

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ursholmen

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-29 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

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Edmund Davis                 | Ordförande  |
| Jon Anders Bergman           | Sekreterare |
| Jenny Christina Collén       | Kassör      |
| Måns Johan Ale Björn         | Ledamot     |
| Linnéa Maria Fialotta Kaplan | Ledamot     |
| Emma Karin Persson           | Ledamot     |
| Josefina Linnéa Wicksell     | Ledamot     |

Avgick vid flytt 2020-12-01

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Erik Niklas Park | Suppleant |
| Steffen Werther  | Suppleant |

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

Emma Karin Persson och Steffen Werther.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Lars-Olof Eklund

Ordinarie Extern

Malma Revision AB

**Valberedning**

Kent Bernhardsson

Marco Forzati Drougge

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-17. Extra stämma med anledning av solcellsprojektet och fasadrenoveringen.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Ursholmen 1          | 2010    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 6 flerbostadshus.

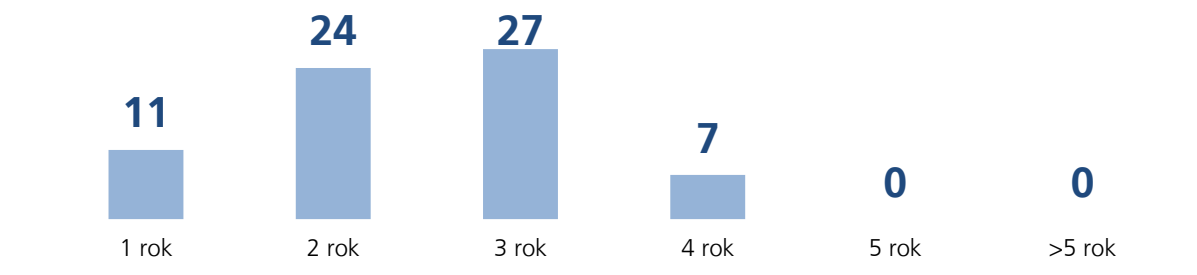
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 091 m<sup>2</sup>, varav 4 427 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 664 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid     |
|------------------------|--------------------|------------|
| Äppelgårdens Förskola  | 205 m <sup>2</sup> | 2028-09-30 |

**Gemensamhetsutrymmen**

Föreningslokal Port 98

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                | År          |           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Byte av utomhusbelysning                                        | 2020        |           |
| Stamspolning                                                    | 2020        |           |
| Tvätt av yttertak betongpannor                                  | 2020        |           |
| Upprustning av utemiljön                                        | 2020        |           |
| Laddstolpar och motorvärmare                                    | 2020        |           |
| OVK                                                             | 2020        |           |
| Lagning av trappa och trappräcke port 104                       | 2019        |           |
| Nytt nyckelsystem driftsatt                                     | 2018        |           |
| Alla entréporter bytta                                          | 2018        |           |
| Slamspolning av stammar (horisontella avlopp)                   | 2017        |           |
| Injustering av värme                                            | 2017 - 2018 |           |
| Renoveringar av hyreslägenheter                                 | 2015 - 2016 |           |
| Inbyggnad av sopkärl                                            | 2014        |           |
| Tilläggsisolering vindar                                        | 2014        |           |
| Lagning av golv, trapphus                                       | 2013        |           |
| Takomläggning, förskolan                                        | 2013        |           |
| Upprustning av utemiljön                                        | 2013        |           |
| Installation nya fläktar, rengöring fläktgångar                 | 2013 - 2014 |           |
| Renovering av 3st hyresrätter                                   | 2012 - 2013 |           |
| Stambyten badrum och kök + utbyte som ej gjorts 2006-2008       | 2012        |           |
| Fiberanslutning för bredband                                    | 2012        |           |
| Undercentral fjärrvärme                                         | 2011 - 2012 |           |
| Omdränering, värmeisolering grundmurar, byte dagvattenledningar | 2011        |           |
| Ny tvättstuga                                                   | 2010        |           |
| Miljörum                                                        | 2010        |           |
| Planerat underhåll                                              | År          | Kommentar |
| Solpaneler                                                      | 2021        | Pågår     |
| Upprustning av skyddsrum                                        | 2021        | Pågår     |
| Fasad- & fönsterrenovering                                      | 2021-2022   |           |
| Plåt stuprör byte/komplettering                                 | 2022        |           |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                            | Leverantör                   |
|----------------------------------|------------------------------|
| Fastighetsförvaltning            | SBC AB                       |
| Ekonomisk förvaltning            | SBC AB                       |
| Fjärrvärme                       | Fortum                       |
| TV                               | Comhem AB                    |
| Anslutningsnät                   | AB Stokab                    |
| Städ & trädgård                  | Harmonistäd AB               |
| Tömning av sopkärl i miljörummet | Liselotte Lööf Miljö AB      |
| Elavtal                          | Storuman Energi AB           |
| Säkerhet                         | Securitas                    |
| Underhåll tvättstuga             | Söderkyl AB                  |
| Internet                         | Bredband2                    |
| Snöröjning                       | RA Trädgård & Markservice AB |
| Trädgård                         | Funkia                       |

## Föreningens ekonomi

- Sänkta räntekostnader - Vi har återigen lagt om lån och på så sätt lyckats sänka räntekostnader med 65 000 kr/år.
- Investeringar i miljövänliga alternativ för att öka föreningens attraktionskraft samt för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle - Staten har under 2020 givit bidrag till olika satsningar för att främja miljön och denna möjlighet har föreningen valt att utnyttja. Föreningen har investerat i laddningsstolpar där användaren betalar ett abonnemang samt för nyttjad el. Ett litet överskott på elen tas ut för att bidra till att betala av investeringen. Beräknas vara avbetalad på 10 år.
- Föreningen har även haft oväntade kostnader under året. I samband med ombyggnationen av lokalerna har ett antal problem med både värme och ventilation uppstått som vi tvingats lösa.
- Vi har haft likvida medel som har täckt både de oväntade och väntade kostnaderna vilket gjort att vi inte behövt höja avgifterna.
- De kommande investeringarna i fasadrenovering och fönster kommer till stora delar finansieras av försäljningen av lägenheter.
- Kostnad för tomträtten är idag 421 450 och kommer under år 2021 att gå upp till 511 000. Vi ser att de minskade räntekostnaderna till stor del kommer finansiera detta.
- Våra prioriteringar under nästkommande år kommer att vara att pausa investeringar och hålla kostnader nere så mycket det går. Det har varit ett par år av stora investeringar. En del kommer påverka resultatet negativt men de bidrar även till att öka fastighetens värde, dvs. föreningens tillgångar växer.
- Styrelsen avser att ta fram en ny långsiktig ekonomisk plan under 2021.
- För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                | 4 337 718        | 4 125 969        |
| Finansiella intäkter           | 9 423            | 12 476           |
| Ökning av kortfristiga skulder | 349 977          | 30 829           |
|                                | <b>4 697 117</b> | <b>4 169 274</b> |

**UTBETALNINGAR**

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 713 257        | 2 978 664        |
| Finansiella kostnader                      | 183 493          | 488 151          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 297 532          | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 207 573          | 5 524            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 69 726           | 3 140 555        |
|                                            | <b>5 471 581</b> | <b>6 612 894</b> |

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

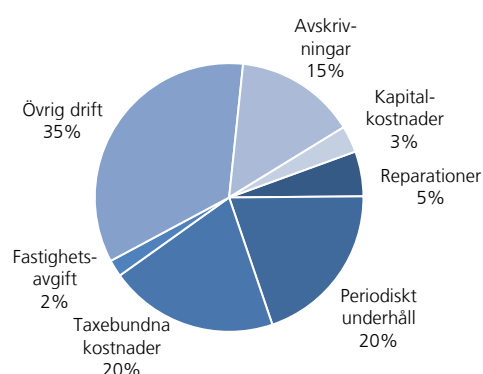
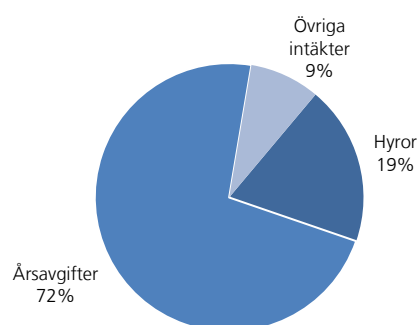
**4 556 933**      **5 331 397**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-774 464**      **-2 443 620**

\*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

- Året har präglats av flera stora projekt som ska förbättra boendemiljön och föreningens ekonomi. Främst bland dessa finns installation av laddstolpar, upprustning av gårdarna och ombyggnation av lediga lokaler till lägenheter som ska säljas under 2021.
- Utöver dessa har räntan på två av föreningens lån omförhandlats, vilket medför betydligt lägre räntekostnader framöver.
- Styrelsen har beslutat att installera solceller på föreningens tak och att renovera fönster och fasader på alla hus. Dessa arbeten kommer att genomföras 2021.
- 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 el innebär det att föreningen ska momsregistrera sig och upprättat momsredovisning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019  | 2018   | 2017  |
|------------------------------------------|--------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 767    | 767   | 763    | 751   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 719    | 738   | 727    | 788   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 372  | 7 389 | 8 157  | 9 545 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26     | 27    | 27     | 22    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 160    | 172   | 175    | 175   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 17     | 25    | 26     | 23    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 36     | 96    | 100    | 119   |
| Soliditet (%)                            | 67     | 68    | 66     | 63    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 382 | -139  | -2 163 | -821  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 046  | 4 045 | 4 009  | 4 058 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 427 m<sup>2</sup> bostäder och 664 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 67 345 484                 | 0                        | 0                                                                      | 67 345 484                 |
| Upplåtelseavgifter             | 8 898 193                  | 0                        | 0                                                                      | 8 898 193                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 680 819                  | 850 400                  | -19 981                                                                | 850 400                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>77 924 496</b>          | <b>850 400</b>           | <b>-19 981</b>                                                         | <b>77 094 077</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -11 278 055                | -850 400                 | -118 736                                                               | -10 308 919                |
| Årets resultat                 | -1 382 271                 | -1 382 271               | 138 717                                                                | -138 717                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-12 660 326</b>         | <b>-2 232 671</b>        | <b>19 981</b>                                                          | <b>-10 447 636</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>65 264 170</b>          | <b>-1 382 271</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>66 646 441</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -1 382 271         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 427 655        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -850 400           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-12 660 326</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| 1 140 778          |
| <b>-11 519 548</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 045 699         | 4 045 310         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 292 019           | 80 659            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 337 718</b>  | <b>4 125 969</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -4 062 532        | -2 560 003        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -545 590          | -339 813          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -105 136          | -78 848           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -832 661          | -810 346          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-5 545 919</b> | <b>-3 789 011</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 208 201</b> | <b>336 958</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 9 423             | 12 476            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -183 493          | -488 151          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-174 071</b>   | <b>-475 675</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 382 271</b> | <b>-138 717</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 382 271</b> | <b>-138 717</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader Not 8,13                                  | 91 733 560        | 92 268 689        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>91 733 560</b> | <b>92 268 689</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>91 733 560</b> | <b>92 268 689</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 77 832            | 5 698             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 1 695 741         | 2 392 489         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 216 705           | 168 300           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>1 990 278</b>  | <b>2 566 487</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                   |                   |
| Kassa och bank                                      | 3 115 489         | 3 106 171         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>3 115 489</b>  | <b>3 106 171</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>5 105 767</b>  | <b>5 672 658</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>96 839 327</b> | <b>97 941 347</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 76 243 677         | 76 243 677         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 680 819          | 850 400            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>77 924 496</b>  | <b>77 094 077</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -11 278 055        | -10 308 919        |
| Årets resultat                                 |           | -1 382 271         | -138 717           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-12 660 326</b> | <b>-10 447 636</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>65 264 170</b>  | <b>66 646 441</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 22 817 231         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>22 817 231</b>  | <b>0</b>           |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 7 357 861          | 30 244 818         |
| Leverantörsskulder                             |           | 498 405            | 198 452            |
| Skatteskulder                                  |           | 233 914            | 234 766            |
| Övriga skulder                                 |           | 0                  | 4 384              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 667 746            | 612 486            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>8 757 926</b>   | <b>31 294 906</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>96 839 327</b>  | <b>97 941 347</b>  |

## 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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar           | 2020     | 2019     |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader               | 200 år   | 200 år   |
| Fastighetsförbättringar | 40-50 år | 40-50 år |
| Värmeanläggning         | 20 år    | 20 år    |
| Bredband                | 20 år    | 20 år    |
| Laddstolpar             | 10       | 0        |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 140 012        | 3 140 012        |
| Hyror bostäder             | 403 591          | 400 795          |
| Hyror lokaler              | 248 912          | 269 298          |
| Hyror parkering            | 173 000          | 166 917          |
| Hyror förråd               | 5 500            | 0                |
| Bredbandsintäkter          | 68 352           | 68 352           |
| Elintäkter laddstolpe moms | 480              | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 912            | 0                |
| Öresutjämning              | -60              | -64              |
|                            | <b>4 045 699</b> | <b>4 045 310</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020           | 2019          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 78 689         | 45 289        |
| Extra statligt stöd   | 180 208        | 0             |
| Övriga intäkter       | 33 122         | 35 370        |
|                       | <b>292 019</b> | <b>80 659</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 156 252          | 134 684          |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 54 440           | 48 426           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 110 541          | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 63 532           | 39 705           |
|              | Snöröjning/sandning                | 55 807           | 146 235          |
|              | Städning entreprenad               | 86 664           | 87 461           |
|              | Städning enligt beställning        | 41 981           | 19 036           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 48 262           | 960              |
|              | Myndighetstillsyn                  | 40 080           | 0                |
|              | Bevakning                          | 37 670           | 2 655            |
|              | Gård                               | 1 143            | 3 009            |
|              | Serviceavtal                       | 34 108           | 31 429           |
|              | Förbrukningsmateriel               | 1 200            | 3 887            |
|              | Störningsjour och larm             | 6 250            | 6 000            |
|              |                                    | <b>737 929</b>   | <b>523 486</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Hyreslägenheter                    | 44 616           | 0                |
|              | Brf Lägenheter                     | 20 808           | 0                |
|              | Förskola                           | 9 824            | 9 975            |
|              | Tvättstuga                         | 30 863           | 22 311           |
|              | Entré/trapphus                     | 25 240           | 1 581            |
|              | Lås                                | 725              | 18 280           |
|              | VVS                                | 44 856           | 3 012            |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 86 035           | 6 801            |
|              | Ventilation                        | 2 137            | 1 079            |
|              | Elinstallationer                   | 0                | 7 897            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 24 438           | 3 954            |
|              | Bredband                           | 8 634            | 13 000           |
|              | Tak                                | 0                | 2 360            |
|              | Fönster                            | 0                | 10 896           |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 0                | 13 860           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 10 821           | 1 849            |
|              | Vattenskada                        | 2 744            | 3 476            |
|              |                                    | <b>311 741</b>   | <b>120 331</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                     | 45 619           | 0                |
|              | VVS                                | 51 250           | 0                |
|              | Värmeanläggning                    | 0                | 19 981           |
|              | Elinstallationer                   | 228 060          | 0                |
|              | Tak                                | 216 468          | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 599 381          | 0                |
|              |                                    | <b>1 140 778</b> | <b>19 981</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 134 642          | 137 098          |
|              | Värme                              | 815 007          | 876 343          |
|              | Vatten                             | 84 406           | 126 387          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 127 897          | 106 940          |
|              | Grovsopor                          | 4 638            | 0                |
|              |                                    | <b>1 166 590</b> | <b>1 246 768</b> |

| <b>Not 4</b> | DRIFTKOSTNADER, forts                    | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>             |                  |                  |
|              | Försäkring                               | 80 984           | 76 430           |
|              | Tomträttsavgäld                          | 376 925          | 331 900          |
|              | Kabel-TV                                 | 18 531           | 18 240           |
|              | Bredband                                 | 110 303          | 107 704          |
|              |                                          | <b>586 743</b>   | <b>534 274</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>118 751</b>   | <b>115 163</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>4 062 532</b> | <b>2 560 003</b> |
| <b>Not 5</b> | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Tele- och datakommunikation              | 9 520            | 4 844            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 267 266          | 77 070           |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 2 619            | 2 994            |
|              | Hyresförluster                           | 0                | 1                |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 26 250           | 27 344           |
|              | Föreningskostnader                       | 1 601            | 406              |
|              | Styrelseomkostnader                      | 4 588            | 0                |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 0                | 689              |
|              | Studieverksamhet                         | 1 244            | 0                |
|              | Förvaltningsarvode                       | 97 784           | 94 531           |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 67 033           | 0                |
|              | Administration                           | 5 452            | 46 976           |
|              | Konsultarvode                            | 50 569           | 73 456           |
|              | Föreningsavgifter                        | 5 184            | 5 142            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 480            | 6 360            |
|              |                                          | <b>545 590</b>   | <b>339 813</b>   |
| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                        | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                  |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                  |
|              | Styrelse och internrevisor               | 80 000           | 60 000           |
|              | Sociala kostnader                        | 25 136           | 18 848           |
|              |                                          | <b>105 136</b>   | <b>78 848</b>    |
| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR                            | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | Byggnad                                  | 406 716          | 406 716          |
|              | Förbättringar                            | 425 945          | 403 630          |
|              |                                          | <b>832 661</b>   | <b>810 346</b>   |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                        | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|               | Vid årets början                                        | 99 159 290         | 99 159 290         |
|               | Nyanskaffningar                                         | 297 532            | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>99 456 822</b>  | <b>99 159 290</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|               | Vid årets början                                        | -6 890 601         | -6 080 254         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -832 661           | -810 346           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-7 723 262</b>  | <b>-6 890 601</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>91 733 560</b>  | <b>92 268 689</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 64 474 000         | 64 474 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 57 541 000         | 57 541 000         |
|               |                                                         | <b>122 015 000</b> | <b>122 015 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|               | Bostäder                                                | 120 000 000        | 120 000 000        |
|               | Lokaler                                                 | 2 015 000          | 2 015 000          |
|               |                                                         | <b>122 015 000</b> | <b>122 015 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.                   |                    |                    |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                             | 122 933            | 127 373            |
|               | Momsavräkning                                           | 74 741             | 0                  |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 1 441 444          | 2 225 226          |
|               | Fordringar                                              | 48 177             | 39 890             |
|               | Fordringar kreditfakturor                               | 8 446              | 0                  |
|               |                                                         | <b>1 695 741</b>   | <b>2 392 489</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|               | Försäkring                                              | 27 470             | 26 044             |
|               | Kabel-TV                                                | 4 647              | 4 632              |
|               | Bevakning                                               | 979                | 930                |
|               | Tomträttsavgäld                                         | 127 500            | 82 975             |
|               | Bredband                                                | 26 989             | 26 989             |
|               | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening                     | 6 620              | 6 480              |
|               | Serviceavtal                                            | 22 500             | 20 250             |
|               |                                                         | <b>216 705</b>     | <b>168 300</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 850 400           | 1 114 003         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 850 400           | 850 400           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -19 981           | -1 114 003        |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 680 819</b>  | <b>850 400</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 0,740 %                         | 13 000 000                   | 0                            | 2023-01-30                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,500 %                         | 9 817 231                    | 9 817 231                    | 2023-12-30                       |
|               | SBAB                                           | 0,000 %                         | 0                            | 7 427 587                    | Löst lån                         |
|               | SBAB                                           | 0,000 %                         | 0                            | 13 000 000                   | Löst lån                         |
|               | Handelsbanken                                  | 0,420 %                         | 7 357 861                    | 0                            | 2021-12-01                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>30 175 092</b>            | <b>30 244 818</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -7 357 861                   | -30 244 818                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>22 817 231</b>            | <b>0</b>                     |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 175 092 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 41 000 000        | 41 000 000        |

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Städning entreprenad          | 6 728          | 9 279          |
| El                            | 37 257         | 16 512         |
| Värme                         | 106 890        | 109 786        |
| Vatten                        | 32 521         | 31 740         |
| Sophämtning                   | 18 612         | 20 039         |
| Extern revisor                | 27 000         | 27 000         |
| Arvoden                       | 28 999         | 9 000          |
| Sociala avgifter              | 9 112          | 2 828          |
| Ränta                         | 18 109         | 591            |
| Avgifter och hyror            | 377 023        | 377 562        |
| Fastighetsskötsel beställning | 785            | 5 531          |
| Konsultarvode                 | 0              | 2 618          |
| Städning enligt beställning   | 4 710          | 0              |
|                               | <b>667 746</b> | <b>612 486</b> |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2021 utförs följande större arbeten:
- Installation av solceller på föreningens tak
- Iordningsställande av skyddsrum
- Fönster- och fasadrenovering
- 6st lägenheter som har byggts kommer att säljas under sommarhalvåret.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 26 / 04 2021



Edmund Davis  
Ordförande



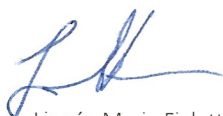
Jon Anders Bergman  
Sekreterare



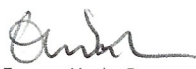
Jenny Christina Collén  
Kassör

Måns Johan Ale Björn  
Ledamot

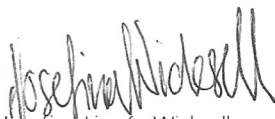
Av gick vid flytt 1 dec 2020



Linnéa Maria Fialotta Kaplan  
Ledamot

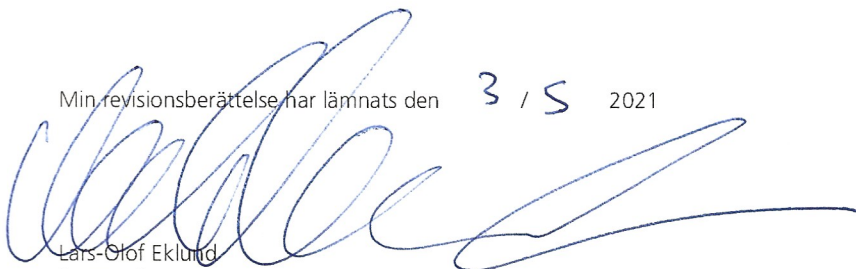


Emma Karin Persson  
Ledamot



Josefina Linnéa Wicksell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Lars-Olof Eklund  
Extern revisor