



# Årsredovisning 2020

## Brf Trollkarlen 2

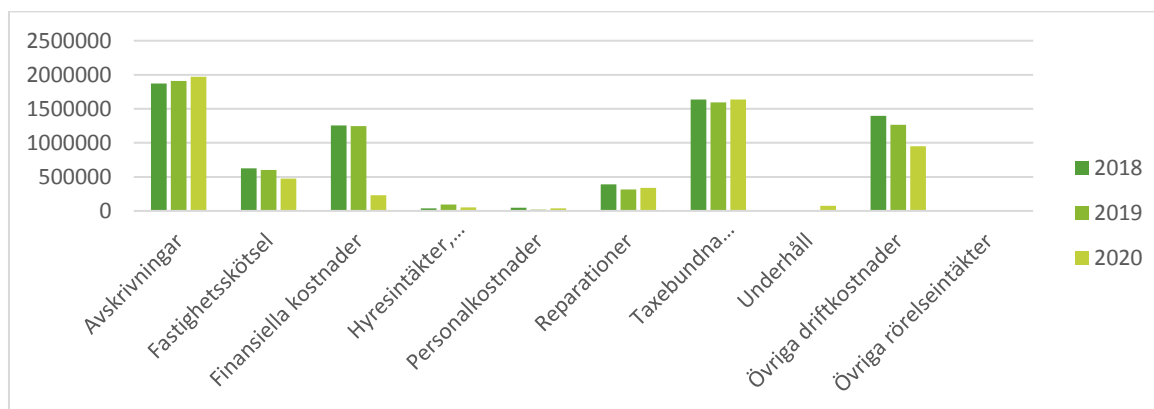
Räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Sammanfattning             | 2     |
| Förvaltningsberättelse     | 3–9   |
| Resultaträkning            | 10–11 |
| Balansräkning              | 12–13 |
| Noter                      | 14–18 |
| Noter till resultaträkning | 15–17 |
| Övriga noter               | 17    |
| Underskrifter              | 19    |

## Sammanfattning

| Genomförda åtgärder under 2020   | Planerade åtgärder under 2021   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bytt till LED-belysning i alla trapphus.</li> <li>• Målning av miljöstuga och entréportar.</li> <li>• Större trädgårdsarbete.</li> <li>• Ny tvättmaskin.</li> <li>• Bytt brandvarnare i alla trapphus och hyresrätter.</li> <li>• Radonmätningar slutfördes.</li> <li>• Omläggning av lån.</li> <li>• Renoverade en hyresrätt inför försäljning.</li> <li>• Tagit in offerter för bergvärme.</li> <li>• Tagit in offerter för laddstolpar för elbil.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny bredbandsleverantör.</li> <li>• Eventuell installation av bergvärme, beslut tas på stämman 2021.</li> <li>• Uppfräschning/utbyte av tvättmaskiner, torktumlare fortsätter.</li> <li>• Försäljning av hyresrätten som renoverades 2020.</li> <li>• Ny sophantering.</li> <li>• Se över alternativ för lokalen på Tombolavägen 16.</li> </ul> |

### Utgifter per typ

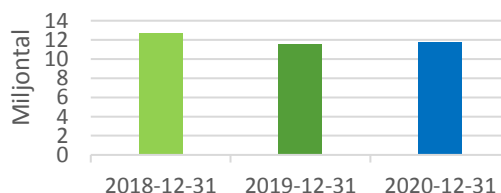


### Årsavgiften

Avgiften lämnas oförändrad under 2021. Under budgetarbetet i november 2021 tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2022.

### Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2020 fanns totalt 11,76 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 150 tkr mer än i slutet av 2019.



### Resultat och ställning

|   | 2020  | 2019   | 2018   | 2017   |
|---|-------|--------|--------|--------|
| <b>Nettoomsättning (tkr)</b>            | 5 174 | 5 140  | 5 199  | 5 270  |
| <b>Resultat efter fin. poster (tkr)</b> | -969  | -1 776 | -1 783 | -1 665 |
| <b>Soliditet (%)</b>                    | 66,7% | 66,8%  | 62,4%  | 62,2%  |

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2 bildades 2008.

Föreningens ekonomiska plan upprättades 2009 och registrerades hos Bolagsverket 2010.

Övertagande av fastigheten från Familjebostäder skedde 2010-02-22.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

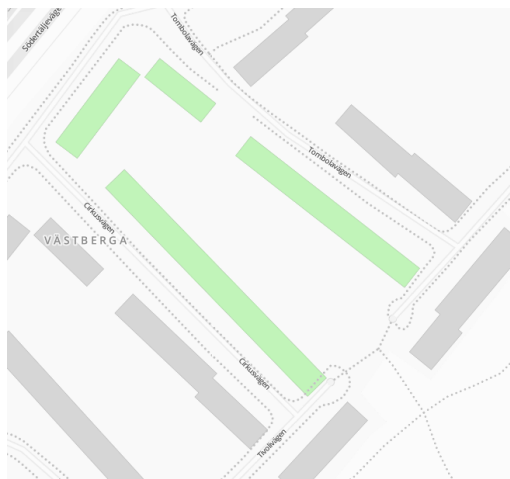
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-12. På stämman deltog 20 medlemmar antingen i person eller via fullmakt.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun.

Fastigheten omfattar följande adresser i Hägersten:

- Tombolavägen 2–16
- Cirkusvägen 1–15
- Karusellvägen 45–49



© OpenStreetMap contributors.

Fastighetens byggnadsår är 1947 och består av flerbostadshus. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden löper tills 2026.

## Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Sammanlagt finns 98 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 40 bostäder och lokaler/förråd med hyresrätt. Nedanstående tabell specificerar innehavet:

|                           |               |                           |
|---------------------------|---------------|---------------------------|
| Bostadsrätter             | 98 st         | 5053 m <sup>2</sup>       |
| Hyresrätter               | 16 st         | 821 m <sup>2</sup>        |
| Lager, förråd och lokaler | 24 st         | 314 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summa</b>              | <b>138 st</b> | <b>6188 m<sup>2</sup></b> |

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen gästparkering finns.

## Styrelse

Styrelsen arbetar för föreningens bästa och ansvarar bland annat för att fastigheterna är i gott skick och att ekonomin är god. Man kan också uttrycka det som att styrelsen ser till så att våra lägenheter fortsätter att vara goda investeringar. Eftersom föreningen valt att lägga ut många tjänster på entreprenad, såsom hyresavisering och fastighetsskötsel, så handlar styrelsearbetet ofta om att hantera önskemål och synpunkter från de boende och att hålla kontakt med de företag som sköter om vår ekonomi och våra fastigheter.

Styrelse framröstad vid stämma 2020:

- Mikael Wester Sandström
- Mohsen Ziaeenia
- Cathrine Coulianos
- Victor Persson
- Gustav Larsson
- Hanna Christine Sölveborn
- Dalila Vatanen (Suppleant)

Styrelsen valde Mikael Wester Sandström till ordförande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft [12](#) protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor valdes vid föreningsstämman till Margareta Kleberg på BDO AB.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anna Telg och Börje Glennemark (sammankallande).

## Medlemsinformation

|   |        |
|---|--------|
| Antal medlemmar i början av 2020:                 | 131st  |
| Antal medlemmar som tillkommit under året:        | 16 st  |
| Antal medlemmar som lämnat föreningen under året: | 17 st  |
| Antal medlemmar vid slutet av 2019:               | 130 st |

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår bland annat följande moment:

- Egendomsförsäkring (skador vid brand, inbrott och vattenskador)
- Ansvarsförsäkring för styrelse
- Olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda när de vistas i gemensamma utrymmen
- Fullserviceavtal med Anticimex

Föreningens försäkring inkluderar *inte* bostadsrättstillägg.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009.

## Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd fastighetsskötare. Istället köps fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning in som tjänster från relevanta företag.

### Tjänst

Ekonomisk förvaltningen

Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)

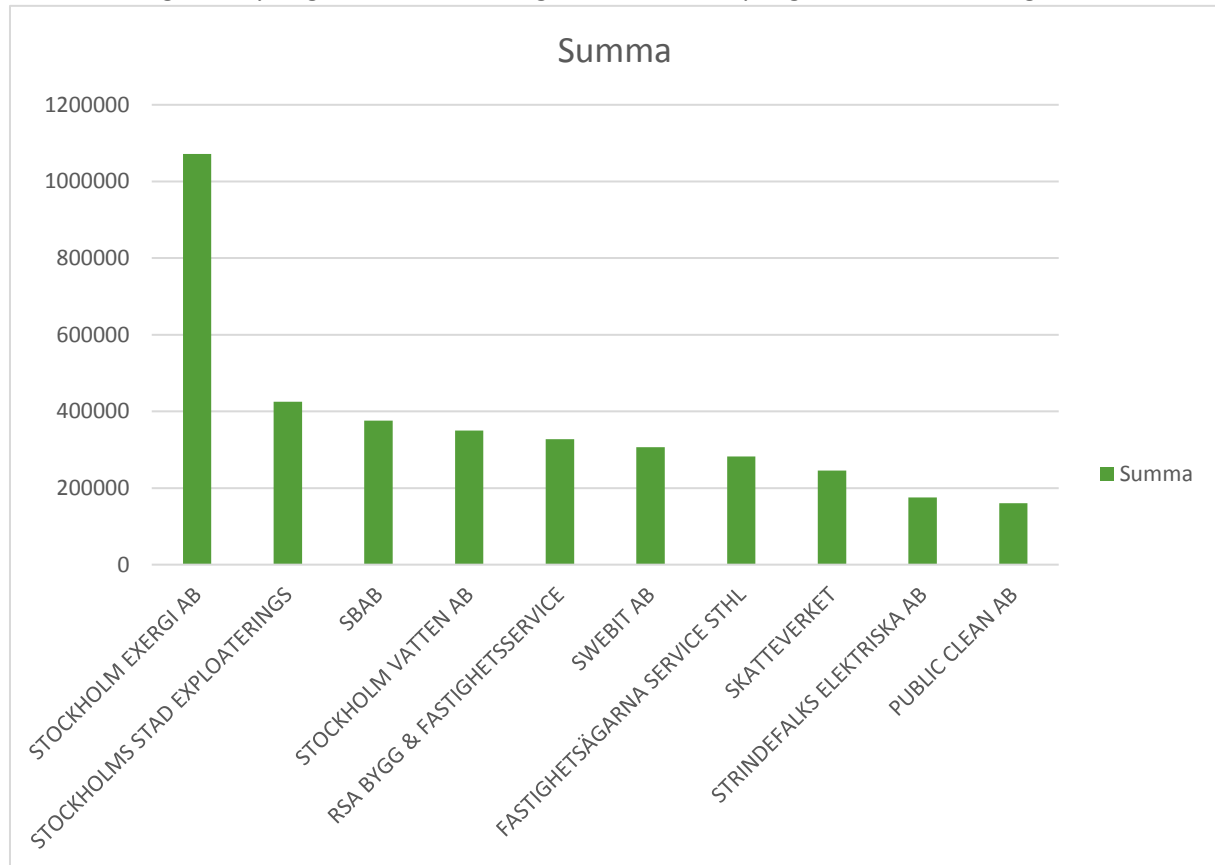
### Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Effekt Konsult & Förvaltning AB

Föreningen har även avtal med många andra företag, exempelvis för trappstädning och bredband.

De tio företag och myndigheter som föreningen betalat mest pengar till år 2019 framgår nedan:



### Noteringar:

- SBAB: Banken där föreningen har sina banklån.
- Stockholm Exergi AB: Levererar fjärrvärmen som värmer upp fastigheterna.
- Stockholm Stad Exploaterings: Fakturerar tomträttsavgälden ("hyran" för fastighetens mark).
- Stockholm Vatten AB: Vatten och avlopp till fastigheterna.
- RSA Bygg & Fastighetsservice: Sköter om fastigheternas reparationer och underhåll.
- Swebit AB:Utförde renovering av hyresrätt som omvandlas och säljs som bostadsrätt.
- Fastighetsägarna Service: Tar hand om föreningens ekonomi.
- Strindefalks Elektriska AB: Bytte belysning i alla trapphus.
- Public Clean AB: Städning av trappuppgångar, källargångar och övriga allmänna utrymmen.

## Genomförda åtgärder tidigare år

Här följer en översikt av de större åtgärder och projekt som genomförts i föreningen de senaste åren:

|      |  |
|------|--|
| 2020 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Byte av belysning i trapphus.</li><li>• Ommålning av miljöstuga.</li><li>• Radonmätning avslutades.</li></ul>  |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Radonmätning har påbörjats.</li><li>• OVK-besiktning har utförts.</li></ul>  |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Nya galler för källarfönster.</li></ul>  |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt.</li></ul>   |
| 2015 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ny bredbandsleverantör (Ownit).</li><li>• Underhåll av lekplats (i enlighet med EU-bestämmelse).</li><li>• Byte av redovisningsregelverk (från K2 till K3).</li></ul>  |
| 2014 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Installation av filter för rengöring av värme- och varmvatten.</li><li>• Upprustning av källargolv på Tombolavägen 12.</li><li>• Frikoppling från brf. Tivolit 2 gällande styrning för allmänbelysning mm.</li></ul> |
| 2013 | <ul style="list-style-type: none"><li>• OVK-besiktning.</li><li>• Fönsterbyte som påbörjades 2012.</li></ul>   |
| 2012 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fönsterbyte.</li><li>• Ny undercentral.</li><li>• Justering av gräsytor vid Tombolavägen.</li><li>• Dusch och toalett byggdes i källarum på Tombolavägen 6.</li></ul>  |

## Genomförda åtgärder 2020

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Bytt till LED-belysning i alla trapphus.
- Målning av miljöstuga och entréportar.
- Större trädgårdsarbete.
- Ny tvättmaskin.
- Bytt brandvarnare i alla trapphus och hyresrätter.
- Radonmätningar slutfördes.
- Omläggning av lån.
- Renoverade en hyresrätt inför försäljning.
- Tagit in offerter för bergvärme.
- Tagit in offerter för laddstolpar för elbil.

## Planerade åtgärder kommande år

Föreningens nuvarande underhållsplan innehåller ett antal åtgärder som bör genomföras de närmaste åren. Ett fåtal är oundvikliga men flertalet kan skjutas upp om framtida slitage visar sig vara mindre än väntat.

| År            | Åtgärd  | Kostnad       |
|---------------|---|---------------|
| 2021-2023     | Utbyte av all utrustning i tvättstugorna                | 500–800 tkr   |
| 2021-2023     | Källsortering (Nya regler)                              | 300-400 tkr   |
| Inom några år | Partiell omfogning tegelfasad (Kontroll utförs löpande) | 1000–2000 tkr |
| Inom några år | Stamspolning.   | 100–170 tkr   |

## Ekonomi

### Resultat och ställning (flerårsöversikt)

|   | 2020  | 2019   | 2018   | 2017   |
|---|-------|--------|--------|--------|
| <b>Nettoomsättning (tkr)</b>            | 5 174 | 5 140  | 5 199  | 5 270  |
| <b>Resultat efter fin. poster (tkr)</b> | -969  | -1 776 | -1 783 | -1 665 |
| <b>Soliditet (%)</b>                    | 66,7% | 66,8%  | 62,4%  | 62,2%  |

Resultatet efter finansiella poster är - 969 tkr och budgeterat resultat var -1 009 tkr.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                          | 67 329 869           | 23 155 060              | 2 550 353                   | -15 267 553            | -1 776 377        | 75 991 352        |
| <b>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</b> |                      |                         |                             |                        |                   |                   |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll            |                      |                         | 387 555                     | -387 555               |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                                 |                      |                         |                             | -1 776 377             | 1 776 377         |                   |
| <b>Årets resultat</b>                                   |                      |                         |                             |                        | - 968 560         | - 968 559         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>67 329 869</b>    | <b>23 155 060</b>       | <b>2 937 908</b>            | <b>-17 431 485</b>     | <b>- 968 560</b>  | <b>75 022 793</b> |

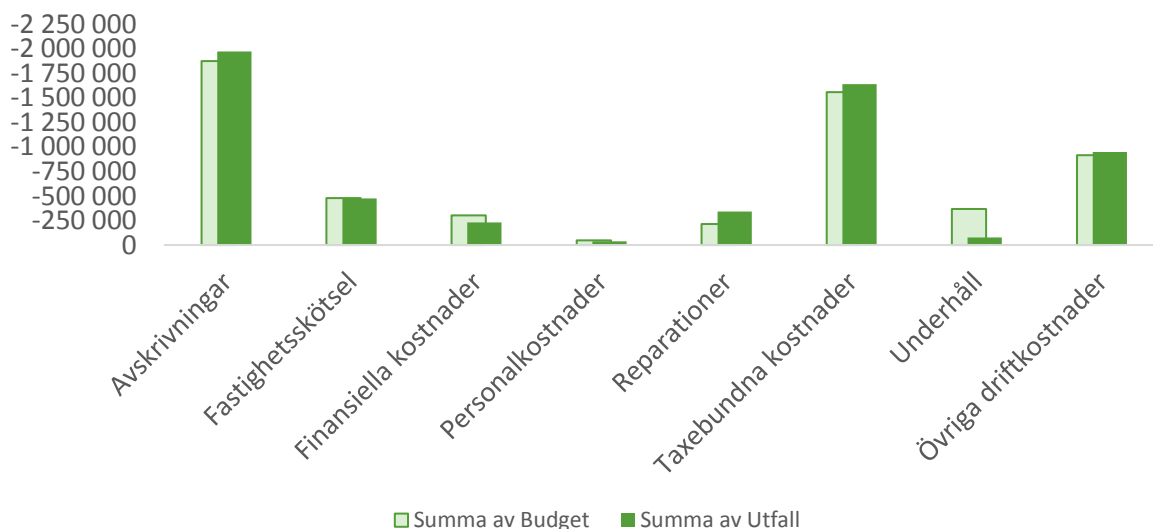
### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -17 431 485      |
| Årets resultat      | <u>- 968 559</u> |
|                     | -18 400 044      |

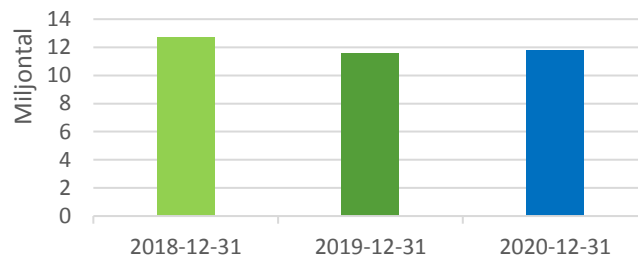
Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Uttag ur yttre fond   | 0                  |
| Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +) | 387 555            |
| Balanserat resultat   | <u>-18 787 599</u> |
| Summa   | -18 400 044        |



## Bankkonton

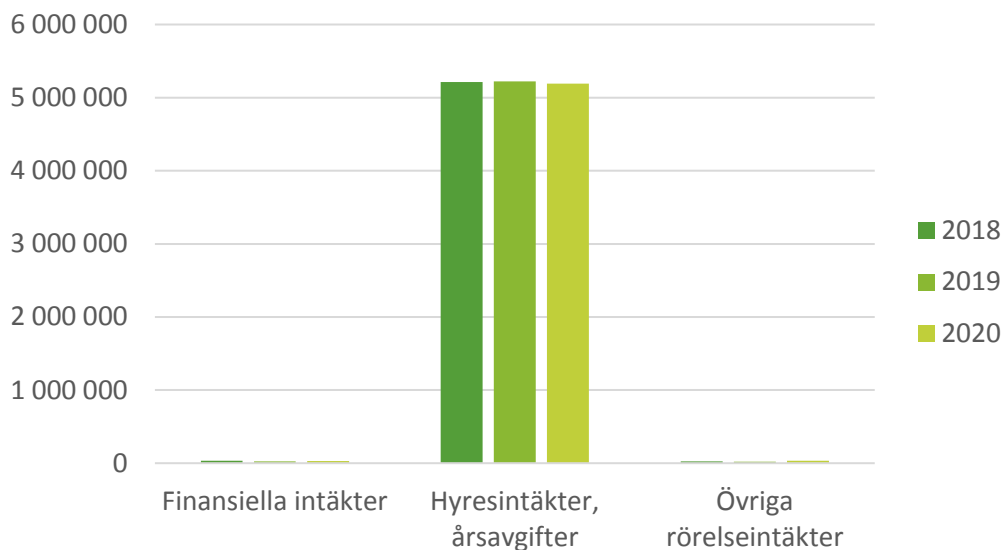
Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2020 fanns totalt 11,76 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 150 tkr mer än i slutet av 2019.



## Avgifter och hyror

Avgiften lämnas oförändrad 2021. Under budgetarbetet i november tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2022.

Eftersom föreningen enbart får in pengar från medlemsavgifter samt uthyrning av lägenheter/lokaler så finns det i praktiken bara en typ av inkomst i resultaträkningen:



## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -17 431 485      |
| Årets resultat      | <u>- 968 559</u> |
|                     | -18 400 044      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

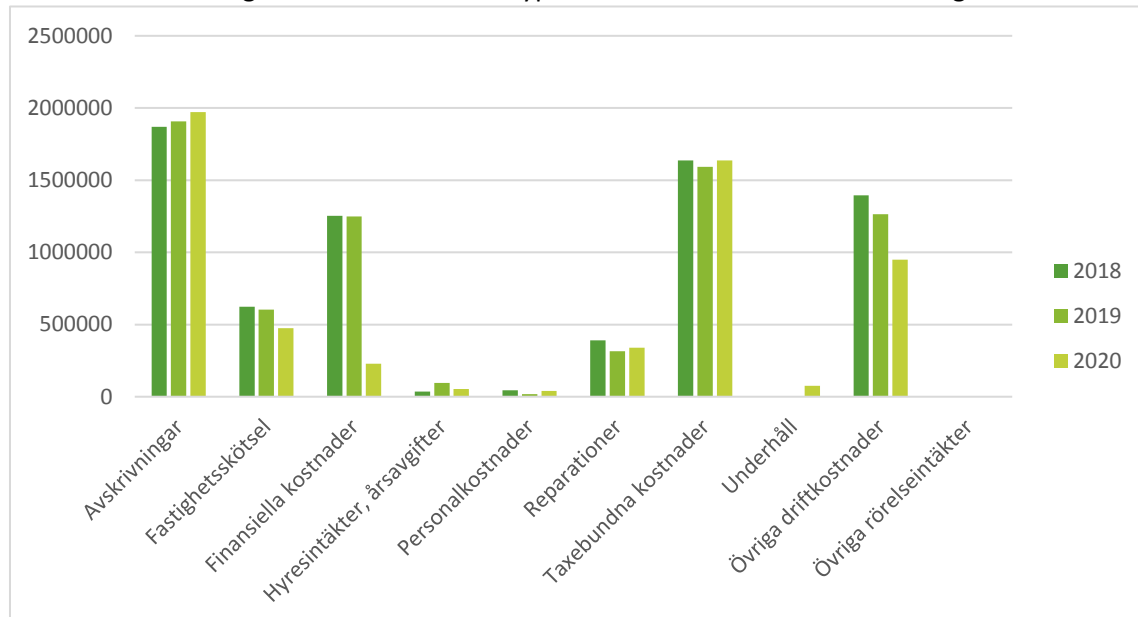
|   |                    |
|---|--------------------|
| Uttag ur yttre fond   | 0                  |
| Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +) | 387 555            |
| Balanserat resultat   | <u>-18 787 599</u> |
| Summa   | -18 400 044        |



Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

### Huvudsakliga kostnader senaste åren

Så här ser fördelningen ut mellan de olika typerna av kostnader i resultaträkningen:



### Noteringar:

- Finansiella kostnader är huvudsakligen räntekostnader för föreningens gemensamma lån.
- Fastighetsskötsel inkluderar exempelvis snöröjning, trädgårdsskötsel, bevakningskostnader och städning.
- Personalkostnader är arbetsgivaravgifterna för styrelsens arvode.
- Taxebundna kostnader är exempelvis el, uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning. Uppvärmningen är den överlägset största posten bland dessa kostnader.
- Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll är ibland svårt att särskilja.
- Övriga driftkostnader inkluderar allt från stora poster såsom bredband och tomträttsavgäld till små poster såsom brevporto och hyresförhandlingsavgifter.

### Budget för år 2021

Budgeten visar -1 599 tKr efter avsättning.

### Ekonomisk plan för kommande åren

Ett antal händelser de kommande åren kommer att påverka föreningens ekonomi:

- Föreningen har en stabil kassa inför 2021 och med det aktuella ränteläget och föreningens möjlighet till fortsatta försäljningar av hyresrätter finns goda möjligheter att göra större investeringar, som till exempel bergvärme.

### Flerårsöversikt

|                                  | 2020  | 2019   | 2018   | 2017   |
|----------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 5 174 | 5 140  | 5 199  | 5 270  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -969  | -1 776 | -1 783 | -1 665 |
| Soliditet (%)                    | 66,7  | 66,8   | 62,4   | 62,2   |

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 67 329 869           | 23 155 060                   | 2 550 353                      | -15 267 553            | -1 776 377        | 75 991 352        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                   |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll        |                      |                              | 387 555                        | -387 555               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | -1 776 377             | 1 776 377         |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -968 560          | -968 559          |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>67 329 869</b>    | <b>23 155 060</b>            | <b>2 937 908</b>               | <b>-17 431 485</b>     | <b>-968 560</b>   | <b>75 022 793</b> |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr        |
|---|--------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                    |
| Balanserat resultat                     | -17 431 485        |
| Årets resultat                          | -968 559           |
| <b>Totalt</b>                           | <b>-18 400 044</b> |
| Avsättning till yttre fond              | 387 555            |
| Uttag ur yttre fond                     | -                  |
| Balanseras i ny räkning                 | -18 787 599        |
| <b>Summa</b>                            | <b>-18 400 044</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 173 778                         | 5 140 265                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 500                               | 6 348                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 174 278</b>                  | <b>5 146 613</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -3 745 886                        | -3 617 920                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -100 541                          | -91 782                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -126 735                          | -82 650                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 970 772                        | -1 908 245                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 943 934</b>                 | <b>-5 700 597</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-769 656</b>                   | <b>-553 984</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 29 893                            | 25 302                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -228 797                          | -1 247 695                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-198 904</b>                   | <b>-1 222 393</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-968 560</b>                   | <b>-1 776 377</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-968 560</b>                   | <b>-1 776 377</b>                 |
| <b>Skatter</b>                                    |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-968 560</b>                   | <b>-1 776 377</b>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 100 266 337       | 101 655 791       |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 8          | 86 540            | 8 018             |
| Pågående nyanläggningar                        |            | -                 | 89 213            |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 100 352 877       | 101 753 022       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 100 352 877       | 101 753 022       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 9 400             | 10 134            |
| Övriga fordringar                              | 9          | 2 047 005         | 1 889 960         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 144 418           | 192 282           |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 2 200 823         | 2 092 376         |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 10         |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 9 879 258         | 9 849 709         |
| Summa kassa och bank                           |            | 9 879 258         | 9 849 709         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 12 080 081        | 11 942 085        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 112 432 958       | 113 695 107       |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 90 484 929         | 90 484 929         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 937 908          | 2 550 353          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 93 422 837         | 93 035 282         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -17 431 485        | -15 267 553        |
| Årets resultat                               |     | -968 560           | -1 776 377         |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -18 400 045        | -17 043 930        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>75 022 792</b>  | <b>75 991 352</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 21 853 140         | 36 510 731         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 21 853 140         | 36 510 731         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 11  | 14 598 290         | 87 559             |
| Leverantörsskulder                           |     | 276 260            | 607 821            |
| Skatteskulder                                |     | 7 523              | 1 595              |
| Övriga skulder                               |     | 1 560              | 3 000              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 673 393            | 493 049            |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 15 557 026         | 1 193 024          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>112 432 958</b> | <b>113 695 107</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Detta har dock inte väsentligt påverkats jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap.5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknats om jämförelsetalen.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1,00%           | (1,00%)             |
| Aptussystem                  | 10,0%           | (10,0%)             |
| Renovering källare           | 5,00%           | (5,00%)             |
| Fönsterrenovering            | 3,33%           | (3,33%)             |
| Ombyggn.lokal till lgh       | 1,00%           | (1%)                |
| Passerssystem                | 10,0%           | (10%)               |
| Renovering av lgh            | 10,0%           | (10%)               |
| Inventarier                  | 10,0%           | (10,0%)             |

#### 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.

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 3 836 627        | 3 784 908        |
| Hyror                                  | 1 303 930        | 1 343 209        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 25 472           | 12 271           |
| Övriga hyresintäkter                   | 7 749            | -123             |
|  | <b>5 173 778</b> | <b>5 140 265</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|              | 2020       | 2019         |
|--------------|------------|--------------|
| Övrigt       | 500        | 6 348        |
| <b>Summa</b> | <b>500</b> | <b>6 348</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 120 688          | 121 123          |
| Städning   | 145 156          | 174 669          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 47 827           | 148 690          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 141 669          | 73 656           |
| Snöröjning                                       | 18 463           | 85 631           |
| Reparationer                                     | 339 765          | 314 693          |
| El   | 147 854          | 185 048          |
| Uppvärmning                                      | 1 056 951        | 1 091 627        |
| Vatten   | 217 181          | 161 084          |
| Sophämtning                                      | 214 828          | 153 979          |
| Försäkringspremie                                | 91 949           | 87 655           |
| Tomträttsavgäld                                  | 425 100          | 425 100          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 162 906          | 156 978          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 11 850           | 11 850           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 19 646           | 789              |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 228 172          | 180 467          |
| Kundförluster                                    | 6 337            | -                |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 177 484          | 173 259          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | -                | 6 063            |
| Panter och överlåtelser                          | 27 198           | 15 578           |
| Juridiska åtgärder                               | 54 739           | 35 050           |
| Övriga externa tjänster                          | 13 926           | 14 931           |
|  | <b>3 669 689</b> | <b>3 617 920</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | 57 447           | -                |
| Övrigt (barnvagnsramp)                           | 18 750           | -                |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>3 745 886</b> | <b>3 617 920</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2020           | 2019          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Porto / Telefon | 9 036          | 11 554        |
| Konsultarvode   | 40 682         | 37 869        |
| Revisionarvode  | 50 823         | 42 359        |
| <b>Summa</b>    | <b>100 541</b> | <b>91 782</b> |

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   | 2020           | 2019          |
|-------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 87 590         | 65 240        |
| Sociala kostnader | 39 145         | 17 410        |
|                   | <b>126 735</b> | <b>82 650</b> |

Föreningen har ingen anställd.

## Not 7 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 103 321 113        | 103 321 113        |
| -Ombyggnad                              | 10 036 121         | 9 465 015          |
|   | 113 357 234        | 112 786 128        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -11 130 337        | -9 226 880         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 960 560         | -1 903 457         |
|   | -13 090 897        | -11 130 337        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>100 266 337</b> | <b>101 655 791</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 63 185 000         | 63 185 000         |
| Mark                                    | 66 000 000         | 66 000 000         |
|   | 129 185 000        | 129 185 000        |
| Bostäder                                | 128 000 000        | 128 000 000        |
| Lokaler                                 | 1 185 000          | 1 185 000          |
|   | 129 185 000        | 129 185 000        |

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 47 910     | 47 910     |
| -Nyanskaffningar                        | 88 734     | -          |
|   | 136 644    | 47 910     |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -39 892    | -35 104    |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -10 212    | -4 788     |
|   | -50 104    | -39 892    |



Redovisat värde vid årets slut **86 540** **8 018**

### Not 9 Övriga fordringar

|                                  | 2020-12-31       | 2020-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 883 051        | 1 726 006        |
| Skattekonto                      | 163 954          | 163 954          |
|                                  | <b>2 047 005</b> | <b>1 889 960</b> |

### Not 10 Kassa och bank

|              | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------|------------------|------------------|
| SBAB         | 9 879 258        | 9 849 709        |
| <b>Summa</b> | <b>9 879 258</b> | <b>9 849 709</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Kreditgivare                       | Villkors-<br>ändrings-<br>dag | Räntesats<br>2020-12-31 | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Amorteras<br>inom 1 år | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| SBAB                               | 2023-02-14                    | 0,61%                   | 10 980 640                |                        | 22 000 000                |
| SBAB                               | 2021-03-17                    | 0,39%                   | 14 598 290                |                        | 14 598 290                |
| SBAB                               | 2025-02-14                    | 0,91%                   | 10 872 500                |                        | -                         |
| Kortfristig del av långfristig lån |                               |                         | -170 000                  |                        | -87 559                   |
|                                    |                               |                         | <b>36 281 430</b>         |                        | <b>36 510 731</b>         |

Varav långfristig del 21 683 140  
Varav kortfristig del 14 798 290

Beräknad låneskuld om 5 år är 35.601.430 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. 21 683 140  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. 14 798 290

### Övriga noter

## Not 12 Ställda säkerheter

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 57 000 000        | 57 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>57 000 000</b> | <b>57 000 000</b> |

## Not 13 Eventualförpliktelser

|                                    | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |            |            |

## Underskrifter

Stockholm 2021-

Mikael Wester Sandström

Mohsen Ziaeenia

Gustav Larsson

Cathrine Coulianos

Christine Hanna Sölveborn

Victor Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor