



# Årsredovisning 2020

Brf Fredriksdals Bryggga  
Org. 769628-7932

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 15 |

## Kontaktinformation

Hammarby Kaj 4, 120 32 Stockholm  
[info@fredriksdalsbrygga.se](mailto:info@fredriksdalsbrygga.se)  
[www.fredriksdalsbrygga.se](http://www.fredriksdalsbrygga.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
[info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2014-09-24 hos Bolagsverket, föreningens ekonomiska plan 2016-03-16 och nuvarande stadgar 2019-04-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

**Föreningens fastighet**, Fredriksdal 12 i Stockholms kommun förvärvades 2015-12-01.

Föreningens fastighet består av 4 huskroppar formade som timglas och är belägen i Södra Hammarbyhamnen, på adress Hammarby Kaj 4, 6, och 8 samt Fredriksdalsgatan 1, 3, 5, 7, 9 och 11. Fastigheten byggdes 2015–2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 214 kvm, varav 8 359 kvm utgör lägenhetsyta och 855 kvm lokalyta. Under innergården finns ett garage, som utnyttjas gemensamt med Brf Fredriksdalskajen, som äger grannfastigheten Fredriksdal 10. Föreningen förfogar över 54 st bilparkeringar och 7 st MC-parkeringar.

Lägenhetsfördelning:  
31 st 2 rum och kök  
47 st 3 rum och kök  
26 st 4 rum och kök

Samtliga 104 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptider:

| Lokal      | Löptid t.o.m. |
|------------|---------------|
| Restaurang | 2022-10-31    |
| Kontor     | 2025-03-15    |
| Hunddagis  | 2021-12-31    |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende lokalerna.

**Gemensamhetsanläggningar.** Föreningen äger en gemensamhetsanläggning avseende garage tillsammans med Brf Fredriksdalskajen. Föreningens andelstal är 54/147. Gemensamhetsanläggningen omfattar ett för fastigheterna gemensamt garage. Garaget hyrs ut genom ett 10-årigt bundet avtal till Sjöstadsbo AB som i sin tur har anlitat Parkman AB att sköta drift av garaget samt köhantering för föreningarna.

Tillsammans med Brf Fredriksdalskajen äger föreningen även en gemensamhetsanläggning avseende innergård. Föreningens andelstal är 54/147. Gemensamhetsanläggningen omfattar en gemensam innergård.

Föreningen äger, med andelstalet 104/427, tillsammans med Brf Fredriksdalskajen och Brf Fredriksdals Kanal en gemensamhetsanläggning avseende sopsug.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Teknisk status.** Garantitid för nybyggnadsentreprenaden löper fram till 2021-11-15. Under denna tid ansvarar entreprenören för fel eller haverier i byggnaden och installationer. Under garantitiden planeras inga större underhållsåtgärder utöver de som anges i ekonomisk plan.

**Uppvärmning** sker via ventilation samt vattenburet system till termostaterade radiatorer som uppvärms med fjärrvärme och bergvärme. Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Gemensamt elabonnemang med undermätare för respektive lägenhet.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen med Etcon Fastighetsteknik AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Simpleko AB.

**Medlemskap.** Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna samt Sjästadsföreningen Hammarby Sjästad.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 181 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 33 medan 35 utträtt. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 179. Under året har det skett 18 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-01, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Fredrik Westin  | ledamot/ordförande             |
| Tomas Hilmo     | ledamot/kassör                 |
| Elise Vikander  | ledamot/sekreterare            |
| Simon Nathanson | ledamot                        |
| Lina Särnbratt  | ledamot<br>(avgått under året) |
| Manijeh Abbasi  | suppleant                      |
| Mats He         | suppleant                      |
| Tomas Kanat     | suppleant                      |

Till **revisor** har valts KPMG med huvudansvarig revisor Jan-Ove Brandt (under året ersatts av Stina Pettersson).

Styrelse och revisor väljs enligt stadgarna på ett år för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

**Valberedningen** består av Maria Edberg, Marcus Lindahl, Hamid Zarghampour och Marcus Åberg.

**Arvodet till styrelsen** fastställdes av stämman till 124 000 kr exklusive sociala avgifter för året fram till och med ordinarie föreningsstämma 2021.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med förvaltningen av föreningens

fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma tecknas av Tomas Hilmo eller Fredrik Westin tillsammans med en av ledamöterna.

## Händelser under räkenskapsåret

**Corona.** Årsstämman för år 2020 sköts upp från 20 april till 1 juni. Mötet genomfördes som ett ombudsmöte där ej närvarande medlemmar företrädde av ombud.

**Cykelrum** har förbättrats med nya ställ och arbetet slutfördes i början av 2020.

**Entréer.** Vid garantibesiktning framkom brister i entréerna som ledde till att föreningen fick en ersättning som bidragit till finansieringen av "entréprojektet" som slutfördes under våren. Entréerna mot gator och gård fick nya belysningsarmaturer samt ny färgsättning och dekorationer.

**Lokaler.** Femårigt hyreskontrakt har tecknats med Vikströms byggnadsställningar AB, som ersätter utflyttade Redovisa Resultat AB.

Tallängsgruppen Stockholm AB (Pane Fresco), som varit under rekonstruktion, har begärt uppskov med hyra samt månadsbetalningar. Styrelsen har till viss del tillmötesgått begäran och ingått ett avbetalningsavtal. Föreningen har drivit på för att Skanska, Tallängsgruppen och deras byggfirma ska slutföra de arbeten som kvarstår i restaurangentreprenaden.

**Säkerhet.** Brytskydd har installerats på samtliga dörrar mot gator, gård och garage samt förråd och passager. Dessutom har det installerats ett nytt passagesystem samt omstiftning av låssystemet.

**Tillgänglighet.** Dörrautomatik har installerats i entrén och entréförrådet Fredriksdalsgatan 11. Vidare utredning av fastigheternas tillgänglighet har visat brister som Sjästadsbo/Skanska beslutat att åtgärda. Under 2021 kommer det installeras dörrautomatik på samtliga passager, entréer och förråd.

**Gemensamhetsanläggningar.** För att effektivisera förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna för gård och garage har föreningarna beslutat att starta ett Gårdsutskott och ett Garageutskott som får ansvar för löpande drift. Därutöver avser föreningarna att hålla gemensamma styrelsemöten för att avhandla frågor som avser gård och garage.

**Föreningens resultat** för år 2020 uppgår till 671 Kkr, vilket är i nivå med resultatet för år 2019 som var 703 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom avskrivningarna, är räntekostnaderna och den har under år 2020 varit något lägre än året innan. Det är tack vara lägre räntor samt att lånets storlek minskat till följd av genomförda amorteringar.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar, har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen

har under året amorterat 3,1 Mkr, vilket är lägre än föregående år och då främst p.g.a. årets genomförda standardhöjningar. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat samt aktiverade investeringar.

Årsavgifterna höjdes med 1,5% fr.o.m. 2020-07-01.

**Planerat underhållsbehov.** Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond       | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt             |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>534 945 000</b> | <b>8 797 858</b>    | <b>961 315</b>   | <b>51 989</b>       | <b>703 386</b> | <b>545 459 548</b> |
| Resultatdisp enl stämman:      |                    |                     |                  |                     |                |                    |
| Avsättning till yttre fond     |                    |                     | 250 770          | -250 770            |                |                    |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                     |                  | 703 386             | -703 386       |                    |
| Årets resultat                 |                    |                     |                  |                     | 670 571        | 670 571            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>534 945 000</b> | <b>8 797 858</b>    | <b>1 212 085</b> | <b>504 605</b>      | <b>670 571</b> | <b>546 130 119</b> |

## Flerårsöversikt

|                                                     | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 8 918  | 8 938  | 8 665  | 6 947  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | 671    | 703    | 540    | 335    |
| Soliditet, %                                        | 82,0   | 81,7   | 81,2   | 80,0   |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 646    | 639    | 635    | 524    |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 13 955 | 14 326 | 14 817 | 15 863 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 63 996 | 63 996 | 63 996 | 63 996 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 0,95   | 0,96   | 0,92   | 0,97   |
| Fastighetens belåningsgrad, % **                    | 17,6   | 18,0   | 18,5   | 19,7   |

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Löpande intäkter och kostnader är medtagna från 2017-03-01 från tiden efter att entreprenaden godkändes. Siffrorna för 2017 omfattar således 10 månader.

## Resultatdisposition

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |           |
| Balanserat resultat                              | 504 605   |
| Årets resultat                                   | 670 571   |
|                                                  | <hr/>     |
|                                                  | 1 175 176 |
| Styrelsen föreslår att:                          |           |
| Till yttre fond avsätts                          | 250 770   |
| I ny räkning överföres                           | 924 406   |
|                                                  | <hr/>     |
|                                                  | 1 175 176 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |     | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                                   | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                   |                   |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 8 917 995         | 8 938 191         |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>8 917 995</b>  | <b>8 938 191</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                   |                   |
| Driftkostnader                                    | 3   | -2 587 430        | -2 654 808        |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -319 326          | -173 446          |
| Personalkostnader                                 | 5   | -162 961          | -213 244          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -4 049 548        | -4 027 030        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-7 119 265</b> | <b>-7 068 528</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 798 730</b>  | <b>1 869 663</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                   |                   |
| Räntekostnader                                    |     | -1 128 159        | -1 166 277        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 128 159</b> | <b>-1 166 277</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>670 571</b>    | <b>703 386</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>670 571</b>    | <b>703 386</b>    |

## BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 6 | 661 226 280        | 665 247 996        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 652 305            | 177 216            |
| Pågående nyanläggningar                       | 8 | 729 659            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>662 608 244</b> | <b>665 425 212</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

662 608 244

665 425 212

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |    |                  |                |
|----------------------------------------------|----|------------------|----------------|
| Kundfordringar                               |    | 827 527          | 164 347        |
| Övriga fordringar                            | 9  | 276 657          | 394            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 183 878          | 193 272        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>1 288 062</b> | <b>358 013</b> |

#### Kassa och bank

2 439 682

1 982 514

#### Summa omsättningstillgångar

3 727 744

2 340 527

#### SUMMA TILLGÅNGAR

666 335 988

667 765 739



# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 543 742 858        | 543 742 858        |
| Yttre fond                       | 1 212 085          | 961 315            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>544 954 943</b> | <b>544 704 173</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 504 605          | 51 989         |
| Årets resultat                  | 670 571          | 703 386        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 175 176</b> | <b>755 375</b> |

|                           |                    |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>546 130 119</b> | <b>545 459 548</b> |
|---------------------------|--------------------|--------------------|

#### Långfristiga skulder

11

|                                   |                   |                    |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 80 000 000        | 119 150 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>80 000 000</b> | <b>119 150 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |                   |                  |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 36 650 000        | 600 000          |
| Leverantörsskulder                           | 185 658           | 171 447          |
| Aktuell skatteskuld                          | 544 000           | 515 190          |
| Övriga skulder                               | 12 1 183 236      | 906 668          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 1 642 975      | 962 886          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>40 205 869</b> | <b>3 156 191</b> |

|                                       |                    |                    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>666 335 988</b> | <b>667 765 739</b> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 1 798 736                | 1 869 663                |
| Avskrivningar                                                                           | 4 049 548                | 4 027 030                |
| Erlagd ränta                                                                            | -1 128 159               | -1 166 277               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 720 125</b>         | <b>4 730 416</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | -663 180                 | -163 102                 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | -266 869                 | 318 011                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | 14 211                   | -51 057                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | 985 467                  | 62 786                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>4 789 754</b>         | <b>4 897 054</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Årets anskaffningar                                                                     | -502 921                 | -48 225                  |
| Pågående ombyggnad                                                                      | -729 659                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-1 232 580</b>        | <b>-48 225</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån                                                             | -3 100 000               | -4 100 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-3 100 000</b>        | <b>-4 100 000</b>        |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>457 168</b>           | <b>748 829</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 1 982 514                | 1 233 685                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>2 439 682</b>         | <b>1 982 514</b>         |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad 100 år

Installationer 15-50 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Finansiella instrument**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden är färdigställd och har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter              | 2020             | 2019             |
|-------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                       | 5 403 878        | 5 337 977        |
|       | Hyror lokaler momspliktiga                 | 1 568 119        | 1 601 327        |
|       | Hyror garage moms                          | 946 358          | 932 372          |
|       | Årsavgifter kabel-tv och bredband          | 234 790          | 254 610          |
|       | Intäkter vattenförbrukning                 | 288 558          | 277 185          |
|       | Intäkter elförbrukning                     | 388 670          | 445 039          |
|       | Intäkter värme                             | 62 450           | 66 491           |
|       | Avgift andrahandsuthyrning                 | 22 604           | 22 458           |
|       | Övriga intäkter                            | 2 568            | 732              |
|       | <b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b> | <b>8 917 995</b> | <b>8 938 191</b> |

## NOTER

| Not 3 | Driftkostnader                        | 2020             | 2019             |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Fastighetskostnader</b>            |                  |                  |
|       | Fastighetsskötsel                     | 182 949          | 186 427          |
|       | Städning                              | 73 430           | 78 867           |
|       | Snöröjning och sandning               | 0                | 30 355           |
|       | Hissbesiktning                        | 3 970            | 3 872            |
|       | Bevakning och jour                    | 5 351            | 21 157           |
|       | Serviceavtal                          | 49 428           | 31 929           |
|       | Förbrukningsmaterial                  | 65 193           | 27 421           |
|       |                                       | <u>380 321</u>   | <u>380 028</u>   |
|       | <b>Reparationer</b>                   |                  |                  |
|       | Gemensamma utrymmen                   | 66 253           | 61 848           |
|       | Bostäder/ Lokaler                     | 10 910           | 0                |
|       | Installationer                        | 23 622           | 129 193          |
|       | Skador/klotter/sanering               | 6 389            | 0                |
|       |                                       | <u>107 174</u>   | <u>191 041</u>   |
|       | <b>Taxebundna kostnader</b>           |                  |                  |
|       | El                                    | 558 049          | 718 865          |
|       | Värme                                 | 549 077          | 545 255          |
|       | Vatten                                | 149 676          | -30 981          |
|       | Sophämtning                           | 43 314           | 46 397           |
|       |                                       | <u>1 300 116</u> | <u>1 279 536</u> |
|       | <b>Övriga driftkostnader</b>          |                  |                  |
|       | Försäkring                            | 98 042           | 101 754          |
|       | Bredband/kabel TV                     | 228 995          | 247 227          |
|       | Fastighetsskatt                       | 272 000          | 272 000          |
|       | Gemensamhetsanläggningar              | 199 513          | 134 372          |
|       | Övrigt                                | 1 269            | 48 850           |
|       |                                       | <u>799 819</u>   | <u>804 203</u>   |
|       | <b>Summa driftkostnader</b>           | <b>2 587 430</b> | <b>2 654 808</b> |
| Not 4 | <b>Övriga externa kostnader</b>       | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|       | Tele- och datakommunikation           | 10 222           | 1 711            |
|       | Inkassokostnader avgifter och hyror   | 1 181            | 1 124            |
|       | Revisionsarvode                       | 19 502           | 18 138           |
|       | Styrelseomkostnader                   | 3 360            | 869              |
|       | Ekonomisk förvaltning                 | 132 508          | 118 403          |
|       | Konsultarvode och advokatkostnader    | 10 305           | 1 638            |
|       | Bostadsrätterna Sverige Ek För        | 7 700            | 7 550            |
|       | Befarade förluster på kundfordringar  | 100 000          | 0                |
|       | Övriga externa kostnader              | 34 548           | 24 013           |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>319 326</b>   | <b>173 446</b>   |
| Not 5 | <b>Personalkostnader</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|       | Styrelsearvoden                       | 124 000          | 125 788          |
|       | Löner                                 | 0                | 39 000           |
|       | Sociala avgifter                      | 38 961           | 48 456           |
|       | <b>Summa personalkostnader</b>        | <b>162 961</b>   | <b>213 244</b>   |

## NOTER

### Noter till balansräkningen

| Not 6  | Byggnader och mark                                        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärde                                | 676 642 858        | 676 777 163        |
|        | Omklassificeringar                                        | 0                  | -134 305           |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 676 642 858        | 676 642 858        |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -11 394 862        | -7 373 146         |
|        | Omklassificeringar                                        | 0                  | 2 686              |
|        | Årets avskrivningar                                       | -4 021 716         | -4 024 402         |
|        | Utgående ackumulerade avskrivningar                       | -15 416 578        | -11 394 862        |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>661 226 280</b> | <b>665 247 996</b> |
|        | Redovisat värde byggnader                                 | 386 755 068        | 390 776 784        |
|        | Redovisat värde mark                                      | 274 471 212        | 274 471 212        |
|        | <b>Summa redovisat värde</b>                              | <b>661 226 280</b> | <b>665 247 996</b> |
|        | <i><b>Taxeringsvärde</b></i>                              |                    |                    |
|        | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:              | 445 200 000        | 445 200 000        |
|        | varav mark:                                               | 206 600 000        | 206 600 000        |
| Not 7  | Inventarier, verktyg och installationer                   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                | 182 530            | 0                  |
|        | Årets anskaffningar                                       | 502 921            | 48 225             |
|        | Omklassificeringar                                        | 0                  | 134 305            |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>685 451</b>     | <b>182 530</b>     |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -5 314             | 0                  |
|        | Omklassificeringar                                        | 0                  | -2 686             |
|        | Årets avskrivningar                                       | -27 832            | -2 628             |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-33 146</b>     | <b>-5 314</b>      |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>652 305</b>     | <b>177 216</b>     |
| Not 8  | Pågående nyanläggningar                                   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|        | Pågående ombyggnation                                     | 729 659            | 0                  |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 729 659            | 0                  |
|        | <b>Utgående planenligt restvärde</b>                      | <b>729 659</b>     | <b>0</b>           |
| Not 9  | Övriga fordringar                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|        | Skattekonto                                               | 276 657            | 394                |
|        | <b>Summa övriga fordringar</b>                            | <b>276 657</b>     | <b>394</b>         |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|        | Intäkter elförbrukning                                    | 27 777             | 27 135             |
|        | Intäkter vattenförbrukning                                | 34 346             | 7 290              |
|        | Fastighetsförsäkring                                      | 84 549             | 82 656             |
|        | Ekonomisk förvaltning                                     | 29 346             | 28 189             |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter           | 7 860              | 48 002             |
|        | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>183 878</b>     | <b>193 272</b>     |

## NOTER

| Not 11 | Långfristiga skulder              | 2020-12-31        | 2019-12-31         |
|--------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
|        | Amortering inom 2 till 5 år       | 0                 | 2 400 000          |
|        | Amortering efter 5 år             | 80 000 000        | 116 750 000        |
|        | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>80 000 000</b> | <b>119 150 000</b> |

| Kreditgivare                                    | Villkorsändring                    | Ränta % | Amortering<br>2021 | Skuld per<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SEB                                             | 2021-03-28                         | 0,42%   | 600 000            | 6 650 000               |
| SEB                                             | 2021-03-28                         | 1,09%   |                    | 30 000 000              |
| SEB                                             | 2022-03-28                         | 1,28%   |                    | 30 000 000              |
| SEB                                             | 2024-09-28                         | 0,63%   |                    | 20 000 000              |
| SEB                                             | 2023-06-28                         | 0,69%   |                    | 30 000 000              |
| <b>Summa</b>                                    |                                    |         | <b>600 000</b>     | <b>116 650 000</b>      |
| <i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i> |                                    |         |                    |                         |
|                                                 | Amortering 2021                    |         |                    | -600 000                |
|                                                 | Lån för villkorsändring under 2021 |         |                    | -36 050 000             |
|                                                 | <b>Summa långfristiga skulder</b>  |         |                    | <b>80 000 000</b>       |

| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder              | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|--------|------------------------------------------|------------------|----------------|
|        | Depositioner hyresgäster                 | 915 900          | 794 900        |
|        | Momsavräkning                            | 259 057          | 111 768        |
|        | Skuld till förvaltare                    | 8 279            | 0              |
|        | <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>1 183 236</b> | <b>906 668</b> |

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|        | Förutbetalda hyror & avgifter                             | 1 004 631        | 600 077        |
|        | Upplupen räntekostnad                                     | 11 591           | 11 859         |
|        | Upplupna driftkostnader                                   | 430 628          | 117 487        |
|        | Upplupna arvoden inkl soc avg                             | 165 730          | 162 960        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 30 395           | 70 503         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 642 975</b> | <b>962 886</b> |

### Övriga noter

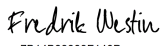
| Not 14 | Ställda säkerheter              | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 132 900 000        | 132 900 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>132 900 000</b> | <b>132 900 000</b> |

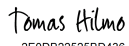
## NOTER

### Not 15 Händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm

DocuSigned by:  
  
7B14B33389F148D...  
Fredrik Westin

DocuSigned by:  
  
2E0DB22525BD436...  
Tomas Hilmo

DocuSigned by:  
  
9D8BB552F9AC402...  
Simon Nathanson

DocuSigned by:  
  
8AD83E260E5E4BF...  
Elise Vikander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG

DocuSigned by:  
  
54E54D7B9EF44B7...

Stina Pettersson  
Auktoriserad revisor