

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsdammen
Org.nr. 769603-8848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsdammen för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsdammen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5-2021

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Styrelsen för Brf Torsdammen, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 juli 1999.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar som antagits på två stämmor under 2015 har ännu inte registrerats hos Bolagsverket. Senast registrerade stadgar är den 15 februari 1999.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsdammen 1, Torselden 2-5 samt Torselden 7 i Lidingö Stad den 17 september 1999.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 127 lägenheter varav 126 upplåtna med bostadsrätt och en upplåten med hyresrätt samt tre lokaler. Den totala boarean är 6 577 kvm och lokalytan 450 kvm. Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser varav 12 i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
21 st 1,5 rum och kök
63 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet, totalt 181 483 kronor. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler för 2020, totalt 51 140 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 153 714 tkr, varav byggnadsvärdet är 75 818 tkr och markvärdet 77 896 tkr. Värdeår är 1970-1972.

NA
FR N HA

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabolaget AB från och med oktober 2020. Fram till oktober sköttes fastighetsskötseln och vissa vaktmästeritjänster av Lidingö Hustomte AB.

Övriga avtal

Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB.
Städning	Lidingö Hustomte AB
Sophämtning	Lidingö Stad

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 470 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tobias Hagberg	(kvarstår 1 år)
	Filip Brink	(2 år nyval)
	Jenny Lodin	(kvarstår 1 år)
Suppleanter	Anton Nilsson	(kvarstår 1 år)
	Nicklas Andersson	(nyval 2 år)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Conseil Revision AB
Niclas Adersten huvudansvarig

Valberedning

Johan Blixt
Kiran Bhat



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen koordinerat projekt för tilläggsisolering av samtliga vindar, genomfört upphandling av teknisk förvaltning (Nabogruppen), koordinerat aktivering av gruppanslutning av bredband till samtliga lägenheter (Bahnhof), gjort en genomsyn av föreningens fastigheter och upprättat en aktuell underhållsplan, genomfört radonmätning och hanterat och verkställt försäljning av del av mark på fastigheten Torselden 2.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 167 (171) medlemmar. Under året har 17 medlemmar tillträtt samt 23 medlemmar utträtt ur föreningen och 19 (15) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 65 146 (63 165) kr/kvm. Styrelsen har godkänt 7 av 9 ansökningar om andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 671	3 597	3 617	3 630
Soliditet (%)	83,31	83,69	83,45	83,49
Resultat efter finansiella poster	2 524	-584	-2 716	-734
Resultat exklusive avskrivning	3 315	207	-1 925	76
Fastighetslån kr/kvm	2 235	2 272	2 312	2 346
Årsavgifter kr/kvm	470	470	470	470
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	1,43	1,32	1,41

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

NA

NA NA NA

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 265 141	19 520 851	2 330 491	-7 226 264	-583 746	81 306 473
Disposition av föregående års resultat:				-583 746	583 746	0
Reservering till yttre fond			462 000	-462 000		0
Årets resultat					2 524 054	2 524 054
Belopp vid årets utgång	67 265 141	19 520 851	2 792 491	-8 272 010	2 524 054	83 830 527

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 272 010
årets vinst	2 524 054
	-5 747 956

behandlas så att	
ianspråktagande ur yttre fond	-486 569
reservering fond för yttre underhåll	462 000
i ny räkning överföres	-5 723 387
	-5 747 956

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

NA

PAZ

TA

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 670 564	3 597 457
Vinst vid avyttring av tillgångar	3	4 400 183	0
Summa rörelseintäkter		8 070 747	3 597 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 848 016	-2 527 408
Övriga externa kostnader	5	-548 901	-463 564
Personalkostnader	6	-183 328	-183 329
Avskrivningar		-790 662	-790 662
Summa rörelsekostnader		-4 370 907	-3 964 963
Rörelseresultat		3 699 840	-367 506
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 583	-216 240
Summa finansiella poster		-212 583	-216 240
Resultat efter finansiella poster		3 487 257	-583 746
Skatter			
Skatt avyttring av tillgångar		-963 203	0
Årets resultat		2 524 054	-583 746

 TA

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3, 7

93 335 899

94 726 378

Summa materiella anläggningstillgångar

93 335 899

94 726 378

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

8

53 200

53 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

53 200

53 200

Summa anläggningstillgångar

93 389 099

94 779 578

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

5 659 095

598 241

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

226 940

123 067

Summa kortfristiga fordringar

5 886 034

721 307

Kassa och bank

Kassa och bank

1 354 297

1 655 547

Summa kassa och bank

1 354 297

1 655 547

Summa omsättningstillgångar

7 240 332

2 376 854

SUMMA TILLGÅNGAR

100 629 431

97 156 432



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

86 785 992

86 785 992

Fond för yttre underhåll

2 792 491

2 330 491

Summa bundet eget kapital

89 578 483

89 116 483

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 272 010

-7 226 264

Årets resultat

2 524 054

-583 746

Summa fritt eget kapital

-5 747 956

-7 810 010

Summa eget kapital

83 830 527

81 306 473

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

5 881 500

14 660 871

Summa långfristiga skulder

5 881 500

14 660 871

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

8 817 184

283 388

Leverantörsskulder

283 347

197 177

Skatteskulder

1 012 809

31 683

Övriga skulder

4 500

4 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

799 563

672 341

Summa kortfristiga skulder

10 917 403

1 189 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 629 431

97 156 432

 TA

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 487 257	-583 746
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		790 662	790 662
Förändring skatteskuld/fordran		-963 203	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 314 716	206 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	3	-5 101 380	202 627
Förändring av kortfristiga skulder		1 178 155	-126 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-608 509	283 457
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3	599 817	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		599 817	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-245 575	-270 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245 575	-270 388
Årets kassaflöde		-254 267	13 069
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	13	2 252 948	2 239 879
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 998 681	2 252 948

 TH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerad amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 11 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 068 016	3 068 016
Hysesintäkter bostäder	77 604	77 604
Hysesintäkter lokaler	294 404	253 108
Hysesintäkter garage	101 638	101 280
Hysesintäkter parkering	35 864	31 552
Avgift bredband	33 642	0
Hysesintäkter förråd	33 220	39 720
Övriga rörelseintäkter	26 176	26 176
	3 670 564	3 597 456

Not 3 Delavyttring av mark

Ett beslut om delavyttring av mark till brf Torselden 7-9 fattades på extrastämman 2017-08-29. Avtalet avser 288 kvm av 2 640 kvm som utgör fasighet Torselden 2. Erforderliga ändringar hos Lantmäteriet genomfördes under 2020. Försäljningslikviden är i bokslutet bokförd som en fordran och inbetalades till föreningens konto 2021-01-19.

	2020
Försäljningspris	5 000 000
Anskaffningskostnad	-599 817
Kapitalvinst vid avyttring	4 400 183

Föreningen betalar skatt på kapitalvinsten som uppgår till 963 203 kr.

NA

FA R TA

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	49 220	26 000
Trädgårdsskötsel	132 762	181 012
Städkostnader	135 000	150 194
Snöröjning och sandning	44 250	114 730
Portar	29 981	21 462
Besiktning och bevakning	0	10 430
Reparationer	127 126	74 864
Planerat underhåll	486 569	110 869
Fastighetsel	175 456	168 892
Uppvärmning	1 192 347	1 249 931
Vatten och avlopp	180 890	129 096
Avfallshantering	63 541	169 328
Försäkringskostnader	95 714	85 356
Självrisker	46 500	0
Kabel-TV	30 964	30 478
Bredband	33 864	0
Teknisk förvaltning	17 326	0
Förbrukningsmaterial	6 506	4 766
	2 848 016	2 527 408

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	51 140	51 140
Fastighetsavgift	181 483	174 879
Datorkommunikation	2 115	1 686
Porto	8 490	5 830
Kundförluster	24 404	0
Föreningsgemensamma kostnader	29 228	11 927
Revisionsarvode	31 875	31 920
Ekonomisk förvaltning	146 376	146 562
Bankkostnader	3 250	3 250
Konsultarvoden	4 975	0
Juridisk konsultation	41 813	0
Myndighetskrav (energideklaration, radonmätning)	9 378	20 875
Medlems-/föreningsavgifter	12 924	12 852
Övriga poster	1 450	2 643
	548 901	463 564

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	139 499	139 500
Sociala avgifter	43 829	43 829
	183 328	183 329

Handwritten signatures and initials:
A large signature in blue ink, possibly "J. K.", and the initials "TH" in blue ink.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad och fastighetsförbättringar	70 358 284	70 358 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 358 284	70 358 284
Ingående avskrivningar byggnad	-7 456 636	-6 665 974
Årets avskrivningar byggnad och fastighetsförbättringar	-790 662	-790 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 247 298	-7 456 636
Redovisat värde mark	31 824 730	31 824 730
Delavyttring, se not 6	-599 817	0
Utgående värde mark	31 224 913	31 824 730
Utgående redovisat värde	93 335 899	94 726 378
Taxeringsvärden byggnader	75 818 000	75 818 000
Taxeringsvärden mark	77 896 000	77 896 000
	153 714 000	153 714 000

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
28 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	53 200	53 200
	53 200	53 200

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14 710	840
Avräkningskonto förvaltare	644 385	597 401
Slutlikvid delavyttring av mark	5 000 000	0
	5 659 095	598 241

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	81 367	68 592
Kabel-TV	7 763	7 740
Bredband	33 814	0
Bevakning	3 705	0
Ekonomisk förvaltning	40 775	39 079
Teknisk förvaltning	55 156	0
Serviceavtal	4 360	0
Kreditfaktura vatten	0	7 656
	226 940	123 067



Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	833 000	841 500
Stadshypotek	1,66	2021-01-30	5 331 553	5 444 992
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	3 045 750	3 076 750
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	2 063 250	2 084 250
Stadshypotek	1,32	2021-03-01	1 428 750	1 443 750
Stadshypotek	1,63	2021-01-30	1 996 381	2 053 017
			14 698 684	14 944 259
Kortfristig skuld			8 817 184	283 388

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 283 388 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	35 697	13 732
Styrelsearvoden och sociala avgifter	91 665	91 665
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	28 249	28 882
Fjärrvärme	150 035	162 202
Vatten	46 525	0
Avfallskostnader	16 400	43 502
Städning	11 250	11 250
Förvaltning	0	2 000
Reparationer och underhåll	52 076	0
Förutbetalda avgifter och hyror	337 666	289 107
	799 563	672 340

Not 13 Likvida medel inkl. avräkningskonto

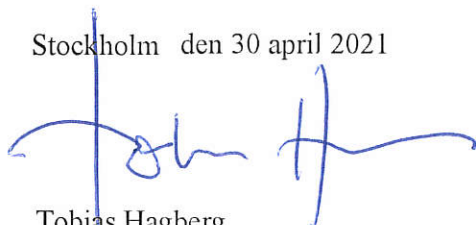
	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	1 354 297	1 655 547
Avräkningskonto Fastum	644 385	597 401
	1 998 682	2 252 948

Posten redovisas i balansräkningen under rubriker Kassa och bank och Övriga fordringar.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Stockholm den 30 april 2021



Tobias Hagberg
Ordförande

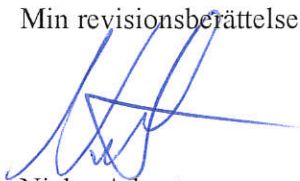


Filip Brink



Jenny Lodin

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5-2021



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB

