

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nattvakten
Org.nr. 769612-6635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattvakten 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. Risker 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, förfälskning, 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 Nattvakten 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 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 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 28 april 2021



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Brf Nattvakten
Org nr 769612-6635

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Nattvakten bildades då föreningen köpte fastigheterna Nattvakten 1 och 4 i Sollentuna kommun, av Sollentunahem 2007. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemskap i föreningen genom upplåtelse av bostad kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Området är av radhuskaraktär och gatunamnen med gatunamn som Vespergränd, Nattvardsgränd och Ottesångsgränd. Många familjer finner sin första bostad i området som är mycket barnvänligt med flera lekplatser, nära till natur och bad. Flertalet boende har bott mycket längre (10-20 år) men allteftersom flyttar en ny generation in. Utifrån det vill föreningen renovera och underhålla på ett sådant sätt att området fortsätter vara attraktivt och välhållet många år till. Allmänt i styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, samt aktivt arbeta för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet på lång sikt.

Fastigheten

Brf Nattvakten ligger i Sollentunas norra del, som heter Norrviken, och uppfördes av JM Bygg åt Sollentunahem under åren 1979-1981. Fastigheterna som fick beteckningen Nattvakten 1, 2 och 4 består av 14 bostadshus, garage och kontorsbyggnad. Den 3:e december 2007 förvärvade Brf Nattvakten fastigheterna Nattvakten 1 och 4 av Sollentunahem för 150 miljoner kronor. När föreningen köpte Nattvakten 1 och 4 var husen i dåligt skick och stora resurser har lagts på renovering och underhåll.

Nattvakten 1 består av 14 flerfamiljshus med totalt 127 lägenheter i olika storlekar, från 1:or till 4:or. En snickarbod, trädgårdsförråd och 3 gamla sophus som nu fungerar som förråd. Här finns en större och en mindre lekplats samt gott om övriga lektytor.

Nattvakten 4 består av ett parkeringshus som också inrymmer samlingslokal, kontorslokal, tvättstuga och förråd. I Nattvakten 4 ingår också delar av markytan runt byggnaden och parkeringen på framsidan. Garaget och delar av marken ägs och förvaltas enligt kommunalt beslut från 1978 av Nattvaktens Samfällighetsförening med tre medlemmar där Brf Nattvakten är största ägare med 50%. Föreningens del består av den s.k. komplementära byggnaden där samlingslokalen, kontorslokalen, tvättstugan samt förråd är inrymda.

Fastighetens nuvarande tekniska status

2012 startade föreningen ett arbete med att byta ut takpannor, takpapp och vindskivor samt tilläggsisolering av krypvind, byte och målning av panel och plåtdetaljer på samtliga hus. Projektet avslutades 2019 med endast ett fåtal kvarvarande garantiåtgärder.

Åtgärder 2009-2020

2020

Inga större underhålls- eller byggprojekt genomfördes. Renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov, slutgiltig justering av värme, slamsugning av dagvattenbrunnar samt ventilationsrensning. Mindre renoveringsprojekt som rivning och återställande av tak över uterum på Vespergränd.

2019

Renovering av tak och fasad på komplementär byggnad Tunan-Garaget, f.d. sophusen samt snickarboden. Radonmätning genomfördes och slutfördes. Stamspolning genomfördes. Larm installerades i byggnad Tunan. En underhållsplan (UH) upprättades.

2018

Renovering av tak och fasad på hus 2 och 4

2017

Renovering av tak och fasad på hus 1 och 5

2016

Renovering av tak och fasad på hus 6 och 3 samt baksidan på hus 4. Renovering av tak och fasad på förråden hus 2 och 4. På årsstämman togs beslut om nya stadgar och Bolagsverket har gett sitt godkännande.

2015

Renovering av tak och fasad på hus 7, 8 och 10. Ny lekstuga på Vespergränd, norra delen. Renovering av två badrum för hyresgäster.

2014

Renovering av tak och fasad på tre hus 9, 11 och 12.

2013

Belysningen i området, dvs. på samtliga belysningsstolpar och trappbelysning har bytts till ledljus. Vi förvärvade mark från Sollentuna kommun, så uteplatserna efter Tunastråket samt ingång till frisersalongen, tvättstugan, Tuna, garaget etc. ligger äntligen inom fastigheten. Den gamla förskolan har byggts om till två lägenheter och marken på baksidan har renoverats. OVK besiktning och radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter.

2012

Fönster och balkong/altandörrar byttes i samtliga lägenheter. Renovering av tak och fasad på hus 13 och 14. Värmeventilerna byttes i samtliga lägenheter och reglerventilerna byttes till en modell som är självreglerande.



2011

Mellanår när vi inte gjorde några stora projekt utan gjorde utredning på behovet av renovering. Stadgarna ändrades och anpassades till gällande lagar och till vår typ av fastighet. Vi beställde en energiutredning för att bättre veta vilka åtgärder som skulle vidtas för att minska energiåtgång och kostnader.

2010

Tre sophus i området stängdes och sophanteringens flyttades till den nybyggda Miljöstugan i anslutning till garaget. Installation av elektroniskt bokningssystem i tvättstugan. Uppgradering av COM Hem systemet för HD-tv och Internet.

2009

Renovering av stora och lilla lekplatsen. Utbyte av stolpar och panel på trapphusen, ommålning. Byte av golv i de lägenheter som Sollentunahem under sin ägo inte hunnit med att byta.

Planerade åtgärder 2021

Följande åtgärder förväntas klaras inom befintlig ekonomi:

- Fortsatt renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov
- Kvarvarande garantiärenden med Aronssons Bygg efter fasad- och takrenovering
- Nytt leasingavtal för maskinparken i tvättstugan
- Ny energideklaration
- Ny grafisk profil och hemsida
- Amortering på ett av föreningens lån

Förvaltning

Föreningens ekonomiska - och tekniska förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhålls- eller byggprojekt genomfördes. Renovering av ytskikt i hyres-lägenheter efter behov, slutgiltig justering av värme, slamsugning av dagvattenbrunnar och ventilationsrensning. Mindre renoveringsprojekt som rivning och återställande av tak över uterum på Vespergränd. En ny treårsplan togs tillsammans med leverantören fram för utemiljön. Under 2020 lades fokus på att modernisera och digitalisera styrelsens arbetssätt genom införande av nya lösningar för kommunikation med och inom styrelsen samt digitala möten, delvis p.g.a.



Coronapandemin. Administrativa förbättringar genomfördes som dokumentation av arbetsprocesser, uppdatering av blanketter och nyhetsbrev. Ett omfattande förberedelsearbete inför byte av maskinpark i tvättstugan genomfördes, med b.la. besök hos leverantörer och i en annan förenings tvättstuga. Beslut togs om tecknande av ett 10-årigt leasingavtal och ett så miljömässigt hållbart val som möjligt för maskinparken. Vidare slogs det sommaren 2020 rekord i antal ansökningar för ombyggnad från boende.

Medlemsinformation

Föreningen har 175 medlemmar fördelade på 120 lägenheter. Till det kommer 7 hyresgäster samt Saxess som hyr vår affärslokal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året (2020) har 8 överlåtelse skett. Styrelsen har under året godkänt 1 andrahandsuthyrning. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den *25 maj 2020*

Styrelse 2020

Styrelsen har under året bestått av:

Anita Ljungqvist	ledamot (tillträdde maj 2020)
Carina Olsson	ledamot
Carl Alm Djerf	ledamot (tillträdde maj 2020)
Fanny Ohlin	ordförande (tillträdde januari 2020)
Helene Hedin	ledamot (tillträdde maj 2020)
Johan Claar	ledamot (tillträdde maj 2020)
Johan Söderholm	ordförande (avgick januari 2020)
Kenneth Tärnström	ledamot (avgick maj 2020)
Laxmana Thapa	suppleant (tillträdde maj 2020)

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 14 protokollförda möten.

Revisor

Niclas Adersten, Auktoriserad revisor, Conseil Revision AB

Valberedning, saknas.



Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	8 078	8 157	7 983	7 979	7 818
Övriga rörelseintäkter	tkr	3	48	16	5	22
Årets resultat	tkr	511	-2 804	-5 994	-6 364	-4 364
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	3 816	1 712	2 809	5 399	1 732
Fond för yttre underhåll	tkr	860	4 018	3 603	3 188	2 773
Eget kapital	tkr	87 461	86 949	89 754	95 748	99 552
Skulder till kreditinstitut	tkr	35 611	72 961	72 961	70 961	65 255
Balansomslutning	tkr	161 750	161 285	164 036	168 191	166 113
Soliditet	%	54,1	53,9	54,7	56,9	59,9
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	650	650	650	650	619
Drift&underhållskst/total yta	kr/m2	432	745	988	985	853
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	44	340	654	625	486
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	7 155	7 155	7 155	6 959	6 438
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	77	80	109	136	139

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 31 12 2019	127 918 500	10 637 143	4 017 816	-52 819 921	-2 804 090	86 949 448
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			523 338	-523 338	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-3 681 067	3 681 067	-	-
Balansering av föregående års resultat				-2 804 090	2 804 090	-
Årets resultat					511 366	511 366
Eget kapital 31 12 2020	127 918 500	10 637 143	860 087	-52 466 282	511 366	87 460 814

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-52 466 282
Årets resultat	511 366
Totalt	-51 954 916

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	800 900
Uttag från yttre fond	-471 702
Balanseras i ny räkning	-52 284 114
Totalt	-51 954 916

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 077 935	8 156 868
Övriga rörelseintäkter		2 780	48 203
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 080 715	8 205 071
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 681 819	-8 078 302
Övriga externa kostnader	5	-193 553	-228 809
Personalkostnader	6	-261 788	-238 433
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 642 156	-1 642 156
Summa rörelsekostnader		-6 779 316	-10 187 700
Rörelseresultat		1 301 399	-1 982 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 361	448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 394	-821 909
Summa finansiella poster		-790 033	-821 461
Resultat efter finansiella poster		511 366	-2 804 090
Resultat före skatt		511 366	-2 804 090
Årets resultat		511 366	-2 804 090

NA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	157 701 653	159 343 809
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		157 701 653	159 343 809
Summa anläggningstillgångar		157 701 653	159 343 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 224	25 825
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	1 367 107	544 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 265	178 822
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 492 596	749 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 556 089	1 192 124
<i>Summa kassa och bank</i>		2 556 089	1 192 124
Summa omsättningstillgångar		4 048 685	1 941 689
Summa tillgångar		161 750 338	161 285 498

MA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 555 643	138 555 643
Fond för yttre underhåll		860 087	4 017 816
<i>Summa bundet eget kapital</i>		139 415 730	142 573 459
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 466 282	-52 819 920
Årets resultat		511 366	-2 804 090
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-51 954 916	-55 624 010
Summa eget kapital		87 460 814	86 949 449
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	35 611 000	72 961 000
Summa långfristiga skulder		35 611 000	72 961 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	37 350 000	-
Leverantörsskulder		439 445	493 337
Skatteskulder		15 355	8 751
Övriga skulder		-	9 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	873 724	862 962
Summa kortfristiga skulder		38 678 524	1 375 049
Summa eget kapital och skulder		161 750 338	161 285 498

AA

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	511 366	-2 804 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 642 156	1 642 156
	2 153 522	-1 161 934
Ökning/minskning kundfordringar	22 601	-20 064
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-765 633	323 458
Ökning/minskning leverantörsskulder	-53 892	-40 272
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	7 367	93 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 363 965	-805 040
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 363 965	-805 040
Likvida medel vid årets början	1 192 124	1 997 164
Likvida medel vid årets slut	2 556 089	1 192 124

NA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas under posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren".

Lån som har en slutbetalningsdag inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån i balansräkningen.

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fönster	30 år
Tak, huskropp	40 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	15 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	6 626 801	6 624 684
Hysesintäkter bostäder	634 921	627 102
Hysesintäkter lokaler	72 000	63 312
Hysesintäkter p-plats och garage	489 568	551 960
Hyra föreningslokal	5 500	17 925
Överlåtelseavgifter	15 072	-
Pantförskrivningsavgifter	10 406	-
Debitering värme och varmvatten	221 027	269 185
Övrigt	2 640	2 700
	<u>8 077 935</u>	<u>8 156 868</u>

AA

Not 3 Driftkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förvaltningsarvode	328 785	323 580
Fastighetsskötsel	155 647	256 928
Snöröjning	41 971	157 513
Trappstädning	38 244	40 733
Extra städning	1 129	29 739
Bevakningskostnader	84 973	53 079
Trädgårdsskötsel	617 448	674 392
Fastighetsel	106 861	95 743
Fjärrvärme	1 032 958	1 084 098
Vatten & avlopp	413 165	439 271
Sophämtning	216 026	150 678
Grovsopor	30 615	41 753
Försäkringspremier	66 932	66 449
Fastighetsskatt	185 943	179 339
Kabel-TV	87 744	85 650
Bredband	20 734	26 952
Hyra garage	250 000	250 000
Övrigt	20 057	2 317
	3 699 231	3 958 214

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Reparationer	510 886	439 021
Planerat underhåll	471 702	3 681 067
	982 588	4 120 088

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 276	25 399
Administrationskostnader	6 638	2 600
Föreningsverksamhet	11 417	22 927
Revisionsarvode	35 000	44 375
Konsult- och advokatkostnader	605	594
Bankkostnader	2 627	3 538
Leasing av tvättmaskiner	102 964	102 546
IT tjänster	14 233	13 485
Föreningsavgifter, intresseorganisationer	9 163	973
Övriga Externa tjänster	2 700	5 400
Övriga kostnader	1 930	6 972
	<u>193 553</u>	<u>228 809</u>

Not 6 Personal

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	199 200	181 429
Sociala kostnader	62 588	57 004
	<u>261 788</u>	<u>238 433</u>

Föreningen har inga anställda.

NA

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	168 488 432	168 488 432
Utgående anskaffningsvärden	168 488 432	168 488 432
Ingående avskrivningar	-9 144 623	-7 502 467
- Årets avskrivningar	-1 642 156	-1 642 156
Utgående avskrivningar	-10 786 779	-9 144 623
Redovisat värde	157 701 653	159 343 809
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	34 713 188	34 713 188
Taxeringsvärde		
Byggnad	104 283 000	104 283 000
Mark	70 163 000	70 163 000
	174 446 000	174 446 000

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsinteckning	72 961 000	72 961 000

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Skatteverket skattekonto	27 462	20 705
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	1 259 771	520 213
Övrigt	79 875	4 000
	1 367 107	544 918

NA

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Försäkringspremie	63 622	61 148
Nattvaktens samfällighetsförening	-	62 500
Com Hem	22 224	21 935
Podab leasing tvättmaskiner	8 547	8 541
Securitas	17 768	16 508
Bostadsrätterna medlemsavg	8 360	8 190
Bredband	1 744	-
	122 265	178 822

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Noten visar fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga lån.

Långivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	2020-02-28	3 mån	0,598%		16 500 000
Swedbank	2020-05-25	3 mån	0,620%		4 350 000
Swedbank	2021-11-25	Bunden	0,970%		16 500 000
Swedbank	2022-08-25	Bunden	1,770%	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2022-11-25	Bunden	0,840%	19 111 000	19 111 000
Summa långfristiga skulder				35 611 000	72 961 000
Swedbank	2021-02-28	3 mån	0,598%	16 500 000	
Swedbank	2021-02-28	3 mån	0,620%	4 350 000	
Swedbank	2021-11-25	Bunden	0,970%	16 500 000	
Summa kortfristiga skulder				37 350 000	0
Summa skulder				72 961 000	72 961 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

NA

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	87 146	87 858
Förskottsbetalda hyror och avgifter	612 791	630 168
Revisionsarvode	35 000	35 000
Vatten	37 840	34 423
Snöröjning	16 224	5 739
Trädgård	11 770	36 010
Sophämtning	20 476	30 894
Upplupna underhållskostnader	52 477	-
Övrigt	-	2 870
	873 724	862 962

NA

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021 den 28 april 2021

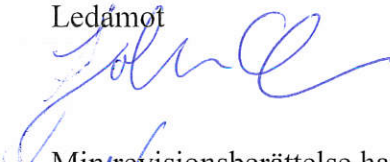
Fanny Ohlin
Ordförande



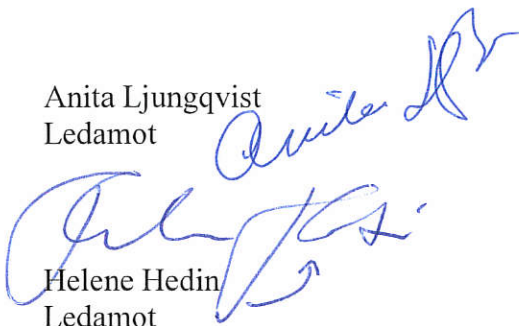
Carina Olsson
Ledamot



Johan Claar
Ledamot



Anita Ljungqvist
Ledamot

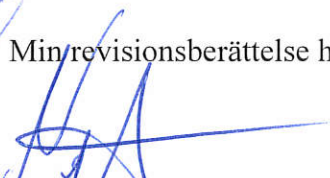


Helene Hedin
Ledamot

Carl Alm Djerf
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2021



Niclas Adersten
Auktoriserad Revisor