

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 10-2021050433201364-annualreport.pdf

Storlek: 801646 byte

Hashvärde SHA256:

97c3fdf01365d17cf68ced832581ef9b99765256c0123a14dedc23a0ee20c418

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Åsa Alexandra Nordin 19710722-0266

Signerat med BankID 2021-05-04 11:55 Ref: 2f953e4e-ab28-4e46-ad0b-8ac4213988c6

MAGNUS NYBERG

Signerat med BankID 2021-05-04 14:08 Ref: 2c897043-6589-416a-aff5-634ff2a67b74

HAMPUS EKEBRINK

Signerat med BankID 2021-05-04 21:02 Ref: 8b9ef3d4-e5a1-4ae3-854a-abd163c3ecb5

CARIN KAPPE

Signerat med BankID 2021-05-04 22:19 Ref: f8e8228e-279e-4353-919c-b59db3a8750d

ANGELIKA THOR

Signerat med BankID 2021-05-05 07:51 Ref: 81a05a66-84e5-483e-a217-25977d15055a

PETTER NORBERG

Signerat med BankID 2021-05-05 10:59 Ref: 175dd3e3-d6a3-4e60-8af9-bbdfaafcaa4b

Årsredovisning

för

BRF Ingenjören 14

716421-8773

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Ingenjören 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1997-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ingenjören 14	Stockholms stad

Säljare var Danielsson Entreprenad AB (DEAB).
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 79 459 000 kronor.

Byggnadsvärdet är 29 703 000 kronor och markvärdet är 49 756 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Morderna försäkringar i Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1935. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Fastighetens värdeår är 1975.

Fastigheten totalrenoverades och vindslägenheter byggdes till 1984.

Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 2.472 kvm varav 2.105 kvm utgör bostadsarea och 367 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt och fem lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

Antal lägenheter	Antal rum och kök	Area ca
13	1 rum och kök	552 kvm
14	2 rum och kök	854 kvm
3	3 rum och kök	262 kvm
4 varav 1 hyresrätt	4 rum och kök	437 kvm
Total bostadsarea		2.105 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area
1 restaurang	56
1 restaurang	78
1 frisörsalong	30
1 vitvarubutik	160
1 begravningsentreprenör	34

Byggnadens tekniska status, investeringar och underhållsåtgärder, se även underhållsplan

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid mer ekonomiskt än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006-07-26 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen har i vissa delar reviderats under 2018 och 2020.

Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Nedanstående investeringar och underhållsåtgärder har genomförts tom 2018 resp. planeras 2019:

Åtgärd	År	Kommentar
Ommålning, ren. av befintliga fönster.	2020/21	Samtliga fönster, inklusive trapphus. Dock ej restauranger mot gata.
Ändrad sophantering	2020	Sopkarusell borttagen, sopnedkast plomberade, infört källsortering.
Stambyte plan 1-5	2018	
Byte av stuprör mot Blekingegatan	2017	
Installation av dörröppnare mot Blekingeg.	2017	
Lagning av putsskador innergård	2017	
Planering stambyte avlopp plan 1-5	2017	
Stambyte avlopp källare och plan 0	2016	
Stambyte två lägenheter plan 4 och 5	2016	
Stamspolning	2016	
Tätning av fönster plan 5	2016	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2016	
Väggmålningar pl 1 och 2	2016	Formgivning Anna Forsberg
Väggmålningar pl 3 och 4	2015	Formgivning Anna Forsberg
Underhållsplan hyresrätter	2015	
Nya termostater och injustering radiatorer	2015	
Ny mangel	2015	
Byte av värmeväxlare	2014	
Byte av avloppsrör i källaren	2014	
Radonmätning	2014	Godkänt resultat
Renovering av trapphusfönster	2013	
Ny tvättmaskin	2013	
Översyn av och rutiner för brandskydd	2013	
Förbättring av ventilation butik	2012	
Ombyggnad avluft till fettavskiljare	2012	
Förbättrad belysning i källare och gång	2012	
Balkong- och terrassbyggnation	2011	Berörda bostadsrättsägare och hyresgäster
Stamspolning	2011	
Byggnation av cykelramp till gården	2011	
Dragning av Stokabnät	2011	
Dragning av lokalt nätverk	2010	
Ny belysning i trapphus	2010	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Renovering av hiss	2009	
Fastighetsboxar i entrén	2009	
Installation av fibernät	2009	
Renovering av entrén	2008	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Ny tvättmaskin	2008	
Stamspolning	2007	
Målning av fönster mot gatan	2006	
Omputsning av fasad mot gatan	2006	Ursprunglig karaktär så långt möjligt
Balkong- och terrassbyggnation	2005	Berörda bostadsrättsägare
Samlingsledning för vatten och avlopp	2004	
Målning av tvättstuga	2003	
Totalrenovering med tillbyggnad av vindslägenheter	1984	Byte av samtliga stammar och elstigar samt tak-, fasad- och fönsterrenovering

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
El	Fortum AB
Fjärrvärme	
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	Liselotte Lööf
Städning	Green Quality
Takskottning	SO tak och bygg
Sotning	Peter Sotare AB
Fastighetsnät	Stockholms Stadsnät, egna val bredband, telefoni, TV
Tvättstuga	Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden har utgått till styrelseledamöter med ett prisbasbelopp att fördelas av styrelsen. Arvode har inte utgått till revisor.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Föreningen har under året haft 31 röstberättigade medlemmar.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och köparen debiteras eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Under 2020 har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap och föreningens stadgar
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden
- Avgift enligt lag uttas för föreningens extra kostnader
- Boende ska i god tid meddela önskemål om längre upplåtelser till styrelsen. Styrelsebeslut ska finnas innan andrahandsupplåtelse får påbörjas. Det är inte tillåtet att korttidsuthyra bostadsrätten via till exempel Airbnb.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Nyberg	Ordförande
Jonas Nilsson	Ledamot
Hampus Ekebrink	Ledamot
Alexandra Nordin	Ledamot
Carin Kappe	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

ABC-Revision AB	Revisor
Petter Norberg	Förtroendevald

Valberedning

Sue Anne Moody, sammankallande
Torbjörn Almqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Väsentliga händelser under 2020 och utförda underhållsarbeten Stambytet 2018.

Styrelsen har under året fortsatt haft kontakt med Röda Tråden AB, då föreningen har bestridit två fakturor. Någon uppgörelse har ännu inte skett.

Hyresnedsättning

Under Covid-19 pandemin har föreningen rabatterat hyrorna för vissa av hyresgästerna, de två restaurangerna och frisören. Hyresnedsättningen har uppgått till 50 % av hyran under april, maj och juni månader. Halva hyresnedsättningen har återbetalats genom stöd från staten. Beslut har fattats att dessa hyresgäster ytterligare hyresstöd för perioden januari mars 2021 på samma villkor som för 2020. Anledningen till att styrelsen beviljat hyresnedsättningarna är för att slippa att företagarna hamnar i ekonomiska svårigheter med följd att föreningen förlorar hyresgäster och därmed hyresintäkter och att föreningen måste söka nya hyresgäster under pandemin. Om dessa inte är restauranger kan krav komma att ställas på ombyggnationer av lokalerna för att anpassas till ny hyresgäst. Att nya restauranger startas under pandemin synes inte som troligt.

Ersättning för inbesparade kostnader för stambyte

Den 6 mars 2018 kom den dåvarande styrelsen överens med en medlem om att färdigställande av badrum mm efter stambytet inte skulle bekostas av föreningen utan av lägenhetsinnehavaren själv. Styrelsen kom därvid överens med lägenhetsinnehavaren om att denne skulle ersättas med den inbesparade kostnaden. Föreningen har nu kommit överens om utbetalning av den inbesparade kostnaden till lägenhetsinnehavaren.

Fönsterprojekt

Samtliga fönster mot Ringvägen och gården har renoverats. Detta har inneburit renovering/målning utvändigt.

Byte till bullerglas samt målning invändigt har varit tillval som lägenhetsinnehavare själva fått beställa och bekosta.

Säkerhetsdörrar

Lägenhetsinnehavarna erbjuds att själva få beställa och bekosta säkerhetsdörrar om så önskas. Krav uppställs att dessa ska ha samma färg och utseende som befintliga dörrar inbegripet bla lister samt brevlåda. För den som inte vill ha fungerande brevlåda ska en attrapp sättas dit. Leverantör av säkerhetsdörrar har upphandlats.

Sophantering

Efter beslut av stämman 2019 har föreningen inrättat ett miljörum med sopsortering. Den sk sopkarusellen har tagits bort och sopedkastan har plomberats. Den lösning som valts har inneburit att cykelrummet kan vara kvar tills vidare. Iordningsställande av separat hantering av matavfall sker under våren 2021.

Föreningens interna regler

Boendes renoveringar

Styrelsen ska skriftligt informeras om planer på renoveringar och förändringar i lägenhet. Detta ska ske i god tid och styrelsebeslut ska finnas innan arbetet får påbörjas.

Vid arbeten på vatten- och avloppsstammar liksom vid arbeten som berör elinstallationer måste alltid behörig yrkesman anlitas. Skador ska hanteras skyndsamt. Styrelsen har tagit fram förhållningsregler som man skall följa vid renoveringar.

Allmän trivsel

Underhållsplanen och regelbunden tillsyn bevarar fastigheten i gott skick och påverkar kostnader och värdeminskning positivt. Till trivseln bidrar takterrass och uteplats och att gården hålls i gott skick. Även städkväll där vi både jobbar ihop och äter litet efteråt påverkar trivseln positivt. Gemensam städkväll har inte hållits under 2020 på av Covid-19 pandemin.

Underhållsplan					
Område	Status	Åtgärd	Estimerad kostnad	Åtgärd år	Förtydligad åtgärd
Fasad mot gatan/organisk färg	Bra	Renovering/Omputsning	1 300 000	2025	2045
Fasad mot gård/organisk färg	Mindre bra	Renovering/Omputsning	950 000	2022	2042
Balkonger gjutna, stål, fasad gatan	Bra	Renovering, målning	110 000	2025	2040
Balkonger stål, fasad innergård	Bra	Renovering, målning	150 000	2022	2037
Fönster, mot gata	Bra	Underhållsmålning	360 000	2027	2035
Fönster, mot gård	Bra	Underhållsmålning	190 000	2027	2035
Ytterdörr mot ringvägen	Mindre bra	Underhållsmålning	17 000	2021	2027
Fönsterbleck, mot gata	Bra	Byte	60 000	2027	2035
Fönsterbleck, mot gård	Bra	Byte	35 000	2027	2035
Stuprör, mot gata	Mindre bra	Byte	75 000	2027	2047
Stuprör, mot gård	Mindre bra	Byte	35 000	2022	2042
Taksäkerhet	Mindre bra	Nytt	90 000 + moms	2022	2042
Takplåt	Bra	Underhållsmålning	250 000	2022	2028
Tvättstuga, tak och väggar	Mindre bra	Underhållsmålning	1) 158 900 + moms	2021	2037
Tvättstuga, golv	Dålig	Nytt golvunderlag	Ingår i 1) ovan	2021	2037
Tvättstuga, tvättmask 1	Dålig	Byte	2) 82 450 + moms	2021	2041
Tvättstuga, tvättmask 2	Bra	Byte	36 000	2025	2045
Tvättstuga, torkskåp	Mindre bra	Byte	Ingår i 2) ovan	2021	2041
Tvättstuga, torktumlare	Mindre bra	Byte	Ingår i 2) ovan	2021	2041
Tvättstuga, kallmangel	Bra	Byte	18 000	2037	2057
Källargång Blekingegatan	Bra	Underhållsmålning	12 000	2022	2042
Källargångar golv, vägg, tak	Bra	Underhållsmålning	95 000	2030	2050
Trapphus, tak och väggar	Bra	Underhållsmålning	115 000	2025	2035
Barnvagnsrum, vägg tak	Dåligt	Underhållsmålning	6 000	2022	2032
Cykelförråd	Bra	Underhållsmålning	9 000	2022	2032
Mätarrum	Mindre bra	Städas	1 000	2022	
Städutrymme	Dåligt	Underhållsmålning	6 000	2022	2032
Soprum, hushållsavfall återvinningsrum	Bra	Underhållsmålning	8 000	2030	2040
Soprum, torrsopor	Bra	Underhållsmålning	6 000	2030	2040
Soprum, kylsopor	Dålig	Städas	2 000	2021	2022
Hisskorg	Bra	Renoveras	20 000 (om spärr som är ur funktion ska installeras = 2 500 kr per våning + moms)	2029	2049
Undercentral växlare	Mindre bra	Byte	600 000	2040	2040(?)
Undercentral ytor	Mindre bra	Underhållsmålning	6 000	2025	2042
Stambyte	Bra		15 000 000	2045	2070
Tilluft Verona	Saknas		140 000	2021	
Tilluft Sushi	Bra			2030	2050
Dörr Verona			15 000	2030	
Fasad Verona	Mindre bra	Stenkomplettering, utbyte fil dörrar	10 000	2022	

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott, se resultatrapporten.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter var oförändrade sedan 2004.

Bredbandsavgiften faktureras vid sidan av avgiften.

Lån

Föreningen har tre stycken lån hos Nordea om sammanlagt 17 437 488 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Föreningens kortfristiga placeringar har använts till investeringar och underhållsarbeten som därmed inte krävt ytterligare lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är den som äger bostaden vid ingången av året skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas med 1 429 SEK per bostadslägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 019	2 017	1 849	1 983	1 989
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-778	54	-14 625	262	-495
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	419	419	398	418	418
Lån per m2 bostadsrättsyta (kr)	8 736	8 771	12 007	5 087	5 181
Soliditet (%)	42	44	36	66	65

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	årets utgång
	ingång	års resultat	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	16 369 923			16 369 923
Upplåtelseavgift	12 933 234			12 933 234
Balkongfond	776 043			776 043
Fond för yttre underhåll	2 269 353		238 377	2 507 730
Ansamlad förlust	-17 754 893	53 746	-238 377	-17 939 524
Årets resultat	53 746	-53 746	-777 646	-777 646
	14 647 406	0	-777 646	13 869 760

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 939 524
till fond för yttre underhåll avsättes	-238 377
årets förlust	-777 646
	-18 955 547

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-18 955 547
	-18 955 547

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 019 315	2 017 041
Övriga rörelseintäkter	2	48 342	247 538
Summa rörelseintäkter		2 067 657	2 264 579
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 695 783	-896 103
Driftskostnader	4	-408 872	-410 212
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-129 706	-307 282
Personalkostnader	6	-55 108	0
Avskrivningar	7	-359 238	-359 069
Summa rörelsekostnader		-2 648 707	-1 972 666
Rörelseresultat		-581 050	291 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 596	-238 141
Summa finansiella poster		-196 596	-238 167
Resultat efter finansiella poster		-777 646	53 746
Årets resultat		-777 646	53 746

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 479 448	29 838 686
Summa materiella anläggningstillgångar		29 479 448	29 838 686
Summa anläggningstillgångar		29 479 448	29 838 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60 392
Övriga fordringar		357 585	340 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 008	57 510
Summa kortfristiga fordringar		396 593	458 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 922 186	2 915 276
Summa kassa och bank		2 922 186	2 915 276
Summa omsättningstillgångar		3 318 779	3 373 906
SUMMA TILLGÅNGAR		32 798 227	33 212 592

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 303 157	29 303 157
Fond för yttre underhåll		2 507 730	2 269 353
Balkongfond		776 043	776 043
Summa bundet eget kapital		32 586 930	32 348 553
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-17 939 524	-17 754 893
Årets resultat		-777 646	53 746
Summa ansamlad förlust		-18 717 170	-17 701 147
Summa eget kapital		13 869 759	14 647 406
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 343 736	17 437 488
Summa långfristiga skulder		17 343 736	17 437 488
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	93 752	70 314
Leverantörsskulder		756 344	361 518
Skatteskulder		27 513	18 391
Övriga skulder		300 502	308 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		406 620	368 834
Summa kortfristiga skulder		1 584 731	1 127 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 798 227	33 212 592

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installation bredband	10 år
Ombyggnation	100 år
Fasadrenovering	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Årsavg. per m² bostadsrättsyta (kr)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	835 617	835 617
Hyror bostäder	171 278	144 111
Hyror lokaler	1 012 420	1 037 313
	2 019 315	2 017 041

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Kabel-tv	38 406	19 806
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 936	7 792
Övr ersättningar och intäkter	0	219 940
	48 342	247 538

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-1 152 106	-362 207
Markytor, trädgård	0	-6 577
El	-42 867	-50 516
Värme	-259 438	-308 679
Vatten och avlopp	-62 906	-56 918
Sophämtning/renhållning	-178 466	-111 207
	-1 695 783	-896 104

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-26 926	-24 985
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 900	-6 131
Hisservice	-11 042	-11 287
Övriga fastighetskostnader	-16 989	-39 996
Fettavskiljning	-19 004	-3 685
Fastighetsförsäkring	-86 532	-32 661
Bredband	-31 680	-37 451
F-skötsel	-61 305	-60 349
Fastighetsskatt	-140 318	-147 917
Snöröjning	-12 177	-45 749
	-408 873	-410 211

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Porto	0	-233
Fastighetsförvaltning	-60 900	-59 868
Möteskostnader	-1 800	-10 531
Konsultarvoden	-27 130	-200 000
Bankkostnader	-13 506	-7 921
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 184	-5 080
Revisionsarvoden	-21 186	-23 650
	-129 706	-307 283

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-55 108	0
	-55 108	0

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-258 198	-258 198
Bredband	0	169
Ombyggnation	-13 250	-13 250
Fasadrenovering	-87 790	-87 790
	-359 238	-359 069

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	31 502 959	31 502 959
Utgående anskaffningsvärde	31 502 959	31 502 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 872 975	-3 614 777
Årets avskrivningar enligt plan	-258 198	-258 198
Utgående avskrivning enligt plan	-4 131 173	-3 872 975
Planenligt restvärde vid årets slut	27 371 786	27 629 984
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 703 000	29 703 000
Mark	49 756 000	49 756 000
	79 459 000	79 459 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	9 459 000	9 459 000
	79 459 000	79 459 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 619 570	3 619 570
Utgående anskaffningsvärde	3 619 570	3 619 570
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 410 868	-1 309 997
Årets avskrivningar enligt plan	-101 040	-100 871
Utgående avskrivning enligt plan	-1 511 908	-1 410 868
Planenligt restvärde vid årets slut	2 107 662	2 208 702
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	27 371 786	27 629 984
Ombyggnad	2 107 662	2 208 702
	29 479 448	29 838 686

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,480	2021-08-31	3 437 488	3 507 802
Nordea Hypotek	0,600	2023-09-20	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	0,730	2024-09-18	7 000 000	7 000 000
			17 437 488	17 507 802
Kortfristig del av långfristig skuld			93 752	70 314

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 108 000	24 108 000
	24 108 000	24 108 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tvättstuga

Beslut har tagits att renovera tvättstugan och byta ut vissa maskiner. Renoveringen omfattar nytt klinkergolv och målning av väggar samt bortbilning av cementstoder. Detta kommer att genomföras under 2021 med start efter sommaren. Renoveringen kommer att innebära att tvättstugan inte är tillgänglig för medlemmarna under ca en månad.

Tak

Beslut har fattats att förbättra säkerheten vid takarbeten samt att ta bort befintlig antenn som inte använd. Målning av hela taket ska också ske enligt underhållsplan. Offert kommer att tas in för att utföra allt angivet arbete under 2022.

Stockholm

Magnus Nyberg
Ordförande

Jonas Nilsson/Carin Kappe

Alexandra Nordin

Hampus Ekenbrink

Vår revisionsberättelse har lämnats

Angelica Thor
Auktoriserad revisor

Petter Norberg
Förtroendevald