

Årsredovisning 2020



Brf Sibeliusgången 28
Org.nr 769618-4733

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Sibeliushöjden 28, 164 77 KISTA

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, Sveaborg 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-05-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sibeliusgången 28. Fastigheten byggdes 1975 och har värdeår 1975.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 025 kvm, varav 5 496 kvm utgör lägenhetsyta och 529 kvm lokalyta. I föreningen finns 2 st garage med sammanlagt 68 parkeringsplatser till de boende och externt.

Lägenhetsfördelning
48 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 77 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt. 2 är lägenheter återtagna och används för tillfället som evakueringslägenheter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadstillägg för samtliga lägenheter

Tekniska beskrivning av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Merio. För den ekonomiska

förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag förening.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 86. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 86. Under året har 4 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Torstensson	ledamot/ordf
Morgan Tjärnström	ledamot
Laila Anani	ledamot
Merja Merenje	ledamot
Farzan Lotfin	ledamot
Maud Omder	ledamot
Andre Pogolian	suppleant
Nochin Khawaja	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB valts.

Valberedningen består av Rasmus Strandberg och Stina Mathiesen varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 26 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.

Händelser under räkenskapsåret

Under jul och nyår 2018 så inträffade några vattenskador som resulterade i 12 trasiga badrum. På ordinarie stämma 2019 beslutades därför att utföra ett stambyte. En orsak till detta var att kostnaden för att reparera dessa badrum 2 gånger ansågs oförsvarbart. Starten av stambytet finansierades genom att låna 10 MSEK samt efter det ytterligare finansiering. Vi har jobbat kontinuerligt med detta under året och det kommer inte vara slutfört vid årsskiftet, utan pågå till mitten av 2021.

Skador under verksamhetsåret

Varmvattenvärmeväxlaren gick sönder, en ny inköptes och reparerades tillfälligt efter en vecka.

Vattenskada orsakad av felkopplade värmeledningar.

Vattenskada orsakad av att en boende inte felanmält stopp i avloppet.

Stamstopp i stam 3 och 4 vilket orsakade vattenskador i flera badrum, korridorer och ett källarförråd. Till följd av detta blev vi tvungen att prioritera om arbetet med de kvarvarande bostäderna i denna stam.

Under stambytet har arbetarna ett antal gånger bilat igenom badrumsgolvet till lägenheten under, därför att vi har tunna bjälklag. Dock har entreprenören gjort mesta möjliga för att det inte skall uppstå olägenheter genom att städa upp och reparera taket.

I övrigt så kan vi notera att antalet vattenskador har minskat.

Vi har också haft ett par fall av ohyra som nu är åtgärdat.

Stambytet i korthet

Samtliga bostäder i huset kommer att få nya badrum.

Som bonus installeras elektrisk golvvärme i alla badrum.

Vi har slutfört ca 60st badrumsbyten under året.

Om man bor kvar i sin bostad under stambytet och för att vi skall slippa gå ut på gården för att gå på toaletten har vi byggt tillfälliga toaletter med duschkabiner i korridorerna mitt emot hissarna på plan 1, 4, 7, 10 och plan 12.

Ett diskutrymme har skapats på plan 6. Detta tog dock väldigt lång tid att slutföra då entreprenören var ovillig att utföra detta. Det var ekonomiskt omöjligt att acceptera den första offerten.

Efter önskemål från ett flertal boende öppnade styrelsen upp ett tidsfönster under vilket man kunde anmäla intresse att byta sina duschväggar till vikbara duschväggar.

Argumentet var att det inte fungerade att ha tvättmaskin i badrummets hör utan att ha vikbara väggar.

Demobadrum

Ett demo-badrum har installerats på entréplan för att kunna visa tillgänglighet, utseende och planlösning i de nya badrummen. Detta för att hjälpa boende förstå hur deras nya badrum kommer se ut. Trots detta har en del saker inte blivit så bra som det var tänkt. Anpassningar har gjorts flera gånger för att slutresultatet ändå skall bli bra.

Ytterligare finansiering har krävts för att kunna genomföra stambytet och vi har en god relation med banken. Idag är belåningsgraden 15 865 kronor per m2 till en snittränta på 0,75%.

Kök

2st Kökslösningar har tagits fram där vitvaror från Cylinda och montage ingår. Under året så har det skett prisjusteringar.

Alternativ 1: standardkök med diskbänk och spis.

Alternativ 2: inbyggd ugn och håll målade luckor laminatskiva och en underlimmad ho.

EL

Samtliga elledningar byts ut i samtliga lägenheter och en ny central med jordfelsbrytare har installerats. Separat jordfelsbrytare för kyl/frys. Observera att om jordfelsbrytaren löser ut så har du något fel på din kyl/frysiskåp eller annan egen utrustning.

Gemensam El kommer att driftsättas under projektet. Föreningen har tecknat avtal med Skellefte kraft om ett fastpris på 38,75 öre kWh inklusive moms. Successivt så kommer alla boende kopplas över på detta avtal och då upphör abonnemanget som ni själva tecknat. Under bytet av el-centraler och kablar i i bostäderna så har vi hittat ett antal allvarliga fel med omedelbar brandrisk vid en kortslutning i hushållsapparater som följd. Dessa fel har nu har rättats till.

Fast telefoni

Kablar för fast telefoni har tagits ur bruk. Det finns möjlighet till fast telefoni via bredbandsboxen från Com hem för den som önskar det.

Fastighetsförsäkringen

Ny fastighetsförsäkring med Trygg Hansa har tecknats samt en tilläggsförsäkring för bostadsrättstillägget med självriskeeliminering för vissa skadeorsaker. Premien och självrisken har ökat. När Stambytet är slutfört kommer en omförhandling av försäkringen att ske för att minska premier och självrisker. Några mindre olyckor har hänt under året samt några allvarliga fel har uppdagats och eliminerats, men försäkringsskadorna har minskat. Observera att boende måste ha egen hemförsäkring men att föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Värme och varmvatten

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden och den har under år 2020 minskat. Delvis för att värmen var avstängd under en tid då det drogs nya värmestammar i korridorerna. Varmvattenvärmeväxlaren gick sönder och vi var tvungna att byta ut den. Detta underströk att värmeanläggningens tekniska livslängd hade passerats så vi har köpt in en ny komplett värmecentral som passar husets behov med nya handdukstorkar i badrummen.

På sikt så ser vi en minskning av värmekostnaden med reservation för allmänna kostnadshöjningar. Värmen i vissa lägenheter har inte varit bra. Byte av ventiler och termostater görs nu för att kunna höja

framledningstemperaturen i systemet. Värmerören var felkopplade till en lägenhet. Vi beslöt därför att kontrollera om fler lägenheter har liknande fel. Under 2021 har vi hittat ytterligare någon lägenhet med fel vilket kommer att åtgärdas. För övriga så skall värmen vara bra.

Räntekostnader

Räntekostnaden har under år 2020 sänkts eftersom föreningen har omförhandlat lånen. De nya lånen kommer inte att synas i balansräkningen förrän under 2021 då stambytet är slutfört och avskrivningarna aktiveras. Räntekostnader och inskrivningsavgifter under byggtiden för nya lån allokteras till pågående arbeten.

Övriga arbeten

Arbete med byte av låssystem i allmänna utrymmen är slutfört. Skyddsrummet besiktades och återstår fortfarande några mindre punkter att åtgärda där. Förrådsinventering har blivit utförd, några restpunkter finns kvar. Föreningen har låst ett antal förråd där vi inte vet vem som har förrådet. De flesta lägenheter i fastigheten har besiktigats av Anticimex under 2020.

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut vid godkänd andrahandsuthyrning.

Veteranpoolen har anlitats för trädgårdsskötsel.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på att föreningen har haft större underhålls och reparationskostnader pga av stambytet.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013 och i samband med finansieringen av stambytet under 2020 beslutade styrelsen att höja avgiften med några procent varje år. Stambytet lånefinansieras.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostanden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Stambyte
Styrsystem för värme och ventilation
Fjärrvärmecentral inköpt men ej installerad
Fläktar till våra kommersiella lokaler
Reparation av skärmtak
Målning av dörrar & fönster i trapphus

Planerat underhållsbehov

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	År
Värme-radiatorventiler	2020-
Stambyte	2020-2021
Gårdsbjälklag	2022-2025
Garage	2022-2025
Övriga stammar	2021-2023

Händelser efter räkenskapsåret

En likviditetsanalys över fem år har färdigställts (2020-03) och den påvisar att en höjning på minst 2% per år behövs för att ekonomin skall vara i balans om fem år med existerande intäkter, innan vi vet utfallet av gjorda förbättringar.



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	33 058 030	11 436 084	383 920	-9 010 511	-3 163 338	32 704 185
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			86 766	-87 766		
Balanseras i ny räkning				-3 162 338	3 163 338	
Upplåtelser						
Årets resultat					-2 809 233	-2 809 233
Belopp vid årets utgång	33 058 030	11 436 084	470 686	-12 260 615	-2 809 233	29 894 952

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	3 904	3 914	3 896	4 202	4 039
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 809	-3 163	-2 697	187	-1 612
Soliditet, %	30,3	53,7	67,4	68,9	57,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	452	446	446	446	446
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 981	6 061	3 781	3 789	5 690
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 551	7 535	7 535	7 551	7 547
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,83	1,31	0,98	1,26	1,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	143,3	56,2	33,9	32,8	47,6

* 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	-12 260 615
Årets resultat	-2 809 234
	-15 069 849
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	86 766
I ny räkning överföres	-15 156 615
	-15 069 849

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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 904 244	3 914 389
Övriga rörelseintäkter		7 060	304 825
Summa rörelsens intäkter		3 911 304	4 219 214
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 002 114	-4 615 303
Övriga externa kostnader	4	-307 591	-377 651
Personalkostnader	5	-300 401	-198 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 732 594	-1 913 321
Summa rörelsens kostnader		-6 342 700	-7 104 843
 Rörelseresultat		-2 431 396	-2 885 629
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 775	5 448
Räntekostnader		-382 614	-283 157
Summa finansiella poster		-377 839	-277 709
 Resultat efter finansiella poster		-2 809 234	-3 163 338
 Årets resultat		-2 809 234	-3 163 338



BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	45 770 443	47 303 035
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar	9	36 476 282	192 770
Summa materiella anläggningstillgångar		82 246 725	47 495 805

Summa anläggningstillgångar

82 246 725

47 495 805

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		158 777	4 242
Övriga fordringar		229 335	28 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	321 993	285 147
Summa kortfristiga fordringar		710 105	317 949

Kassa och bank

14 074 775

13 065 343

Summa omsättningstillgångar

14 784 880

13 383 292

SUMMA TILLGÅNGAR

97 031 605

60 879 097

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 494 114	44 494 114
Yttre fond	470 686	383 920
Summa bundet eget kapital	44 964 800	44 878 034
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-12 260 615	-9 010 511
Årets resultat	-2 809 234	-3 163 338
Summa ansamlad förlust	-15 069 849	-12 173 849
Summa eget kapital	29 894 951	32 704 185
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	49 000 000	26 589 000
Summa långfristiga skulder	49 000 000	26 589 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	16 589 000	0
Leverantörsskulder	722 999	475 748
Aktuell skatteskuld	17 555	21 750
Övriga skulder	50 620	51 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 480	1 037 147
Summa kortfristiga skulder	18 136 654	1 585 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 031 605	60 879 097



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 431 395	-2 885 629
Avskrivningar	1 732 594	1 913 321
Erhållen ränta mm	4 775	5 448
Erlagd ränta	<u>-382 614</u>	<u>-283 157</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 076 640	-1 250 017
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-154 535	2 067
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-237 621	-33 691
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	247 251	279 403
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-285 509</u>	<u>524 338</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 507 054	-477 900
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-200 002	-329 171
Pågående ombyggnation	<u>-36 283 512</u>	<u>-192 770</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 483 514	-521 941
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	<u>39 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 000 000	10 000 000
Förändring av likvida medel	1 009 432	9 000 159
Likvida medel vid årets början	<u>13 065 343</u>	<u>4 065 184</u>
Likvida medel vid årets slut	14 074 774	13 065 343



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponent	Kvarvarande avskrivningstid
Stomme	94
Stommkomp	5
Gårdsbjälklag	5
Garage	5
Värme	5
Sanitet	1
El	5
Fönster	5
Fasad	5
Ventilation	5
Hiss	10
Styr o övervak	14
Yttertak	35
Restpost	5
Fjärrvärmecentral	50

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2021. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet 1 429 kr eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 0,3 % av taxeringsvärdet. 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 enligt föreningens stadgar, 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	1 977 403	1 954 536
	Hyresintäkter, bostäder	916 242	979 426
	Hyresintäkter, lokaler	654 093	695 967
	Hyresintäkter, p-plats	211 525	186 703
	Bredbandsintäkter	8 820	9 405
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 500	8 938
	Övriga intäkter	128 607	79 414
	Försäkringsersättningar	6 115	304 825
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 911 305	4 219 214

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel/ Teknisk förvaltning	115 360	112 580
	Städ	580 160	437 936
	Reparation pch underhåll	560 165	786 728
	Planerat underhåll	0	415 417
	Fastighetsel	407 936	405 589
	Fjärrvärme	835 224	806 465
	Vatten	215 141	244 861
	Sophämtning	198 040	228 934
	Självrisk	0	137 500
	Bredband / Kabel TV	402 603	398 005
	Försäkringspremier	161 293	121 833
	Fastighetsskatt/avgift	205 624	200 632
	Övriga driftkostnader	320 568	318 823
	Summa driftkostnader	4 002 114	4 615 302

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	151 854	165 256
	Revisionsarvode	24 667	24 924
	Styrelse och medlemskostnader	21 429	15 907
	IT-kostnader	820	6 604
	Konslutarvoden	6 926	75 627
	Advokat & rättegångskostnader	64 132	4 710
	Inkassokostnader för indrivning	5 150	3 823
	Telefon	4 517	7 432
	Övriga försäljningskostnader	314	45 118
	Övriga administrationskostnader	27 782	28 250
	Summa övriga externa kostnader	307 591	377 651

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	231 207	139 500
	Lön	0	8 950
	Fora enl avtal	0	3 475
	Sociala kostnader	69 194	46 643
	Summa personalkostnader	300 401	198 568

NOTER

Not 6	Avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Avskrivning byggnader	1 732 594	2 037 147
	Avskrivning installationer	0	8 783
	Summa avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar	1 732 594	2 045 930

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 994 333	53 841 607
	Inköp	200 002	329 171
	Försäljningar/utrangeringar	0	-176 445
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 194 335	53 994 333
	Ingående avskrivningar	-6 691 298	-4 963 205
	Försäljningar/utrangeringar	0	111 122
	Årets avskrivningar	-1 732 594	-1 728 093
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 423 892	-6 691 298
	Utgående redovisat värde	45 770 443	47 303 035
	 Redovisat värde byggnader	33 925 289	35 457 881
	Redovisat värde mark	11 845 154	11 845 154
	Summa redovisat värde	45 770 443	47 303 035
	 <i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 844 000	57 844 000
	varav byggnader:	43 600 000	43 600 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 885	127 885
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 885	127 885
	Ingående avskrivningar	-127 885	-119 102
	Årets avskrivningar	0	-8 783
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 885	-127 885
	Utgående redovisat värde	0	0

NOTER

Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	192 770	0
	Inköp	35 527 795	192 770
	Försäljningar/utrangeringar	755 717	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 476 282	192 770
	Utgående redovisat värde	36 476 282	192 770

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	63 697	59 764
	Kabel-TV	6 836	86 524
	Bredband	10 522	9 765
	Övriga förutbetalda kostnader	240 938	129 094
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	321 993	285 147

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB	49 000 000	0
	SEB	0	26 589 000
	Summa långfristiga skulder	49 000 000	26 589 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-06-28	0,80		7 612 000
SEB	2021-06-28	0,63		7 552 000
SEB	2021-04-28	0,99		1 425 000
SEB	2022-06-28	0,65		5 000 000
SEB	2022-06-28	0,65		5 000 000
SEB	2023-05-28	0,79		10 000 000
SEB	2023-05-28	0,79		10 000 000
SEB	2024-12-28	0,78		10 000 000
SEB	2022-12-28	0,78		9 000 000
Summa			0	65 589 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-16 589 000
Summa långfristiga skulder				49 000 000

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fjärrvärme	132 157	102 791
	El	41 940	38 685
	Upplupen ränta	13 590	12 001
	Förutbetalda årsavgifter	318 304	324 802
	Övriga upplupna kostnader	250 489	558 868
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 480	1 037 147

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 589 000	30 500 000
	Summa ställda säkerheter	56 589 000	30 500 000

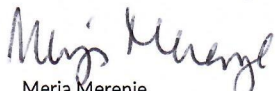
Not 14 Händelser under räkneskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

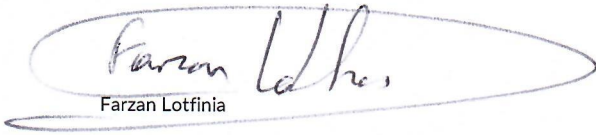
Stockholm 2021-06-08


Morgan Tjärnström


Johan Torstensson

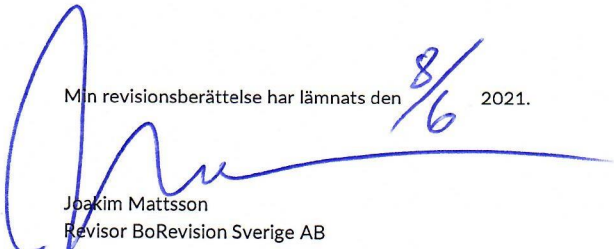

Merja Merenje


Laila Anani


Farzan Lotfinia


Maud Omder

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2021.


Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB