

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjöstadparterren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA Böljan 1 och 2. Föreningens andel är 50 % respektive 48 %. Samfälligheten förvaltar garage, pålsulor och innergård med BRF Sjöstadsviken Takterass med BRF Båtbyggaren. Föreningen har även en andel i sopsugsanläggningen Svallvägen GA:1

#### Styrelsen

Annelie Sonnerby Nylander	Ordförande	
Eric Bjurestam	Vice ordförande	
Joachim Sunnanbo	Kassör	
Per Eriksen	Ledamot	
Anders Freijd	Ledamot	
Åke Wilén	Ledamot	Avgått i samband med stämma 2020-06-15
Torbjörn Rave	Suppleant	
Ylva Willander	Suppleant	

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

Per Ola Eriksen, Anders Harald Freijd och Carl Joachim Sunnanbo.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Öhrlings PwC

Ordinarie Extern

Huvudansvarig: Per Andersson

#### Valberedning

Carita Andersson

Mikael Rosander

Åke Wilén

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 2	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

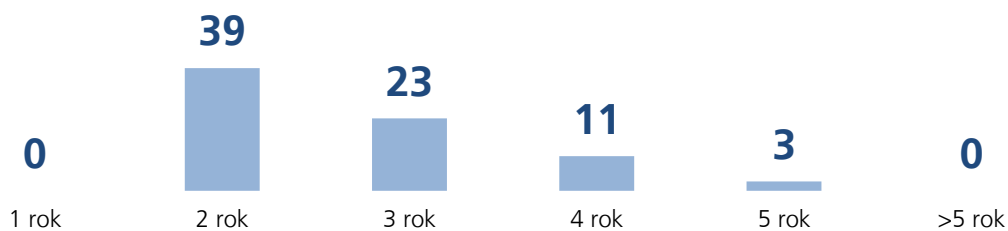
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 268 m<sup>2</sup>, varav 6 201 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 067 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Utöver detta ingår ett garage som delas med Brf Sjöstadsviken

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kulturskolan/Stockholms Stad	1 067 m <sup>2</sup>	2028

#### Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

#### Kommentar

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med wc och pentry. Lokalen är möblerad och används för föreningens möten samt för uthyrning till medlemmarna för temporära övernattnings.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsstammar	2020	Avser Lugnets Allé 88
Utgrävning av grund	2020	Garantiarbete utfört av JM
Tak ovan kulturskolan	2020	Omläggning av halva taket
Planerat underhåll	År	
Byte av hissvajrar	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Taxskottning	LW Sverige AB
Bredband	Ownit bredband
TV	Telenor
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	Crawford
Trappstädning	Kristallrent
Hissinspektion	Kiwa
Försäkring	Trygg-Hansa
Hiss service	Kone
Revision	PWC

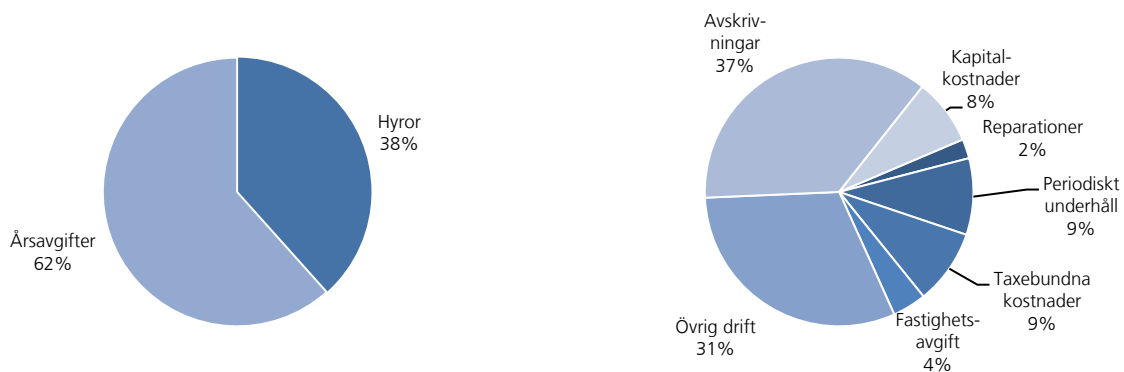
### Föreningens ekonomi

Föreningens kassaflöde ligger stabilt och inga stora förändringar planeras.

Föreningen har fyra lån. Ett lån som är binds på ett år löpande och de tre resterande löper ut ett om året med start 2022. Styrelsen önskar ha en amorteringstakt på 1,5% på samtliga lån. På grund av renovering av tak samt avlopp håller styrelsen frågan kring extraamortering öppen.

Kulturskolan har inte ansökt om reducerad hyreskostnad på grund av pandemin.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen lät besiktiga fasaderna på byggnaden genom Bengt Dahlgren AB under 2017. Besiktningen genomfördes med hänsyn till entreprenörens ansvarstid som är 10 år efter slutfört arbete och att fasadsystemet, en s.k. enstegstätad fasad, är en riskkonstruktion. Besiktningen visade att fuktig luft från marken tränger upp bakom sockelstenarna på den nedre delen av fasaden. Vid besiktningen påträffades även en del håligheter vid fönsterbleckens innerhorn. JM har under hösten åtgärdat den del som berör sockeln men ännu inte åtgärdat fönsterblecken där JM:s plan är att både mjukfoga och sätta en plåt för att täta håligheterna.

Vår förvaltare SBC är certifierad för att utföra besiktning av lekplats. Detta kommer utföras årligen. Med detta arbete följer vi inte bara de regler som vi som styrelse och fastighetsägare är skyliga att följa utan skapar också en möjlighet för alla barn att leka tryggt.

P.g.a. upprepade stopp i avloppssystemet för Kulturskolan och där filmning av rörsystemet visat svackor, lät föreningen ta upp hål i stödbjälklaget under entrén till Kulturskolan år 2019, för att undersöka rörsystemet under huset. Denna undersökning visade att avloppsrören vid vissa ställen krökts, sannolikt p.g.a. marksättningar och att rören inte förankrats på rätt sätt, samt även brott i kontinuiteten. Arbetet med att åtgärda problemen har genomförts av företaget Lybecks under sommaren och hösten 2020. Arbetet har tyvärr inte kunnat avslutas, då det strax före jul uppdagades liknande problem från bostadsdelen i fastigheten, där filmning visade att rören för spillvattnet lossat från avloppssystemet, med odör och fuktgenombrott som följd. Reparation av skadan beställdes strax före jul och anmäldes samtidigt till föreningens försäkringsbolag Trygg Hansa.

Pollarbelysningen vid entrén mellan fastigheterna Rorgängargatan 17b och 15b har slutat fungera och nya har beställts och kommer monteras i början av 2021. Nuvarande plantering har avlägsnats och förslag på ny plantering ska tas fram och planteras under våren 2021.

P.g.a. läckage i Kulturskolans tak har ny fuktspärr lagts och sedumtaket delvis förnyats.

Ny dörr har monterats till tvättstugan då det varit upprepade inbrottsförsök och installation av brytskydd inte hjälpte.

Läckage vid golvbrunnen på terrassen har upptäckts genom fukt i taket i den underliggande lägenheten. Golvbrunnen har frilagts och nytt tätskikt monterats och arbetet kommer att avslutas i början av 2021.

Det nya passersystemet har installerats av BB gruppen och numera kan medlemmar boka både gemensamhetslokal och tvättstuga genom det digitala systemet Aptus.

En ny torktumlare köptes in och monterades då nuvarande gick sönder.

Styrelsen har under det gångna året ordnat om informationen på föreningens hemsida. Hemsidan har vuxit organiskt sedan tillkomsten och styrelsens avsikt med förändringarna har varit att göra informationen mer lättillgänglig för medlemmar och hemsidans besökare.

Under det gångna året har föreningens medlemmar kontinuerligt informerats om föreningens arbete via anslag i hissar samt via information på föreningens hemsida

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	656	657	613
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 833	2 155	2 121
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 706	10 862	11 031
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	81	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	12	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	97	117	132
Soliditet (%)	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 316	-1 599	-1 210
Nettoomsättning (tkr)	6 625	6 849	6 849

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 201 m<sup>2</sup> bostäder och 1 067 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	79 434 000	0	0	79 434 000
Upplåtelseavgifter	150 016 000	0	0	150 016 000
Fond för yttre underhåll	3 091 162	447 030	447 000	2 197 132
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>232 541 162</b>	<b>447 000</b>	<b>447 000</b>	<b>231 647 132</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 125 396	-447 030	-2 046 432	-8 631 934
Årets resultat	-2 316 307	-2 316 307	1 599 432	-1 599 432
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 441 703</b>	<b>-2 763 337</b>	<b>-447 000</b>	<b>-10 231 366</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>219 099 459</b>	<b>-2 316 307</b>	<b>0</b>	<b>221 415 766</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 316 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 231 366
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 030
reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-447 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 441 703</b>

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

824 680
<b>-12 617 023</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 625 019	6 849 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 600	72 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 629 619</b>	<b>6 921 596</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 443 809	-3 589 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 919	-575 939
Personalkostnader	Not 6	-300 199	-257 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 246 098	-3 243 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 238 025</b>	<b>-7 666 880</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 608 405</b>	<b>-745 284</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 901	-854 148
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-707 901</b>	<b>-854 148</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 316 307</b>	<b>-1 599 432</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 316 307</b>	<b>-1 599 432</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	285 234 150	288 475 447
Maskiner	Not 9	39 686	9 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 273 836</b>	<b>288 484 822</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>285 273 836</b>	<b>288 484 822</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	2 218
Övriga fordringar		0	2 551 007
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 984 305	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	338 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 984 305</b>	<b>2 892 103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 984 305</b>	<b>2 892 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>287 258 141</b>	<b>291 376 925</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		229 450 000	229 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 091 162	2 197 132
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>232 541 162</b>	<b>231 647 132</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 125 396	-8 631 934
Årets resultat		-2 316 307	-1 599 432
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 441 703</b>	<b>-10 231 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>219 099 459</b>	<b>221 415 766</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 537 786	67 360 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 537 786</b>	<b>67 360 462</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 848 604	940 700
Leverantörsskulder		134 178	314 796
Skatteskulder		756 496	657 830
Övriga skulder		165 343	51 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	716 274	635 511
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 620 895</b>	<b>2 600 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>287 258 141</b>	<b>291 376 925</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Olika värderingsprinciper har använts mot föregående år med anledning att föreningen bytt förvaltare, detta gäller periodiseringar och avsättning till fond samt till omklassificering av konton. Detta kan påverka jämförelsen mellan 2020 och 2019.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 070 796	4 074 638
Hyror lokaler momspliktiga	1 956 191	0
Hyror lokaler	0	2 299 580
Hyror garagemoms	521 720	0
P-plats och garage	0	472 143
Hyror parkering	4 780	0
Hyror garage	52 940	0
Elintäkter	5 100	0
Elintäkter laddstolpe	3 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 434	0
Gästlägenhet	400	3 000
Öresutjämning	59	0
	<b>6 625 019</b>	<b>6 849 361</b>

Jämförbarheten mellan 2019 och 2020 kan skilja sig i och med byte av förvaltare.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4 600	72 234
	<b>4 600</b>	<b>72 234</b>

<b>Not 4</b> DRIFTKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	117 166	0
Fastighetsskötsel	0	99 709
Fastighetsskötsel beställning	15 893	0
Övriga tjänster	0	5 965
Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 494	0
Fastighetsskötsel gård beställning	10 999	0
Trädgårdsskötsel	0	61 281
Snöröjning/sandning	14 466	63 558
Städning entreprenad	157 982	0
Städkostnader	0	142 482
Städning enligt beställning	12 698	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 077	0
Hyra av entrémattor	0	15 542
OVK Obl. Ventilationskontroll	7 483	0
Hissbesiktning	6 376	0
Myndighetstillsyn	14 149	0
Gemensamma utrymmen	11 736	0
Garage/parkering	6 402	0
Sophantering	1 874	0
Serviceavtal	128 733	3 916
Förbrukningsmateriel	15 560	0
Brandskydd	29 861	0
Hisskostnader	0	126 592
Övriga serviceavtal	0	14 260
Gemensamhetsanläggning	0	93 512
Reparationer	0	282 146
Planerat underhåll	0	634 928
Fastighetsel	0	140 280
Uppvärmning	0	585 960
Vatten och avlopp	0	89 396
Avfallshantering	0	26 455
Försäkringskostnader	0	66 443
Självrisker	0	6 750
Tomträttsavgäld	0	930 700
Kabel-tv	0	87 714
Bredband	0	105 281
Hyra leasing av maskin/fordon	0	3 549
Förbrukningsinventarier och -material	0	3 490
Avrundning	0	-1
	<b>602 949</b>	<b>3 589 908</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>forts</b>	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	21 914	0
	Brf Lägenheter	8 500	0
	Lokaler	451	0
	Gemensamma utrymmen	14 250	0
	Tvättstuga	6 979	0
	Sophantering/återvinning	1 441	0
	Entré/trapphus	1 537	0
	Lås	77 008	0
	VVS	24 960	0
	Ventilation	4 095	0
	Elinstallationer	7 936	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 634	0
	Garage/parkering	3 366	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 328	0
	Vattenskada	16 456	0
		<b>206 854</b>	<b>0</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	360 421	0
	Entré/trapphus	41 053	0
	VVS	359 521	0
	Ventilation	33 013	0
	Tak	30 671	0
		<b>824 680</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 003	0
	Värme	485 366	0
	Vatten	112 293	0
	Sophämtning/renhållning	32 419	0
		<b>807 080</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	86 534	0
	Självrisk	23 600	0
	Tomträttsavgäld	1 163 375	0
	Samfällighetsavgift	134 529	0
	Kabel-TV	108 169	0
	Bredband	105 815	0
		<b>1 622 022</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>380 224</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 443 809</b>	<b>3 589 908</b>

Jämförbarheten mellan 2019 och 2020 kan skilja sig i och med byte av förvaltare.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskatt	0	271 620
	Fastighetsavgift	0	104 652
	Kreditupplysning	3 365	0
	Tele- och datakommunikation	3 468	7 418
	Telefoni	0	2 951
	Hemsida	0	4 467
	Porto	0	4 569
	Juridiska åtgärder	19 766	0
	Inkassering avgift/hyra	3 150	0
	Förvaltning	3 654	0
	Revisionsarvode extern revisor	-544	0
	Revisorsarvode	0	11 189
	Föreningskostnader	5 442	0
	Föreningsgemensamma kostnader	0	682
	Förvaltningsarvode	45 404	0
	Ekonomisk förvaltning	0	121 008
	Förvaltningsarvoden övriga	38 087	0
	Administration	20 770	6 569
	Bankkostnader	0	2 000
	Korttidsinventarier	6 322	0
	Konsultarvode	85 254	34 271
	Föreningsavgifter	13 466	0
	Övriga driftskostnader	315	18 530
	Övriga poster	0	18 530
		<b>247 919</b>	<b>575 939</b>

Jämförbarheten mellan 2019 och 2020 kan skilja sig i och med byte av förvaltare.

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	242 795	202 831
	Sociala kostnader	57 404	55 029
		<b>300 199</b>	<b>257 860</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	3 241 297	3 241 297
	Maskiner	4 801	1 875
		<b>3 246 098</b>	<b>3 243 172</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	307 350 000	307 350 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>307 350 000</b>	<b>307 350 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 874 553	-15 633 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 241 297	-3 241 297
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-22 115 850</b>	<b>-18 874 553</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>285 234 150</b>	<b>288 475 447</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	143 962 000	143 962 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	133 000 000
		<b>276 962 000</b>	<b>276 962 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	249 800 000	249 800 000
	Lokaler	27 162 000	27 162 000
		<b>276 962 000</b>	<b>276 962 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 750	18 750
	Nyanskaffningar	35 112	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 862</b>	<b>18 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 375	-7 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 801	-1 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 176</b>	<b>-9375</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 686</b>	<b>9 375</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	386 016	7 161
	Skattefordran	0	2 501
	Klientmedel hos SBC	1 454 730	0
	Avräkningskonto förvaltare	0	2 541 345
	Fordringar*	143 559	0
		<b>1 984 305</b>	<b>2 551 007</b>

\*avser betalning som lämnat föreningens konto , men som 2020-12-31 ej registrerats som betalt hos banken.

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	0	11 128
	Kabel-TV	0	21 930
	Tomträttsavgäld	0	232 675
	Bredband	0	26 320
	Förutbetald kostnad för gemens.anläggning	0	26 318
	Förutbetalt serviceavtal	0	19 205
	Övrigt	0	1 302
		<b>0</b>	<b>338 878</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 197 132	1 831 451
	Reservering enligt stadgar	447 030	365 681
	Reservering enligt stämmobeslut	447 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 091 162</b>	<b>2 197 132</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,760 %	14 583 615	15 782 169	2024-01-30
	Handelsbanken	1,290 %	18 807 588	19 081 609	2022-03-01
	Handelsbanken	1,440 %	15 913 431	16 139 294	2023-10-30
	Handelsbanken	0,670 %	17 081 756	17 298 090	2021-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>66 386 390</b>	<b>68 301 162</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 848 604	-940 700	
			<b>48 537 786</b>	<b>67 360 462</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 258 070 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	0	11 282
	Värme	0	74 650
	Extern revisor	0	33 000
	Arvoden	196 295	139 500
	Sociala avgifter	61 676	43 831
	Ränta	56 151	6 739
	Avgifter och hyror	372 957	326 509
	Konsultarvode	29 196	0
		<b>716 274</b>	<b>635 511</b>

### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en god ekonomisk hushållning. Ett av föreningens lån förfaller i början av juni 2021, om föreningens ekonomi tillåter kommer en amortering att göras.

JM kommer under 2021 åtgärda de fönsterbleck som underkändes i samband med garantibesiktningen.

Passersystem ska kompletteras med att lägga till ytterligare dörrar i systemet, tex till flera av dörrarna till cykelförråd och återvinningsrum.

Pollarbelysningen vid entrén mellan fastigheterna Rorgängargatan 17b och 15b har slutat att fungera. Samtlig armatur kommer att bytas ut. Förslag på ny plantering för denna yta ska tas fram och planteras under våren 2021.

Ny bäddsoffa samt genomgång av sängkläder i gästlägenheten.

Nuvarande sandlåda som vi delar med grannföreningen har brister och kommer att repareras eller bytas ut och kommer även att försees med ny sand.

Vi kommer att ta in offerter på nya laddstationer i garaget och beroende på pris och bidrag blir det antingen sex till åtta ytterligare stationer.

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2021

Annelie Sonnerby Nylander  
Ordförande

Eric Bjurestam  
Vice ordförande

Joachim Sunnanbo  
Kassör

Per Eriksen  
Ledamot

Anders Freijd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021  
ÖhrlingsPricewaterHouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor