

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600-0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Foto: Carl-Fredrik Bothén

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. Efter styrelsens förvaltningsberättelse redovisar styrelsen hur den hanterat de motioner som bifölls vid 2020 års årsstämma. I avsnittet Året som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter. Revisionsberättelsen utgör ett separat dokument.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2020.....	3
Ändamål	3
Föreningens fastigheter	3
Medlemmar.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	4
Årsavgifter & Hyror.....	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar	4
Miljö- och energi.....	5
Lokalhyresgästerna	5
Förvaltningen.....	5
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information.....	5
Grannsamverkan	5
Trivsel, gemenskap, ansvar	5
Information och kommunikation.....	6
Föreningen.....	6
Underhålls- och investeringsplan	7
Förvaltningen	7
Ekonomi.....	8
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning	9
Flerårsöversikt	9
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.....	9
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar	11
Förändring av eget kapital.....	11
Förslag till disposition av årets resultat –.....	11
Motioner vid 2020 års föreningsstämma	12
Åren som kommer	12
Investerings och underhållsplan.....	12
Årsredovisning.....	13
Revisionsberättelse.....	24

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H,I,J,K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S,U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER				604

Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.

Totala lägenhetsytan 43 600 m²

Totala lokalytan 6 300 m²

Total yta 49 900 m²

Antal parkeringsplatser 414

som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser

Antal garageplatser för bil 150

för motorcykel 4

Föreningens fastigheter är byggda 1962–1965. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och från och med 2019 en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 777 (770 år 2019) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 50 (51 år 2019) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter & Hyror

Under året genomfördes först en sänkning av avgiften för lägenheter på 5% och det beslutades även om en ytterligare sänkning med 5% under 2021.

I samråd med förvaltningen ser styrelsen löpande över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

Hyran har varit oförändrad för parkeringsplatser och garage under 2020 men beslut togs om höjning och nya avtal 2021 (arbetet påbörjades 2020).

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har den största underhållsåtgärden varit upprustning av fasaderna och taken på punkthusen Pyrolavägen 9-15. Interoc utförde uppdraget och blev klara enligt plan. Underhållsplanen har även fortsatt arbeten uppåt i området och Pyrolavägen 19-25 blev först ut med ett omfattande dräneringsarbete som blev klart vecka 8, 2021.

Fönstren i några medlemmars lägenheter har helt bytts ut på grund av läckage.

Dialog har likt föregående år fortsatt kring gatuparkeringar, hastigheten i området, den branta backen ner till Skärsätra Torg och breddning av parkeringsplatser, vilken skett på två nya platser i området dels bakom centrum och mellan Pyrolavägen 13-15.

Arbetet med att genomföra föreningens trädvårdsplan har fortsatt med beskärning och flera träd har fått tas ned efter att det visat sig finnas röta i dem. Många av träden i området är i slutet av sin livscykel och beståndet ses över löpande.

Styrelsens arbete har fortsatt med vissa kvarstående frågor från tidigare entreprenader. Med ByggPartner, föreningens entreprenör för stambytet, har det främst gällt att medlemmar fått vänta alltför länge på garantiåtgärder samt det långsamma arbetet. Formerna för att anmäla och bevaka garantiåtgärder har förbättrats av ByggPartner, och de kvarstående åtgärderna har utförts under våren 2020 på låghusen. Garantibesiktning har skett vid två tillfällen under året. Arbetet med garantiåtgärder har nu fortsatt med Höghusen och under 2021 blir Punkthusen aktuella.

Med Säkerhetsintegrering, entreprenör för lås-, passer- och bokningssystemet, har det varit upprepad dialog kring instabilitet i systemet. Enligt avtal har Säkerhetsintegrering åtgärdat besiktningsanmärkningarna under 2020 och en bättre stabilitet har erhållits i systemet.

Under 2020 har även en gästlägenhet byggts och inretts i Pyrolavägen 13, vilken beräknas kunna öppnas under tidig vår 2021.

Expeditionen på Pyrolavägen 30 visade sig inte vara optimal i och med ljudnivån från gym, tvättstuga och musikstudiorna i källarplanet samt den branta backen ner, detta har resulterat i att föreningen under hösten 2020 beslutat inrätta en ny expedition i Pyrolavägen 28, som beräknas öppna under våren 2021.

Föreningslokalen har fått sig ett välbehövt lyft och uppfräschning under 2020.

Byte garageportar i punkthusen samt belysningen har renoverats.

Byte parkeringsräcken som avgränsar P-platser.

Uppdatering av trapphusbelysningen, uppdatering och komplettering av Louis Paulsenarmaturerna i låghusen, renovering av belysningen vid garagen vid punkthuset samt montering av nya belysningsarmaturer på punkthuset har skett under året.

Konvertering och upprustning av de gamla soprummen har skett vilka nu blivit förråd och börjat hyras ut till de medlemmar som stått i kö.

Brandtätning har pågått löpande under året i fastigheterna.

Under 2020 beslutades även om uppsägning och omförhandling av parkeringsavtalen för att få ordning på ett extremt komplicerat system. Detta beräknas bli klart under våren 2021.

Miljö- och energi

Föreningen har fortsatt arbetet med att nyttiggöra vårt avfall. Under början av 2018 gick föreningen över till stadens matavfallsinsamling. Vårt matavfall blir till biogas. Föreningen tillhandahåller i källsorteringshusen möjlighet att på nära håll lämna förpackningar, plast, glas och mindre elektronikföremål. Genom överenskommelse med Lidingö stad kunde grovavfall lämnas sorterat sex gånger under året när den mobila återvinningscentralen var på plats vid Pyrolavägen 30. Den mobila återvinningscentralen kommer dock att upphöra under 2021.

Lokalhyresgästerna

Två hyreslokaler har bytt hyresgäster under året. En ny har skapats i Pyrolavägen 28. Några hyresavtal har även förhandlats om. Under 2020 var de flesta lokalerna uthyrda.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med Fastighetsägarna och marken enligt avtal med Svensk Markservice.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår från och med 2016 i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Trivselgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan. Rapporter från polisen läggs löpande upp i vår Facebookgrupp.

Trivsel, gemenskap, ansvar

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den.

Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 115 medlemmar som skrivit på det nya avtalet för året.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana.

Pyrolaklubben har funnits i 30 år, och bedriver verksamhet för de medlemmar som är lediga dagtid. Styrelsen består av åtta av föreningens medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupadalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningen för mer information och intresseanmälan. Se hemsidan för mer information.

Trivselgruppens ordförande Inga-Lill Ankarberg har på egen begäran avgått och ersatts med Jennie Hammarslätt. Trivselgruppen samordnar bland annat frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna (Fler frivilliga välkomnas) och tar även hand om våra gemensamma lokaler.

Information och kommunikation

Föreningens hemsida uppdateras inte längre kontinuerligt då användargränssnittet är förlegat. Vi använder istället i större utsträckning vår Facebooksida, nyhetsbrev och porttavlor. Under året har 13 Nyhetsbrev kommit ut. Nyhetsbrevet är tillgängligt via den elektroniska anslagstavlan, mail, Facebook eller kan hämtas på expeditionen. Man kan få det per e-post, cirka 180 medlemmar har lämnat sin e-postadress till nyhetsbrev@brfskarsatra.se och får det på det viset. Det sänds också via trivselgruppens Facebookgrupp <https://www.facebook.com/groups/brfskarsatra/>.

Utöver Nyhetsbrevet har information delats ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till årsmötet.

Förvaltningen informerar löpande via porttavlorna.

Under 2020 har styrelsen fortsatt förvaltat vår Facebookgrupp för föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. Syftet är att ge ytterligare en kanal för styrelsen att informera om vad som är på gång, puffa för föreningsmöten, nyhetsbrev och annan viktig information. Den ger medlemmar som använder Facebook en möjlighet att ställa frågor till styrelsen och komma med förslag, förslag som då andra medlemmar kan se och kommentera. Gruppen kan också användas för att testa intresse för aktiviteter eller viss åtgärd. Den är dock inte till för allmänna klagomål.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Fastighetsägarna Service, via, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar då inte pandemi råder.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Antalet röstberättigade var 84 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Kent Lindqvist
Vice ordförande	Carl-Fredrik Bothén
Ekonomiansvarig	Lars Sundén
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Michael Tranell
	Klas Engdal
	Jennie Hammarslätt (från 23/6)
	Robert Sahlberg
	André Prejner
Ledamot utsedd av HSB Stockholm	Stefan Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Inga-Lill Ankarberg, André Prejner och Michael Tranell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit André Prejner, Kent Lindqvist, Carl-Fredrik Bothén och förvaltaren. Teckning sker två i förening.

Revisor

Gunnar Jonsson (t.o.m. 23/6)

Ingemar Svensson

Jim Kenving (fr.o.m. 23/6)

Joakim Mattsson

BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald ordinarie

Ersättare

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg

Ingrid Hjärthner

Berith Westman

Camilla Öhman

suppleanter:

Astrid Holm

Lars Sundén

Hans Wiklund

Michael Tranell

Lars Holm

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen har beslutat att arbeta i dynamiska arbetsgrupper där resurser har ökats eller minskat beroende på arbetsbördan. Under året har även ett arbetsutskott (AU) varit på prov och skall utvärderas av styrelsen under 2021.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020 i maj.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Under året har nedlagts arbete att knyta samman underhållsplanen och den långsiktiga ekonomiska planeringen, vilket sedermera ledde fram till en ytterligare en avgiftssänkning med 5% under 2021. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas nedan.

Förvaltningen

Ulrika Jädestam (Fastighetsägarna) är föreningens förvaltare, Fastighetsskötare är Johan Jakobsson och föreningen har fått meddelat att under 2021 får området förstärkning av Lidingöbon Ove Westerberg. Expeditionen har under merdelen av året

varit bemannad tisdag 9–17 och torsdag 10–18 och huvudansvarig under året har varit Anna Lundin.

De ingår i Fastighetsägarna Service som bl.a. sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelser, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköts av Fastighetsägarna.

Trappstädningen sköts av entreprenör, SRF AB. Markskötsel sköts av Svensk Markservice. Förvaltaren, ordföranden och vice ordföranden har haft regelbundna driftsmöten med Svensk Markservice.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 4,4 mnkr (4,9 mnkr 2019). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen fått en god ekonomisk ställning och kunnat amortera ner lån utöver plan. En god grund har lagts för att kunna ha låga eller inga avgiftshöjningar de närmaste åren och ändå klara det underhålls- och investeringsbehov som finns. Dessutom togs beslut om att sänka avgifterna med 5% 2021. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 34,7 mnkr, 0,1 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 82 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för tio procent, hyror för garage och parkeringsplatser för sex procent och övriga intäkter för två procent.

De största enskilda kostnadsposterna var fjärrvärme, 4,1 mnkr, och avskrivningar, 6,3 mnkr. Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 2,0 mnkr (2,7 mnkr 2019) och det planerade underhållet till 3,0 mnkr (1,3 mnkr 2019). Båda dessa utgiftsposter var lägre än budget. Räntekostnaderna var 1,7 mnkr (1,8 mnkr 2019) vilket också var lägre än budget.

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2020 haft avtal med Fastighetsägarna, Stockholm om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och med Svensk Markservice om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av SRF AB.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nomor.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Enstar, hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Föreningen har elavtal med Din El. Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park,

KabelTV svarar Com Hem för och bredband Ownit.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter är i en ålder då det har krävts och alltjämt kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning, men den har ökat kraftigt jämfört med innan den nuvarande perioden med stort underhåll började. Därmed blir föreningen exponerad för förändringar av ränteläget. Just nu gynnas föreningen av låga räntor, men varje procents höjning av räntorna ger en ökad kostnad om cirka 1,7 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2020/21 uppgick till 173 mnkr (166 mnkr 2019/20).

I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 239 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre).

Åren framöver har föreningen flera större projekt, som, fasad, dränering- och takarbeten, som ytterligare kommer att öka låneskulden.

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2020	2019	2018	2017	2016
Värme & Fastighetsel					
Fjärrvärme (MWh)	4 438	5 044	5 044	5 262	5 618
Fjärrvärme (kr)	4 110 045	4 380 287	4 804 729	4 550 220	5 235 411
El (kWh)	975 659	963 595	986 542	970 764	1 209 382
El (kr)	1 235 084	1 527 937	1 525 542	1 311 508	1 490 540
Total kostnad	5 345 129	5 908 224	6 330 271	5 861 728	6 725 951
Kr/kWh	0,99	0,98	1,05	0,94	0,99
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	58 288	56 081	57 160	53 601	71 129
Kostnad (kr)	1 290 387	838 367	840 415	851 324	1 084 501
Kr/kbm	22,14	14,95	14,70	15,88	15,25
Sophämtning					
Kostnad (kr)	649 772	1 137 208	1 137 208	1 020 234	1 148 746

Uppgifterna från år 2016 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav den skenbart högre förbrukningen 2016 och 2018). Fjärrvärmesaxen har ändrats under 2018.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	34 689	36 413	36 240	37 069	35 575
Resultat efter finansiella poster	4 388	4 943	6 792	3 156	1 128
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	650	683	683	683	694
Totala intäkter kr/kvm	695	730	726	778	749
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm bostads och lokalyta	274	240	275	306	188
Belåning, kr/kvm	3 469	3 336	3 448	3 774	3 466
Belåningsgrad	21%	21%	25%	28%	26%
Räntekostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	34	36	33	37	32
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Eget kapital	75 578	71 191	66 248	59 456	5 630
Soliditet	29%	29%	27%	23%	23%
Drift och underhåll kr/kvm bostads- och lokalyta	371	422	392	379	471
Energikostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	133	135	144	133	155
Avskrivningar kr/kvm	126	114	112	112	96

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Riktvärden: högt: 251> kr/kvm; normalt: 171–250 kr/kvm; lågt till måttligt: 101–170 k/kvm; lågt: <100 kr/kvm. HSB Brf Skärsätra har således ett högt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i % av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i % av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets sparande per kvm, total yta

Rörelseintäkter	34 688 633
Rörelsekostnader	-28 622 189
Finansiella poster	-1 678 682
Årets resultat	4 387 792
Planerat underhåll	3 019 846
Avskrivningar	6 272 765
Årets sparande	13 684 378
Årets sparande per kvm, total yta	274

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	28 056 783	29 188 390	4 942 183
Reservering till fond			1 225 000	-1 225 000	
Ianspråktagande av fond			-3 019 846	3 019 846	
Balanserad i ny räkning				4 942 183	- 4 942 183
Årets resultat					4 387 792
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	26 261 937	35 925 418	4 387 792

Förslag till disposition av årets resultat -

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	34 130 573
Årets resultat	4 387 792
Summa	38 518 364
Styrelsens disposition	
Reservering till underhållsfond	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 019 846
Summa till stämmans förfogande	40 313 210
Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	40 313 210

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning (sid 13 och framåt).

Motioner vid 2020 års föreningsstämma

Vid årsstämman 2020 behandlades fem motioner. En motion bifölls av stämman avseende bärträden vid låghusens parkeringar.

Åren som kommer

Nedan redovisas den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2021 och de följande fyra åren fram till och med 2024.

Arbetet med att bli en ännu mer klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Arbetet enligt trädvårdsplanen fortsätter och ska inkludera de två obebyggda tomter föreningen äger. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet av de kommersiella ytorna och möjlighet till nybyggnation tas till vara på bästa möjliga sätt.

Investerings och underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna är investeringar och lånefinansieras. Under 2021 startas arbetet med en omfattande uppdatering av långsiktig underhållsplan. För de närmaste fyra åren är de större underhållsåtgärderna och investeringarna.

2021

Parkeringsplatsernas avtal omförhandlas med medlemmarna.

Dränering och isolering av husgrunden Py 19 – 25

Trädgård och parkering vid Py 19 -25

Träarbeten på fasader Py 9 – 15 samt centrum åtgärdas

Målning och uppfräschning av trapphus i punkthus, höghus och låghus påbörjas.

Dränering och trädgård åtgärdas höghus Py 26 – 28

Takavrinning och vågräta stammar höghus Py 26 – 28.

Planering för av anläggning av laddplatser för elbilar samt parkering för mopeder.

Slyröjning och gallring på föreningens skogsområde mellan Pyrolavägen 26 och Tornbacken.

Besiktning plåtfasaderna låghusen och höghusen för inplanering vilket år det finns behov av byte/annan fasadbeklädnad. Bedömning av möjlighet att förse höghusens sydfasader med solpaneler.

2022

Genomgång av lås och dörrar till gemensamma utrymmen inom skalskyddet.

Besiktning av takpapp med mera av låghustaken för att konstarea behov av åtgärder

Besiktning av plåtfasader på låghusen för att konstarea behov av åtgärder

Målning träpanelerna låghusen

2023

OVK-besiktning

2024

Målning rökluckor

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	34 560 226	35 987 197
Övriga rörelseintäkter		128 437	426 171
		<u>34 688 663</u>	<u>36 413 368</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-21 554 884	-22 721 655
Övriga externa kostnader	4	-295 225	-728 552
Personalkostnader	5	-499 315	-527 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 272 765	-5 700 269
Rörelseresultat		<u>6 066 474</u>	<u>6 734 957</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 099	6 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 693 781	-1 798 949
Resultat efter finansiella poster		<u>4 387 792</u>	<u>4 942 183</u>
Resultat före skatt		<u>4 387 792</u>	<u>4 942 183</u>
Årets resultat		<u>4 387 792</u>	<u>4 942 183</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	248 353 876	233 454 238
Inventarier och installationer	7	912 352	584 186
Pågående nyanläggningar		4 659 560	3 358 328
		<u>253 925 788</u>	<u>237 396 752</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		350	350
		<u>350</u>	<u>350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>253 926 138</u>	<u>237 397 102</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		208 542	260 212
Övriga fordringar	8	4 437 399	10 884 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 214 911	361 626
		<u>5 860 852</u>	<u>11 506 740</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 860 852</u>	<u>11 506 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>259 786 990</u>	<u>248 903 842</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		26 261 937	28 056 783
		<u>35 264 837</u>	<u>37 059 683</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		35 925 418	29 188 389
Årets resultat		4 387 792	4 942 183
		<u>40 313 210</u>	<u>34 130 572</u>
Summa eget kapital		<u>75 578 047</u>	<u>71 190 255</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	93 168 060	162 449 800
		<u>93 168 060</u>	<u>162 449 800</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		79 950 000	4 000 000
Leverantörsskulder		3 564 291	898 200
Skatteskulder		213 520	104 319
Övriga kortfristiga skulder	10	4 107 339	3 764 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 205 733	6 497 199
		<u>91 040 883</u>	<u>15 263 787</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>259 786 990</u>	<u>248 903 842</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 387 792	4 942 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 272 765	5 700 269
		<u>10 660 557</u>	<u>10 642 452</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 660 557	10 642 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-816 863	1 658 690
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-274 438	274 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 569 256	12 575 732
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-22 700 268	-4 644 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 700 268	-4 644 313
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		6 668 260	-5 595 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 668 260	-5 595 188
Årets kassaflöde		-6 462 752	2 336 231
Likvida medel vid årets början		10 747 970	8 411 739
Likvida medel vid årets slut		4 285 218	10 747 970

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnader	1-10%	1-10%
Ombyggnationer	2-5%	2-5%
Inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	28 323 808	29 895 354
Hyror	5 953 775	5 872 661
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	110 054	128 888
Övriga hyresintäkter	172 589	90 294
Summa	34 560 226	35 987 197

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 245 196	1 522 002
Städning	789 679	737 952
Tillsyn, besiktning, kontroller	183 744	454 311
Trädgårdsskötsel	1 599 868	933 010
Snöröjning	392 682	935 518
Reparationer	1 991 303	2 724 676
El	1 235 084	1 527 937
Uppvärmning	4 110 046	4 380 287
Vatten	1 290 387	838 367
Sophämtning	649 772	1 137 208
Försäkringspremie	761 582	732 289
Fastighetsavgift bostäder	943 140	831 708
Fastighetsskatt lokaler	306 600	306 600
Fastighetsskatt		252
Övriga fastighetskostnader	303 088	621 477
Kabel-tv/Bredband/IT	783 857	777 313
Förvaltningsarvode ekonomi	453 519	1 037 228
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	32 338	
Panter och överlåtelse	133 035	114 650
Förvaltningsarvode teknik	915 738	1 547 337
Teknisk förvaltning utöver avtal	86 360	
Juridiska åtgärder	145 694	8 664
Övriga externa tjänster	182 326	196 998
	18 535 038	21 365 784
Underhåll		
Lokaler		408 772
Gemensamma utrymmen	611 521	48 113
VA/Sanitet		34 023
Värme		21 249
Ventilation	459 084	
El		323 841
Stambyte	1 102 249	
Lås		198 086
Byggnad	91 278	
Fönster	642 264	46 063
Mark	70 345	
Lekutrustning		12 250
Parkeringsplatser		7 275
Gård	43 105	
Garage		256 199
	3 019 846	1 355 871
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	21 554 884	22 721 655

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	51 044	40 696
Konsultarvode	165 979	608 013
Revisionarvode	78 202	79 843
Summa	295 225	728 552

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden:	404 250	437 100
Sociala kostnader	95 065	90 835
	499 315	527 935

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	300 670 770	294 602 724
-Mark	5 185 685	5 185 685
-Markanläggning	1 083 343	1 083 343
-Årets investeringar	21 078 188	6 068 046
	328 017 986	306 939 798
 -Vid årets början	 -73 485 560	 -67 837 268
-Årets avskrivning enligt plan	-6 178 550	-5 648 292
	-79 664 110	-73 485 560
 Redovisat värde vid årets slut	 248 353 876	 233 454 238

Taxeringsvärde

Byggnader-bostäder	412 600 000	412 600 000
Byggnader-lokaler	20 191 000	20 191 000
 Mark-bostäder	 361 800 000	 361 800 000
Mark-lokaler	10 469 000	10 469 000
	805 060 000	805 060 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 209 837	1 209 837
-Nyanskaffningar	422 381	-
	<u>1 632 218</u>	<u>1 209 837</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-625 651	-573 674
-Årets avskrivning	-94 215	-51 977
	<u>-719 866</u>	<u>-625 651</u>
Redovisat värde vid årets slut	912 352	584 186

Not 8 Övriga fordringar

	2020	2019
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	4 285 218	1 988 335
Avräkningskonto hos HSB		8 759 636
Skattekonto	105 244	136 931
Övrigt	46 937	
	<u>4 437 399</u>	<u>10 884 902</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2024-03-30	0,93%	27 900 000		14 731 740
Stadshypotek	2023-10-30	1,35%	26 400 000		27 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,99%	10 518 060		11 118 060
Stadshypotek	2021-01-21	0,42%	28 500 000		29 100 000
Nordea Hypotek	2021-10-13	1,25%	26 700 000		27 200 000
Nordea Hypotek	2022-01-19	1,25%	28 350 000		28 950 000
Nordea Hypotek	2021-06-14	0,20%	24 750 000		
SBAB					28 350 000
			<u>173 118 060</u>		<u>166 449 800</u>
 kortfristig del			 -79 950 000		 -4 000 000
			<u>93 168 060</u>		<u>162 449 800</u>

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	25 037	47 249
Hysesdepositioner	754 671	774 990
Fond för innre underhåll	2 625 383	2 908 747
Övriga skulder	702 248	33 083
	<u>4 107 339</u>	<u>3 764 069</u>

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	204 808 700	204 808 700
	204 808 700	204 808 700
Summa ställda säkerheter	204 808 700	204 808 700

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Lidingö / 2021

Carl-Fredrik Bothén
TF Ordförande

Inga Lill Ankarberg

Klas Engdal

Jennie Hammarslätt

Stefan Johansson

André Prejner

Robert Sahlberg

Lars Sundén

Michael Tranell

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ingemar Svensson
Föreningsvald revisor

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."

Jennie Ulrica Hammarslätt

Styrelseledamot

Serienummer: 19871014xxxx

IP: 85.226.xxx.xxx

2021-05-12 12:08:30Z



ANDRÉ PREJNER

Styrelseledamot

Serienummer: 19831029xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2021-05-12 12:39:06Z



Ingalill Christina Ankarberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19500121xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2021-05-12 12:39:50Z



John Robert Sahlberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19770127xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2021-05-12 12:42:39Z



STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2021-05-12 13:04:29Z



MICHAEL TRANELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19590713xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2021-05-12 14:11:19Z



Lars Göran Bertil Sundén

Styrelseledamot

Serienummer: 19441223xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2021-05-12 14:29:47Z



KLAS ENGDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19650604xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-12 15:36:07Z



Penneo dokumentnyckel: C0AM15-05CWW-1YMYU4-1SP0C-1J0NF-3E100

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

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."

INGEMAR SVENSSON

Internrevisor

Serienummer: 19390620xxxx

IP: 95.192.xxx.xxx

2021-05-13 14:20:46Z



Carl-Fredrik Bothén

Styrelseordförande

Serienummer: 19750102xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2021-05-14 07:50:32Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-14 07:56:37Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>