

Valberedning

Elias Holm
Ingemar Holmgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Passadvinden 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

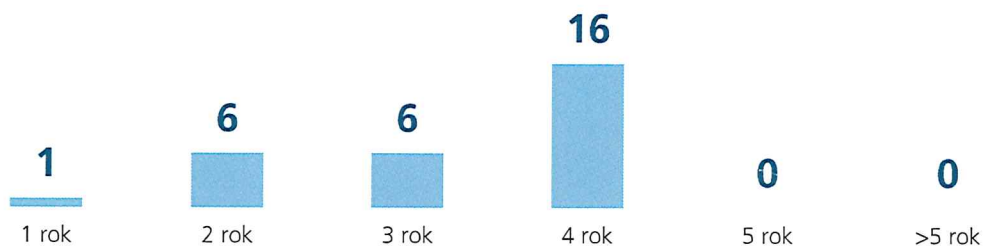
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 080 m², varav 2 080 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppstammar i grunden	2020	
Spolning av avloppstammar	2020	
Borttagning av klångväxter på fasad	2018	
OVK-besiktning	2018 - 2024	Godkänd efter åtgärd och ombesiktning
Målning träfasad på förrådsbyggnad	2018	
Energideklaration	2018	
Borttagning av mossor på förråd	2018	
Planerat underhåll	År	
Målning av trapphus	2021	
Byte av termostatventiler	2022	

e

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Renab	Fastighetsförvaltning & städning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Snö & Isfritt i Stockholm AB	Skottning av tak

Föreningens ekonomi

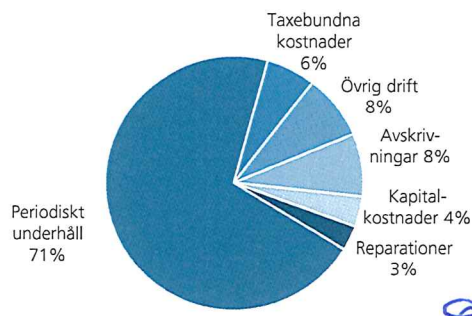
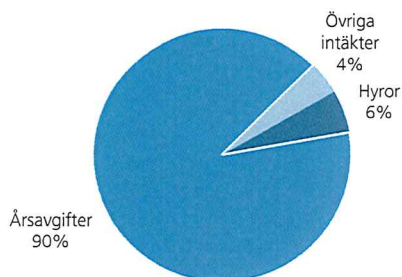
Avloppsrenoveringen 2020 innebar att resultaten för 2020 blev en kraftig förlust. Renoveringen finansierades både ur kassan och med upptag av ett nytt lån. Månadsavgifterna höjdes med 1 procent 1 juli 2020 för att ge föreningen bättre marginaler. Inför kommande år ser föreningens ekonomi betydligt ljusare ut och inga avgiftshöjningar planeras i dagsläget. Med dagens räntenivåer och om inte föreningens kostnader ökar kraftigt bör föreningen kunna klara sina kostnader och amortera på sina lån utan att behöva höja månadsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 760 551	2 268 980
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 837 050	1 721 803
Finansiella intäkter	54	30
Ökning av långfristiga skulder	2 524 957	0
Ökning av kortfristiga skulder	72 619	0
	4 434 680	1 721 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 050 120	835 587
Finansiella kostnader	261 385	233 269
Ökning av kortfristiga fordringar	45 525	0
Minskning av långfristiga skulder	0	120 007
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 399
	6 357 030	1 230 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	838 201	2 760 551
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 922 350	491 571

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 upptäcktes att avloppssystemet under fastigheten på grund av sättningar i marken glidit isär och att det därför uppstått både svackor och brott på avloppsrören. Under vintern 2020 åtgärdades detta genom att man grävde sig ner under bottenplattan och bytte ut hela den del av avloppssystemet som sitter under huset. Kostnaden för detta täcks inte genom föreningens fastighetsförsäkring utan belastar resultatet för 2020 kraftigt. Kostnaden på drygt 4 miljoner kronor för själva arbetet med utbytet avloppsrören och dessutom tillkommande kostnader för projektledning och återställande av marken inklusive plantering av träd innebär att föreningen under 2020 gick med en kraftig förlust. För att finansiera renoveringen har föreningen under 2020 tagit upp ett nytt lån på 3 miljoner kronor, där en amortering gjorts under hösten 2020 på 350 000 kronor.

Föreningen har dessutom under 2020 investerat i två laddplatser vid föreningens parkeringsplatser. Föreningen har fått bidrag via Naturvårdsverket för halva installationskostnaden vilket innebär att föreningens kostnad blev drygt 18 000 kronor för dessa två platser. De som önskar en laddplats betalar från hösten 2020 en förhöjd månadsavgift för parkeringsplatsen med 200 kronor. Vid årskiftet 2020/2021 är båda platserna uthyrda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	797	793	793	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 089	9 875	9 933	10 229
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	107	109	108	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	22	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	112	92	93
Soliditet (%)	67	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 021	107	108	195
Nettoomsättning (tkr)	1 759	1 721	1 723	1 719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 080 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 655 000	0	0	49 655 000
Fond för yttre underhåll	1 846 589	258 442	0	1 588 147
S:a bundet eget kapital	51 501 589	258 442	0	51 243 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	120 868	-258 442	106 781	272 530
Årets resultat	-5 020 597	-5 020 597	-106 781	106 781
S:a ansamlad förlust	-4 899 729	-5 279 039	0	379 310
S:a eget kapital	46 601 860	-5 020 597	0	51 622 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 020 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	379 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 442
summa balanserat resultat	-4 899 729

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 846 589
-3 053 140

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 759 086	1 720 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 964	1 231
Summa rörelseintäkter		1 837 050	1 721 803
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 791 800	-669 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 036	-165 624
Personalkostnader	Not 6	-26 284	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 196	-546 196
Summa rörelsekostnader		-6 596 316	-1 381 783
RÖRELSERESULTAT		-4 759 266	340 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 385	-233 269
Summa finansiella poster		-261 331	-233 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 020 597	106 781
ÅRETS RESULTAT		-5 020 597	106 781

Q

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	69 078 901	69 625 097
Summa materiella anläggningstillgångar	69 078 901	69 625 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 078 901	69 625 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	883 727	2 760 552
Summa kortfristiga fordringar	883 727	2 760 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	883 727	2 760 552
SUMMA TILLGÅNGAR	69 962 628	72 385 649



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 655 000	49 655 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 846 589	1 588 147
Summa bundet eget kapital		51 501 589	51 243 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		120 868	272 530
Årets resultat		-5 020 597	106 781
Summa fritt eget kapital		-4 899 729	379 310
SUMMA EGET KAPITAL		46 601 860	51 622 457
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 178 371	13 923 500
Summa långfristiga skulder		13 178 371	13 923 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 887 020	6 616 934
Leverantörsskulder		50 465	38 792
Skatteskulder		81 374	39 933
Övriga skulder		12 284	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	151 254	144 033
Summa kortfristiga skulder		10 182 397	6 839 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 962 628	72 385 649



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 658 405	1 650 154
Hyror parkering	100 638	70 368
Öresutjämning	43	50
	1 759 086	1 720 572

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	18 423	0
Försäkringsersättning	60 047	1 231
Övriga intäkter	-506	0
	77 964	1 231



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 256	16 281
	Snöröjning/sandning	21 000	23 614
	Städning entreprenad	33 960	33 260
	Städning enligt beställning	8 969	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 063	7 957
	Hissbesiktning	3 668	6 692
	Myndighetstillsyn	21 600	0
	Gård	9 283	3 582
	Serviceavtal	13 061	11 564
	Förbrukningsmateriel	3 491	1 053
		147 351	104 003
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 875	0
	Entré/trapphus	13 083	4 578
	Lås	3 602	3 767
	VVS	10 080	24 926
	Hiss	43 163	38 605
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
	Vattenskada	115 766	15 642
		214 569	89 393
	Periodiskt underhåll		
	VVS	4 766 445	0
	Garage/parkering	39 531	0
		4 805 976	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 186	40 324
	Värme	223 014	226 176
	Vatten	63 277	45 663
	Sophämtning/renhållning	93 845	51 303
		418 322	363 466
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 495	42 196
	Självrisk	88 688	0
	Bredband	30 958	30 972
		164 141	73 168
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 441	39 933
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 791 800	669 963

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 396	153
	Tele- och datakommunikation	0	1 323
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 750	16 750
	Föreningskostnader	1 438	2 494
	Fritids- och trivselkostnader	0	411
	Förvaltningsarvode	54 532	53 700
	Administration	1 235	2 443
	Konsultarvode	154 685	87 500
		232 036	165 624



Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	0
	Sociala kostnader	6 284	0
		26 284	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	546 196	546 196
		546 196	546 196
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 385 000	73 385 000
	Utgående anskaffningsvärde	73 385 000	73 385 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 759 903	-3 213 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-546 196	-546 196
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 306 099	-3 759 903
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 078 901	69 625 097
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 106 000	22 106 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		61 000 000	61 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
		61 000 000	61 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	39 934	1
	Klientmedel hos SBC	838 201	2 760 551
	Fordringar kreditfakturor	5 592	0
		883 727	2 760 552



Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 588 147	1 424 704
	Reservering enligt stadgar	258 442	258 442
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-94 999
	Vid årets slut	1 846 589	1 588 147

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,850 %	2 650 000	0	2021-04-01
	SBAB	1,300 %	7 110 000	7 110 000	2021-04-06
	SBAB	1,260 %	6 813 500	6 872 500	2022-01-12
	SBAB	0,740 %	6 491 891	6 557 934	2023-08-15
	Summa skulder till kreditinstitut		23 065 391	20 540 434	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 887 020	-6 616 934	
			13 178 371	13 923 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 430 291 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 730 000	23 730 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	166
	Avgifter och hyror	151 254	143 867
		151 254	144 033

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av teknisk förvaltning till SBC sker 1 februari 2021. Efter detta kommer underhållsplanen att uppdateras.



Styrelsens underskrifter

JOHANNESHÖV den 19/4 2021



Lina Ingrid Jonsson
Ordförande



Carl Johan Sjöstrand
Sekreterare



Sofie Johnsson
Kassör



Per Mikael Magnvall
Ledamot

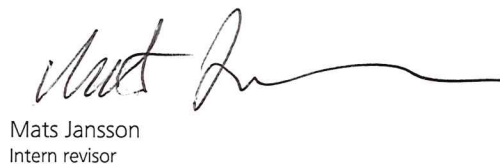


Bo Lars Bertil Mogård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Mats Jansson
Intern revisor