

# Årsredovisning 2020

BRF SMALHUSEN

769632-0261



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMALHUSEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 10    |
| Balansräkning          | 11    |
| Kassaflödesanalys      | 13    |
| Noter                  | 14    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Förvaltningsberättelsen avser perioden 2020-01-01 till 2020-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-04-05.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gamla stenhuset och Nya stenhuset på adressen Tre Kronors väg 1-29 i Nacka. Föreningen har 16 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 4 816 kvm och 6 lokaler om 30 kvm. Föreningen disponerar även sammanlagt 38 garageplatser i det garage som vi är delägare i genom vår andel i Spisbrödets samfällighetsförening.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Juni Fagerman   | Ordförande 2020-01-01 - 2020-09-23  |
|                 | Ledamot 2020-09-23 - 2020-12-31     |
| Karin Lundqvist | Ledamot 2020-01-01 - 2020-09-23     |
|                 | Ordförande 2020-09-23- 2020-12-31   |
| Maria Nohlström | Ledamot 2020-01-01 - 2020-03-16     |
| Åke Nagrelius   | Sekreterare 2020-01-01 - 2020-06-10 |
| Lena Åkerström  | Ledamot 2020-01-01 - 2020-06-10     |
| Lena Norberg    | Sekreterare 2020-06-10 - 2020-12-31 |
| Anders Hultberg | Ledamot 2020-06-10 - 2020-12-31     |
| Manne Norrgård  | Ledamot 2020-06-10 - 2020-12-31     |

Jack Vogel                      Ledamot 2020-06-10 - 2020-12-31

Tanja Kofler                    Ledamot 2020-06-10 - 2020-12-31

#### Styrelsesuppleanter

- Paulina Heller 2020-01-01 - 2020-06-10
- Elisabeth Bohlin 2020-01-01 - 2020-06-10
- Lena Åkerström 2020-06-10-2020-12-31
- Åke Nagrelius 2020-06-10 - 2020-12-31
- Nille Gustafsson 2020-06-10 - 2020-12-31

#### Valberedning

- Göran Modeen
- Anna-Karin Nordmark

#### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Johan Wall                    Auktoriserad revisor, BDO                      2020-01-01- 2020-06-10

Ninos Turgay                    Auktoriserad revisor, Adeco  
Revisorer    2020-06-10 - 2020-12-31

#### **INTERNREVISOR**

Lars-Gunnar Berntsson, samt internrevisorsuppleant Nils Andersson 2020-01-01 - 2020-06-10

Kristina Wahlberg, samt internrevisorsuppleant Reidar Henricsson 2020-06-10 - 2020-12-31

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under året 2020 haft 12 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Planerade underhåll som genomförts under verksamhetsåret

- 2020 Injustering av värmesystem
  
- 2020 Fönsterrenovering
  
- 2020 Stamrenovering
  
- 2020 Brandskyddsarbete
  
- 2020 Installation av passagesystem
  
- 2020 Installation av bokningssystem tvättstuga
  
- 2020 Besiktning hyresrätter
  
- 2020 Besiktning balkonger
  
- 2020 Besiktning tak 1-9
  
- 2020 Besiktning yttertrappor
  
- 2020 Radonmätning

Planerat underhåll verksamhetsåret 2021

- 2020/2021 Radonmätning
  
- 2021 Takrenovering 1-9
  
- 2021 Renovering bastu
  
- 2021 Åtgärder från besiktning av hyresrätter
  
- 2021 Installation brandsäkra dörrar el-centraler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Nabo Group AB

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Fastighetservice       | Driftia |
| Bredband, TV, Telefoni | Com Hem |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Verksamhetsinformation

Besiktning av föreningens stammar genomfördes under verksamhetsåret 2017/2018 och bedömdes då vara i behov av åtgärd inom en snar framtid. Under hösten 2018 togs beslut att låta Röranalys AB kontrakteras för rörfodring, s.k. "relining" i stammarna för WC, badrum och kök för föreningens samtliga lägenheter. Arbetet har också pågått med rengöring och rörfodring av spillvattenledningar i bottenplatta och spillvattenstammar. Arbetet har pågått sedan vecka 44 2019 och avslutades vecka 20 2020.

Styrelsen lät under hösten 2018 också QSEC Sverige AB undersöka värmeregleringen i föreningens lägenheter. QSEC ersatte de gamla termostaterna med givare till vred för värmereglering med givaren placerad separat på en mer öppen yta för att få mer korrekta värden. Injustering av föreningens radiatorer påbörjades vecka 50 2018, och avslutades vecka 51. I december 2019 gjordes kontrollmätningar för att säkerställa funktionen och hitta eventuella avvikelser. Under vecka 24 genomfördes de sista värmeinjusteringarna och en genomgång av samtlig dokumentation gjordes vecka 48, 2020.

Styrelsen beslutade juni 2020 att anlita Säkerhetsintegrering AB avseende installation av passagesystem för fastigheten samt bokningssystem för tvättstugor och bastu. Arbetet blev klart under september 2020.

Systematiskt brandskyddsarbete har utförts av Cupola och brandtätning har genomförts av båda fastigheterna med start våren 2020 och slutfört hösten 2020.

Radonmätning påbörjades i slutet av år 2020 och avslutas under april 2021.

Föreningen har under 2020 haft 4 st försäkringsärenden, samtliga utom ett är avslutade.

Under året har 7 st bostadsrätter bytt ägare.

### Ekonomi

Ett av föreningens lån om 20 000 000 kr bands i juni 2020 om på 4 år till 0,83% ränta.

Under december 2020 beslutade styrelsen om avgiftshöjning på 12 % avseende föreningens bostadsrätter efter analys av föreningens kommande underhållsbehov de kommande 50 åren. Avgiftshöjningen började gälla från och med 1 mars 2021. Det togs även beslut om en hyreshöjning avseende föreningens hyresrätter som vid skrivande stund ej godkänts av hyresgästföreningen.

### Förändringar i avtal

Föreningen sade upp lokalhyresavtalet på Tre Kronors Väg 5. Uppsägningstiden löpte ut 2020-10-31.

### Övriga uppgifter

Styrelsen lät under hösten 2018 inventera de cyklar som stod i föreningen gemensamma utrymmen. Registrering av de magasinerade cyklarna gjordes i september 2018 och förteckning skickades till Polisen. Cyklarna har tillfallit föreningen då ingen har gjort anspråk på dem. Cyklarna avyttrades under våren 2020.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 4 047 719  | 6 038 282  | 3 993 064  | 222 582    |
| Resultat efter fin. poster            | -3 419 793 | -3 797 591 | -4 005 193 | -5 449     |
| Soliditet, %                          | 67         | 68         | 68         | 59         |
| Yttre fond                            | 219 000    | 146 000    | 73 000     | -          |
| Taxeringsvärde                        | 85 000 000 | 85 000 000 | 73 000 000 | 73 000 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 4 816      | 4 816      | 4 816      | 4 816      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 617        | 840        | 536        | 32         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 12 458     | 12 099     | 12 237     | 16 404     |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,58       | 2,89       | 2,03       | 2          |
| Belåningsgrad, %                      | 31,31      | 33,46      | 32,78      | 42,61      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2019-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 143 421 552        | -                             | -                        | 143 421 552        |
| Upplåtelseavgifter    | 2 211 341          | -                             | -                        | 2 211 341          |
| Fond, yttre underhåll | 146 000            | -                             | 73 000                   | 219 000            |
| Balanserat resultat   | -4 156 642         | -4 938 527                    | -73 000                  | -9 168 169         |
| Årets resultat        | -4 938 527         | 4 938 527                     | -3 419 793               | -3 419 793         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>136 683 724</b> | <b>0</b>                      | <b>-3 419 793</b>        | <b>133 263 930</b> |



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat | -9 168 169                |
| Årets resultat      | -3 419 793                |
| Totalt              | <u><b>-12 587 963</b></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 73 000                    |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -146 000                  |
| Balanseras i ny räkning              | -12 514 963               |
|                                      | <u><b>-12 587 963</b></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2018-07-01 -<br>2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 4 047 719                  | 6 038 282                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 79 704                     | 110 572                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 127 423</b>           | <b>6 148 854</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -3 329 528                 | -3 732 705                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -397 891                   | -539 849                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -121 350                   | -311 069                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 749 412                 | -3 713 084                 |
| Övriga rörelsekostnader                           |     | 0                          | -1 051 115                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 598 181</b>          | <b>-9 347 823</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-2 470 757</b>          | <b>-3 198 969</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 35                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -949 036                   | -1 739 593                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-949 036</b>            | <b>-1 739 558</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-3 419 793</b>          | <b>-4 938 527</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-3 419 793</b>          | <b>-4 938 527</b>          |

# Balansräkning

|   | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 191 643 026        | 184 606 161        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 50 132             | 52 844             |
| Pågående projekt                              |     | 0                  | 2 886 042          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>191 693 158</b> | <b>187 545 047</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>191 693 158</b> | <b>187 545 047</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 33 675             | 58 191             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 3 396 529          | 4 502 038          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 238 011            | 204 620            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>3 668 216</b>   | <b>4 764 849</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 2 554 558          | 9 855 758          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 554 558</b>   | <b>9 855 758</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 222 774</b>   | <b>14 620 607</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>197 915 932</b> | <b>202 165 654</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 145 632 893        | 145 632 893        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 219 000            | 146 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>145 851 893</b> | <b>145 778 893</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -9 168 169         | -4 156 642         |
| Årets resultat                               |     | -3 419 793         | -4 938 527         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-12 587 963</b> | <b>-9 095 169</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>133 263 930</b> | <b>136 683 724</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 60 000 000         | 60 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>60 000 000</b>  | <b>60 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 23 350             | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 477 180            | 1 333 985          |
| Skatteskulder                                |     | 230 092            | 112 914            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 3 345 458          | 3 483 544          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 575 921            | 551 487            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 652 002</b>   | <b>5 481 930</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>197 915 932</b> | <b>202 165 654</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2018-07-01 -<br>2019-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>11 554 696</b>          | <b>13 956 093</b>          |
| Resultat efter finansiella poster                       | -3 419 793                 | -4 938 527                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 2 749 412                  | 3 373 188                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-670 381</b>            | <b>-1 565 339</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -123 875                   | 33 518                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -829 929                   | 395 112                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-1 624 185</b>          | <b>-1 136 709</b>          |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -6 897 523                 | -7 789 074                 |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-6 897 523</b>          | <b>-7 789 074</b>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 6 375 000                  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 149 386                    |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>0</b>                   | <b>6 524 386</b>           |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>-8 521 708</b>          | <b>-2 401 397</b>          |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>3 032 988</b>           | <b>11 554 696</b>          |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smalhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Byggnad                  | 1-12,5 % |
| Maskiner och inventarier | 5 %      |
| Fastighetsförbättringar  | 5-10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER  | 2020             | 2018/2019        |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 1 146 912        | 1 691 837        |
| Hysesintäkter, lokaler  | 476 928          | 748 256          |
| Årsavgifter, bostäder   | 2 338 713        | 3 186 932        |
| Övriga intäkter         | 164 870          | 521 829          |
| <b>Summa</b>            | <b>4 127 423</b> | <b>6 148 854</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020           | 2018/2019      |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service   | 25 780         | 52 309         |
| Fastighetsskötsel        | 252 711        | 387 990        |
| Snöskottning             | 2 543          | 16 813         |
| Städning                 | 78 508         | 115 896        |
| Trädgårdsarbete          | 6 315          | 3 092          |
| Övrigt                   | 67 587         | 1 700          |
| <b>Summa</b>             | <b>433 444</b> | <b>577 799</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020           | 2018/2019      |
|---------------------|----------------|----------------|
| Reparationer        | 262 047        | 489 988        |
| Vattenskada         | 620 185        | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>882 232</b> | <b>489 988</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL   | 2020           | 2019     |
|------------------------------|----------------|----------|
| OVK - kontroll och justering | 178 120        | 0        |
| <b>Summa</b>                 | <b>178 120</b> | <b>0</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020             | 2018/2019        |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                | 109 417          | 214 807          |
| Sophämtning                 | 112 800          | 161 023          |
| Uppvärmning                 | 988 689          | 1 478 955        |
| <b>Summa</b>                | <b>1 210 906</b> | <b>1 854 785</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020           | 2018/2019      |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 653            | 0              |
| Fastighetsförsäkringar        | 60 474         | 88 534         |
| Fastighetsskatt               | 117 178        | 112 914        |
| Kabel-TV                      | 29 759         | 34 283         |
| Samfällighet                  | 367 158        | 512 470        |
| Övrigt                        | 49 604         | 61 932         |
| <b>Summa</b>                  | <b>624 826</b> | <b>810 133</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020           | 2018/2019      |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 24 212         | 13 907         |
| Juridiska kostnader             | 1 594          | 52 775         |
| Kameral förvaltning             | 66 297         | 79 966         |
| Konsultkostnader                | 0              | 35 000         |
| Revisionsarvoden                | 179 781        | 211 563        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 126 006        | 146 638        |
| <b>Summa</b>                    | <b>397 891</b> | <b>539 849</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020           | 2018/2019      |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter         | 26 750         | 74 010         |
| Styrelsearvoden          | 94 600         | 235 559        |
| Övriga personalkostnader | 0              | 1 500          |
| <b>Summa</b>             | <b>121 350</b> | <b>311 069</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2020           | 2018/2019        |
|---|----------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 949 036        | 1 735 455        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 4 138            |
| <b>Summa</b>  | <b>949 036</b> | <b>1 739 593</b> |



| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 190 269 340        | 185 326 323        |
| Årets inköp                                   | 6 897 523          | 4 943 017          |
| Omklassificering                              | 2 886 042          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>200 052 905</b> | <b>190 269 340</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -5 663 179         | -2 291 347         |
| Årets avskrivning                             | -2 746 700         | -3 711 728         |
| Utrangering                                   |                    | 339 896            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 409 879</b>  | <b>-5 663 179</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>191 643 026</b> | <b>184 606 161</b> |
| I utgående restvärde ingår mark med           | 70 810 781         | 70 810 781         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 45 000 000         | 45 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 40 000 000         | 40 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>85 000 000</b>  | <b>85 000 000</b>  |
| <br>  |                    |                    |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 54 200             | 0                  |
| Inköp   | 0                  | 54 200             |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>54 200</b>      | <b>54 200</b>      |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -1 356             | 0                  |
| Avskrivningar                                 | -2 712             | -1 356             |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 068</b>      | <b>-1 356</b>      |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>50 132</b>      | <b>52 844</b>      |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Nabo Klientmedelskonto    | 478 429          | 1 698 938        |
| Skattefordringar          | 2 802 500        | 2 802 500        |
| Skattekonto               | 115 600          | 600              |
| <b>Summa</b>              | <b>3 396 529</b> | <b>4 502 038</b> |

Skattefordring avser investerings moms som avser garage bygge.

Om föreningen mot förmodan skulle få dessa pengar från skatteverket kommer de vara tvungna att ge dem till JM denna skulden är uppbokad som en Övriga kortfristiga skulder

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Bredband   | 164            | 0              |
| Fastighetskötsel                                     | 18 121         | 19 427         |
| Försäkringspremier                                   | 26 665         | 25 927         |
| Förvaltning  | 24 014         | 13 692         |
| Kabel-TV   | 2 662          | 5 846          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 166 385        | 139 728        |
| <b>Summa</b>   | <b>238 011</b> | <b>204 620</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld<br>2020-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 |
|--|------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2024-06-24       | 2,72 %    | 10 000 000          | 10 000 000          |
| SEB                                    | 2022-06-28       | 2,29 %    | 10 000 000          | 10 000 000          |
| SEB                                    | 2024-06-28       | 0,83 %    | 20 000 000          | 20 000 000          |
| SEB                                    | 2023-12-28       | 0,89 %    | 20 000 000          | 20 000 000          |
| <b>Summa</b>                           |                  |           | <b>60 000 000</b>   | <b>60 000 000</b>   |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 20 000         | 20 000         |
| El   | 7 613          | 14 529         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 359 006        | 324 878        |
| Löner  | 52 758         | 52 758         |
| Uppvärmning  | 129 356        | 130 585        |
| Utgiftsräntor  | 6 945          | 8 737          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 243            | 0              |
| <b>Summa</b>   | <b>575 921</b> | <b>551 487</b> |

  

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 79 000 000        | 79 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>79 000 000</b> | <b>79 000 000</b> |

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Karin Lundqvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jack Vogel  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lena Norberg  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Åke Nagrelius  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tanja Kofler  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Adeco Revisorer KB  
Ninos Turgay  
Revisor