkr	11 364	13 792	14 039	11 921	16 805
Soliditet, %	72,0	71,6	71,6	68,4	74,2
Kassalikviditet, %	10,8	294	266	322	82
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	555	534	508	491
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 446	10 847	10 977	12 594	9 126
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 211	29 215	29 084	29 083	29 102
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	1,43	2,00	2,33	2,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,3	28,6	28,3	36,8	25,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-85 284 032
Årets resultat	-10 276 645
	<hr/>
	-95 560 677
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	1 243 800
I ny räkning överföres	-96 804 477
	<hr/>
	-95 560 677

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	21 784 482	21 277 801
Övriga rörelseintäkter	3	95 284	1 180
Summa rörelsens intäkter m.m.		21 879 766	21 278 981
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-15 895 817	-14 670 419
Övriga externa kostnader	5	-1 738 351	-904 970
Personalkostnader	6	-444 354	-439 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 675 523	-13 791 831
Summa rörelsens kostnader		-29 754 045	-29 806 285
Rörelseresultat		-7 874 279	-8 527 304
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 402 366	-2 601 178
Summa finansiella poster		-2 402 366	-2 601 178
Resultat efter finansiella poster		-10 276 645	-11 128 482
Årets resultat		-10 276 645	-11 128 482

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	641 741 658	633 534 994
Inventarier	8	84 750	0
Installationer	9	1 677 393	1 153 169
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	10	3 346 748	7 470 714
Summa materiella anläggningstillgångar		646 850 549	642 158 877
Summa anläggningstillgångar		646 850 549	642 158 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 920	7 566
Övriga fordringar		11	16 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 770 133	1 575 512
Summa kortfristiga fordringar		1 873 064	1 599 146
Kassa och bank		3 247 615	19 416 383
Summa omsättningstillgångar		5 120 679	21 015 529
SUMMA TILLGÅNGAR		651 971 228	663 174 406

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	559 674 673	554 174 673
Yttre fond	5 629 464	4 385 664
Summa bundet eget kapital	565 304 137	558 560 337
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-85 284 031	-72 911 750
Årets resultat	-10 276 645	-11 128 482
Summa fritt eget kapital	-95 560 676	-84 040 232
Summa eget kapital	469 743 461	474 520 105
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	135 000 000	181 500 000
Summa långfristiga skulder	135 000 000	181 500 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	12	0
Leverantörsskulder	1 864 001	2 422 243
Aktuell skatteskuld	81 261	69 145
Övriga skulder	653 936	103 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 559 900
Summa kortfristiga skulder	47 227 767	7 154 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	651 971 228	663 174 406

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 874 279	-8 527 304
Avskrivningar	11 675 523	13 791 831
Erlagd ränta	-2 402 366	-2 601 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 398 878	2 663 349
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-95 354	1 145
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-178 564	-320 825
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-558 243	1 823 823
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	131 710	-60 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	698 427	4 106 845
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-19 570 386	0
Förvärv av inventarier	-90 555	0
Förvärv av installationer	-830 220	0
Omklassificeringar från pågående tidigare år	19 215 311	0
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgång	-15 091 345	-7 470 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 367 195	-7 470 714
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 895 458	3 995 738
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 604 542	7 469 262
Amortering långfristiga lån	-6 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	9 965 000
Förändring av likvida medel	-16 168 768	6 601 131
Likvida medel vid årets början	19 416 383	12 815 252
Likvida medel vid årets slut	3 247 615	19 416 383

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 120 år, övriga komponenter skrivs av mellan 5-115 år.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	9 621 992	9 255 210
	Hyresintäkter bostäder	2 268 057	2 322 924
	Hyresintäkter lokaler	9 263 795	8 997 536
	Hyresintäkter förråd	80 493	178 895
	Övriga ersättningar från hyresgäster	23 012	24 072
	Överlåtelseavgifter	18 821	19 535
	Avgift andrahandsuthyrning	15 700	6 041
	Bredband	476 928	454 510
	Övriga intäkter	15 684	19 078
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	21 784 482	21 277 801

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga fakturerade kostnader	38 162	0
	Övriga intäkter	25 300	1 180
	Försäkringsersättningar	31 822	0
	Summa övriga rörelseintäkter	95 284	1 180
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	866 599	553 208
	Städ	580 391	316 949
	Snöröjning/sandning	199 314	186 782
	Teknisk förvaltning	177 624	304 295
	Yttre skötsel	470 679	601 532
	Reparationer och underhåll	2 624 318	2 575 933
	El	431 032	489 791
	Fjärrvärme	2 548 446	2 601 992
	Vatten / renhållning	739 423	1 036 845
	Fastighetsskatt / avgift	964 957	952 841
	Tomträttsavgäld	4 360 833	3 044 250
	Fastighetsförsäkring	276 455	299 517
	Bredband / Kabel-Tv	683 224	628 310
	OVK	4 344	397 579
	Övriga driftkostnader	968 178	680 595
	Summa driftkostnader	15 895 817	14 670 419
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Mäklararvoden och övriga försäljningskostnader	70 139	95 000
	Ekonomisk förvaltning	340 320	333 333
	Revision	37 444	36 335
	Styrelse och årsstämmokostnader	37 596	23 960
	It-tjänster	4 443	10 254
	Inkassokostnader	2 180	-76
	Konsultarvoden	969 885	289 978
	Advokat och juridiska kostnader	195 596	83 663
	Övriga externa kostnader	80 748	32 523
	Summa övriga externa kostnader	1 738 351	904 970
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	357 000	354 496
	Sociala kostnader	87 354	84 569
	Summa personalkostnader	444 354	439 065

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnad	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	710 820 600	710 820 600
	Inköp	355 075	0
	Utrangeringar	-4 213 156	0
	Omklassificeringar	19 215 311	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	726 177 830	710 820 600
	Ingående avskrivningar	-77 285 606	-63 800 332
	Utrangeringar	4 213 156	0
	Årets avskrivningar	-11 363 722	-13 485 274
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 436 172	-77 285 606
	Utgående redovisat värde	641 741 658	633 534 994
	Redovisat värde byggnader	641 741 658	633 534 994
	Summa redovisat värde	641 741 658	633 534 994
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	829 200 000 299 000 000	829 200 000 299 000 000
Not 8	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	185 393	185 393
	Inköp	90 555	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 948	185 393
	Ingående avskrivningar	-185 393	-169 661
	Årets avskrivningar	-5 805	-15 732
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 198	-185 393
	Utgående redovisat värde	84 750	0
Not 9	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 624 624	2 624 624
	Inköp	830 220	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 454 844	2 624 624
	Ingående avskrivningar	-1 471 455	-1 180 630
	Årets avskrivningar	-305 996	-290 825
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 777 451	-1 471 455
	Utgående redovisat värde	1 677 393	1 153 169

NOTER

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 470 714	0
	Inköp	15 091 345	7 470 714
	Omklassificeringar	-19 215 311	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 346 748	7 470 714
	Utgående redovisat värde	3 346 748	7 470 714

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	188 396	181 869
	Tomträttsavgäld	1 183 750	1 071 500
	Kabel-Tv / Bredband	125 699	164 049
	Ekonomisk förvaltning	55 427	81 980
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	216 861	76 114
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 770 133	1 575 512

Not 12	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Lån för villkorsändring 2021	40 500 000	0
	Amortering efter 5 år	135 000 000	181 500 000
	Summa långfristiga skulder	135 000 000	181 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-11-28	0,48		11 500 000
SEB	2021-09-28	1,09		29 000 000
SEB	2030-09-28	1,05		50 000 000
SEB	2025-09-28	0,71		25 000 000
SEB	2022-03-28	1,77		60 000 000
Summa				175 500 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Lån för villkorsändring under 2021				-40 500 000
Summa långfristiga skulder				135 000 000

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	3 380 515	3 901 687
	Upplupna räntor	11 558	14 593
	Upplupen el	47 401	40 913
	Upplupen fjärrvärme	350 017	330 200
	Övr upplupna kostnader	339 078	272 507
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 128 569	4 559 900

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	208 000 000	208 000 000
	Summa ställda säkerheter	208 000 000	208 000 000

Stockholm 2021-

Bola Stroem

Helena Vilcans

Aira Nyman

Richard Trojmar

Mats Sigge

Thor Abrahamsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Joakim Mattsson

Revisor BoRevision Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BOLA STROEM

Ordförande

Serienummer: 19570306xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-04-06 15:50:23Z



AIRA NYMAN

Ledamot

Serienummer: 19460406xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-04-06 15:51:03Z



Richard Peter Rolf Trojmar

Ledamot

Serienummer: 19640821xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-04-06 16:22:21Z



HELENA VILCANS

Ledamot

Serienummer: 19710906xxxx

IP: 80.253.xxx.xxx

2021-04-06 16:24:19Z



Tor Osvald Abrahamsson

Ledamot

Serienummer: 19411106xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-04-06 16:29:23Z



MATS KJÄLLSTRÖM SIGGE

Ledamot

Serienummer: 19721031xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2021-04-06 18:05:06Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-04-06 20:08:25Z



Penneo dokumentnyckel: TMUCK-JM7YL-M6C5Q-XL57V-4ZY2P-E4740

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>