

Årsredovisning för

# **HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna**

714800-2780

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna, 714800-2780, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 303 910 tkr, varav byggnadsvärdet är 183 000 tkr och markvärdet 120 910 tkr.

Fastigheterna var 2020 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	256	18 016
Fördelning per fastighet		
-Sjöhästen 1	148	10 264
-Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (ink förråd)	52	474
Garage (varav 14 gästplatser)	236	
Mc-platser	20	
Bilplatser	2	
Däcksförråd	72	
	<hr/>	<hr/>
	638	18 490

Föreningen har 2st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (ca 60 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

### Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57                      Lomvägen 61-65

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Aynur Haxverdiyeva
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Mercury Städ AB - trappstädning
- TopEnt har varit markentreprenör
- Bahnhof - avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler och Digital TV-small
- Wallenstam - elavtal
- Megacon - IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal - värmeväxlare
- Sollentuna Energi - fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

- Folksam - företagsförsäkring
- Aimopark - parkeringsavtal
- Protektia AB - Brandskydd
- RagnSells - hämtning av återvinningsbart material

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lars-Erik Görjevik

Håkan Persson

Maria Herger

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Mikael Lund Svärth

Joel Dahlén

Camilla Johansson t o m 12/8

Rochdi Belajouza fr o m 13/8

Ordförande, Ekonomiansvarig

Vice ordförande, Sekreterare, informations- samt webansvarig

Utemiljö, Miljöstation

Utemiljö

Fastighets- och energiansvarig

Fastighets- och energiansvarig, Brandskyddsansvarig

Fastighets- och energiansvarig

HSB representant

HSB representant

Aynur Haxverdiyeva

Förvaltare HSB

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Erik Görjevik, Margaretha Svanborg och Mikael Lund Svärth.

### Firmatecknare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Persson, Maria Herger, Pelle Bengtsson och Joel Dahlén.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 315 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Annika Becker med Eva Ström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Lindfors, Anders Mattsson och Leif Pettersson med Lisbeth Lindfors som sammankallande.

## HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lars-Erik Görjevik	Ordinarie
Håkan Persson	Ordinarie
Maria Herger	Ordinarie

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 585	13 361	13 049	12 718	12 388
Årets resultat, tkr	3 119	2 693	1 553	914	834
Fond för yttre underhåll, tkr	2 211	2 044	2 447	3 245	3 604
Belåning, kr/kvm totalyta	4 516	3 043	3 124	3 185	2 764
Räntekänslighet*	7	5	5	6	5
Soliditet %	13	16	12	10	9
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	642	623	605	588	570
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	300	273	235	202	179

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 622 300	2 043 549	4 653 415	2 692 756
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		167 939	2 524 818	-2 692 756
Årets resultat				3 119 442
	<b>1 622 300</b>	<b>2 211 488</b>	<b>7 178 233</b>	<b>3 119 442</b>

### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Vår ambition är också att sörja för en avgiftsutveckling som är så måttlig som möjligt över tid med hänsyn till föreliggande underhållsbehov. Som grund för detta arbetar styrelsen med en långsiktig underhållsplan samt en 10-årig prognos för ekonomisk utveckling, vilka uppdateras årligen.

Den budget styrelsen beslutat om för 2020 visade på ett resultat om 1 260 tkr. Utfallet är 3 119 tkr, vilket är drygt 1,8 Mkr bättre än budgeterat. Avvikelsen förklaras till övervägande del (1,2 Mkr) av att planerad reovering av körytorna i garaget inte heller kunnat genomföras under 2020. I avvaktan på att en mer långsiktig åtgärd kan genomföras har istället en mindre akut insats gjorts för att rensa bort allt löst material på körvägen i den s.k. spiralen upp genom garaget.

Vi hade även budgeterat för att tvätta och måla alla undersidor på loftgångarna. Efter provtvättning av en loftgång på ett av husen så beslutades det att tills vidare vänta med detta underhåll, då det inte ansågs föreliggande behov redan i år. Detta underhåll är nu tills vidare framflyttat i vår långsiktiga planering till 2025.

Vårt att notera är att vi under året haft lägre kostnader för skador än befarat m.h.t. våra ålderstigna rörstammar. Kostnader för vattenskadorna uppgår till 140 tkr mot budgeterat 200 tkr. Kostnad för bergvärmeanläggningen håller fortsatt ned värmekostnaderna en dryg miljon per år, inräknat extra elkostnad för pumparna i anläggningen. Kostnaderna för renhållning har ökat förhållandevis mycket, jämfört med föregående år, 99 tkr (36%). Det fortsatt låga ränteläget har medfört att räntekostnaderna fortsatt är låga. I övrigt hänvisas till bilagda resultaträkning samt noter.

Under året har föreningen investerat 31,9 Mkr i pågående stamreoveringsprojekt. Häri ingår konsultkostnader till vårt ombud Afry med 2,2 Mkr samt pantbrevskostnader med 518 tkr och aktiverade räntor med 39 tkr.

Föreningen bedriver sedan några år ett projekt med odlingslådor där medlemmar kan boka sig för att bedriva egna odlingar. För närvarande är det 16 odlingslådor iordningställda och använda.

Kostnaden för panncentralen beräknas uppgå till c:a 110 tkr per år. Då redovisningen inte är uppdelad per huskropp så är detta en beräkning av panncentralens andel av el-, värme samt vattenkostnader.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå under den kommande tioårsperioden, men är måttliga under 2021, exkl. stambytet. Styrelsen jobbar aktivt med att identifiera möjliga besparingsåtgärder vad gäller olika driftkostnader. Den kostnadspost som för närvarande ser mest oroande ut är renhållningskostnaderna, som ju ökat väsentligt. För att komma till rätta med den ökningen krävs att alla föreningens medlemmar drar sitt strå till stacken och källsorterar och inte heller lägger avfall i fel behållare.

Mot bakgrund av att föreningen har en god och stabil ekonomi och där stamreoveringsprojektet ännu ej uppvisat några stora oförutsedda kostnader så ser vi möjlighet till att inom några år minska på avgiftshöjningarna och de bedöms nu ligga i intervallet 2-3% under den kommande fyraårsperioden. Varefter avgiftshöjningarna förväntas kunna upphöra.

Finansiering av stamreoveringen sker genom upplåning av motsvarande belopp. Beviljad låneram är SEK 150 Mkr. Därutöver tar Nordea över de lån som före stamreoveringsprojektet var finansierat hos Handelsbanken allteftersom de skall omsättas. Styrelsen har under året bundit två lån om totalt 42 Mkr på fyra resp. tre år, och vi har nu en övervikt av bundna lån med hänsyn till en på sikt befarad ränteuppgång.

Likvida medel per sista december uppgår till 22,8 Mkr. Anledningen till den ovanligt höga likviditeteten är att vi lyfter medel för att täcka ungefär ett kvartals behov för stamreovering, så vi inte skall få en mängd smålån att administrera på sikt.

Under 2019 tog styrelsen i samråd med HSB fram en finanspolicy, enligt vilken max 20% av föreningens lån skall ha rörlig ränta, 35-45% skall ha en bunden ränta under 1-3 år samt 35-45% skall ha en bunden ränta under 4 år eller mer. Styrelsen arbetar för att på sikt anpassa lånestocken till denna policy. Per sista december 2020 är fördelningen i tur och ordning 27%, 47 % samt 26%. Genomsnittlig ränta för föreningens lån är för 2020 0,89 %.

### **Stamreovering**

Styrelsen har under året arbetat med att slutföra förberedelserna för det kommande stambytet, som enhälligt beslutades av den extra föreningsstämman i juni 2019. Under januari och februari skedde slutliga förhandlingar med tilltänkt entreprenör och i slutet av februari skrevs avtal med Roslagens byggnadsentreprenad AB som totalentreprenör för stambytet. Renoveringen skall genomföras under åren 2020-2022.

Under april-augusti har markarbeten för första etappen gjorts. Denna etapp omfattar husen 29-43 som betjänas av undercentral på Lomvägen 35. I augusti påbörjades arbetena i hus 33 och under hösten har hus 31, 29 samt 43 renoverats. I januari påbörjas arbeten i hus 41 varefter hus 39, 37 samt 35 påbörjas med fyra veckors mellanrum. Andra etappen, hus 45-65 är planerad att äga rum med start i augusti 2021. Hela projektet beräknas vara färdigställt i juni 2022, då de sista återställningsarbetena genomförs.

Styrelsen har träffat avtal med Afry att vara ombud för oss som beställare. En arbetsgrupp har utsetts inom styrelsen att handha kontakter med Afry samt att i samråd med dem driva projektet från styrelsens sida. Arbetsgruppen har befogenhet att fatta beslut i frågor som rör tekniska lösningar och andra frågor som är av underordnad betydelse för de boende. Vid frågor som är av mer väsentlig art

för de boende samt frågor av större ekonomisk betydelse för föreningen skall styrelsen föreläggas frågan för beslut.

Styrelsen har beslutat att stamrening skall göras genom ett traditionellt stambyte, med undantag för vissa rördelar som relinas. I samband med bytet av rörstammar för vatten och avlopp har styrelsen beslutat att även byta rören för värme samt radiatorer.

#### **Mervärdesskatt**

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket för enhetsmätning av el.

## **Händelser under året**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-11. Vid denna stämma fanns möjlighet att delta genom poströstning med anledning av pågående pandemi. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar, av vilka 30 medlemmar hade inlämnat poströster.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 16 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

### **Hantering av personuppgifter och personuppgiftspolicy**

Styrelsen har fastställt föreningens personuppgiftspolicy i enlighet med den EU-gemensamma dataskyddsförordningen (GDPR) samt har ett s.k. personuppgiftsbiträdesavtal med vår leverantör av bl.a. medlems- och ekonomiadministration, HSB Norra Stor-Stockholm.

### **Underhåll mm**

Under 2020 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Fastighetsrenovering:

- Slutförande av renovering av trapp vid garaget.
- Genomfört uppstagning av mark vid 63:an på balkongsidan.
- Installerat översvämningsskydd på hängrännor på balkongsidan på tio hus.

Utemiljön:

- Beskrning av träd och buskar
- Ny svensk flagga till flaggstången

Inomhusmiljön:

- Rensning och kontinuerligt underhåll av Återbruket, som numera handhas av en särskild arbetsgrupp utom styrelsen.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.
- Förbättrat brandskyddet i garage och tvättstugor.

### **Styrelsens kommentar:**

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Igångsättning samt genomförande av stamreningen, som omfattar perioden fram till sommaren 2022

Upphandling av ny kreditram om 150 Mkr för stamreneringsprojektet  
Successiv anpassning av upplåning till föreningens finansieringspolicy  
Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen.

Deltagande i Grannsamverkan mot brott.

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage eller inbrott.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid. Inför julen har särskilt informationsblad distribuerats då något informationsmöte ej kunde genomföras p.g.a. pågående pandemi och förevarande smittoläge.

**Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:**

Vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalité för boende i föreningen.

## Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

## Överlåtelse

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 23 st överlåtits under året (föregående 21 st).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Åtta lägenheter var under året uthyrda i andra hand (föregående år åtta stycken).

## Ombyggnad och underhåll

Under de senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2011-2017	Renovering av tvättstugor, en per år
2012-2013	Utbyte av hängrännor och stuprör
2012-2013	Radonsanering
2013-2014	Garagerenovering
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser
2016	Utbyte av samtliga fönster och fönsterdörrar
2017	Uppförande av miljöstation
2017	Installation av bergvärme
2017	Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar
2017	Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående samt samtliga liggande rörstammar
2018	Fortsatt utredning av åtgärder på rörstammar samt framtagande av åtgärdsplan
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor
2018	Omfattande gallring och borttag av överårig växtlighet samt nyplantering av träd och buskar.
2019	Sex st nya elladdningsplatser i garaget, samt förberett för ytterligare sex platser.
2019	Renovering av utvärdig trapp vid garaget.
2020	Uppstagning av sluttning vid hus 63, balkongsidan
	Påbörjande av stamrenovering, genomfört hus 29-33 samt 43 och markarbeten avseende etapp 1, vilket motsvarar UC Lomvägen 35
2020	Provisorisk åtgärd av körbanor i garaget, "spiralen".
2020	Installation av översvämningsskydd på hängrännor på 10 byggnader.

## Framtida utveckling

### Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021-2022	Fortsatt renovering av rörstammar inkl. ledningar för värme.
2021-2022	Cykelställ i cykelrum
2021	Renovering av körbanor i "spiralen" i mitten i garaget.
2021	Uppfräschning av styrelselokalen, Lomv. 33

Förutom större underhållsåtgärder och investeringar enligt ovan avser vi att arbeta vidare med fortlöpande systematiskt brandskyddsarbete.

### Budget för 2021

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på + 2 240 tkr.

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	7 178 232
Årets resultat	3 119 442
	<hr/> 10 297 674
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	10 297 674
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	504 120
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-589 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 10 212 794
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 211 488
Årets förändring enligt ovanstående disposition	84 880
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 296 368

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 584 504	13 361 036
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 058 343	-7 352 428
Planerat underhåll	4	-504 120	-397 062
Fastighetsskatt		-454 924	-441 612
Avskrivningar	5	-1 920 994	-1 959 193
		<u>-9 938 381</u>	<u>-10 150 295</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 646 123</b>	<b>3 210 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 963	7 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-536 644	-525 021
		<u>-526 681</u>	<u>-517 985</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 119 442</b>	<b>2 692 756</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	55 121 240	57 000 946
Mark		2 964 060	2 964 060
Markanläggningar	9	660 603	701 891
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	31 937 590	668 250
		<u>90 683 493</u>	<u>61 335 147</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>90 683 493</u>	<u>61 335 147</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 766	2 390
Avräkningskonto HSB		18 136 119	7 818 676
Övriga fordringar	11	37 508	37 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	546 713	540 601
		<u>18 729 106</u>	<u>8 399 175</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	26 616	634 129
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>18 755 722</u>	<u>9 033 304</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>109 439 215</u>	<u>70 368 451</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		2 211 488	2 043 549
		<u>3 833 788</u>	<u>3 665 849</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad resultat		7 178 232	4 653 415
Årets resultat		3 119 442	2 692 756
		<u>10 297 674</u>	<u>7 346 171</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 131 462</u>	<u>11 012 020</u>
<b><i>Lång- och kortfristiga skulder</i></b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	60 550 999	54 774 595
		<u>60 550 999</u>	<u>54 774 595</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		22 945 396	1 498 316
Leverantörsskulder		8 704 413	495 018
Skatteskulder		25 715	12 403
Övriga kortfristiga skulder	15	1 126 966	1 082 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 954 264	1 493 670
		<u>34 756 754</u>	<u>4 581 836</u>
<b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>		<u>95 307 753</u>	<u>59 356 431</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>109 439 215</u>	<u>70 368 451</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 119 442	2 692 756
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 920 994	1 959 193
Utrangeringar	-	93 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 040 436	4 745 699
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 488	45 751
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 727 838	-418 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 755 786</b>	<b>4 372 490</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-31 269 340	-668 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 269 340</b>	<b>-668 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	28 235 800	-
Amortering av långfristiga skulder	-1 012 316	-1 498 316
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27 223 484</b>	<b>-1 498 316</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 709 930</b>	<b>2 205 924</b>
Likvida medel vid årets början	8 452 805	6 246 881
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 162 735</b>	<b>8 452 805</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	18 136 119	7 818 676
Kassa och bank	26 616	634 129
	<b>18 162 735</b>	<b>8 452 805</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	3	2094
Ombyggn, radonåtgärd	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggn, garage	Komponentavskrivning	2,5	2053
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,5	2056
Ombyggn, bergvärme	Komponentavskrivning	5	2036
Markanläggning, mijöhus	Linjär	5	2036
Ombyggn, hussocklar	Komponentavskrivning	5	2037

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 688 383 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	236 500	186 000
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	7 500	9 000
Utbildning och konferenser	-	22 000
Sociala kostnader	53 881	48 361
	<b>308 881</b>	<b>276 361</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	11 566 080	11 229 276
Hysesintäkter lokaler	139 661	172 836
Hysesintäkter garage och p-platser	1 179 530	1 146 263
Intäkter el	640 289	812 006
Övriga intäkter	141 348	83 059
	<b>13 666 908</b>	<b>13 443 440</b>
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-82 404	-82 404
	<b>13 584 504</b>	<b>13 361 036</b>

### Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	729 451	748 919
Löpande underhåll	604 546	572 814
El	1 701 020	1 780 066
Uppvärmning	661 947	748 680
Vatten	791 910	703 573
Sophämtning	452 518	368 124
Fastighetsförsäkring	229 174	216 202
Städning	265 726	254 388
Förvaltningskostnader	1 025 163	1 060 047
Extern revision	21 126	20 363
Personalkostnader	308 881	276 361
Kabel-TV	92 184	92 144
Bredband	23 820	31 682
Vinterskötsel	54 989	235 301
Övrig drift	95 888	243 764
	<b>7 058 343</b>	<b>7 352 428</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Underhåll gemensamma utrymmen, ytskikt	-	-
Underhåll tvättutrustning	135 405	-
Underhåll installationer, VA/sanitet	-	65 838
Underhåll installationer, el	-	-
Underhåll tak	112 500	-
Underhåll balkonger	-	33 273
Underhåll fasader	63 141	-
Underhåll markytor	98 324	-
Underhåll p-platser	-	177 347
Underhåll övrigt	94 750	120 604
	<b>504 120</b>	<b>397 062</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 879 706	1 917 906
Markanläggningar	41 288	41 287
	<u>1 920 994</u>	<u>1 959 193</u>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 641	6 411
Övriga ränteintäkter	322	625
	<u>9 963</u>	<u>7 036</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	536 564	524 891
Övriga räntekostnader	80	130
	<u>536 644</u>	<u>525 021</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 501 706	76 595 456
-Årets utrangeringar	-	-93 750
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>76 501 706</u>	<u>76 501 706</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 500 760	-17 582 855
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 879 706	-1 917 906
	<u>-21 380 466</u>	<u>-19 500 761</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>55 121 240</u>	<u>57 000 945</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	178 000 000	178 000 000
Byggnader - lokaler	5 000 000	5 000 000
	<u>183 000 000</u>	<u>183 000 000</u>
Mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Mark - lokaler	3 910 000	3 910 000
	<u>120 910 000</u>	<u>120 910 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>303 910 000</u>	<u>303 910 000</u>

### Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	825 754	825 754
	<u>825 754</u>	<u>825 754</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-123 863	-82 575
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 288	-41 288
	<u>-165 151</u>	<u>-123 863</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>660 603</b>	<b>701 891</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	668 250	-
Årets anskaffningar, renovering rörstammar	31 269 340	668 250
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 937 590</b>	<b>668 250</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	792	792
Övriga kortfristiga fordringar	36 716	36 716
	<u>37 508</u>	<u>37 508</u>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	23 052	23 044
Fastighetsförsäkring	252 091	229 174
Vidarefakturerering el medlemmar sep-dec	271 570	265 839
Övrigt	-	22 544
	<u>546 713</u>	<u>540 601</u>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	26 616	634 129
	<u>26 616</u>	<u>634 129</u>



### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	3798	1,55	2022-03-01	1 249 500	1 249 500
Stadshypotek	3800	1,46	2022-03-01	6 062 500	6 312 500
Stadshypotek	81921	1,1	2021-03-01	7 605 396	7 765 396
Stadshypotek	111648	0,83	2021-07-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	105847	0,81	2020-06-30	-	6 307 700
Stadshypotek	105852	0,81	2020-06-30	-	642 500
Stadshypotek	105868	0,83	2021-06-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	162112	0,87	2022-03-01	11 078 999	11 195 315
Stadshypotek	189318	0,54	2020-06-22	-	7 300 000
Nordea	3978 89 92544	0,85	2024-06-19	22 000 000	-
Nordea	3978 82 62530	0,57	2023-11-15	20 000 000	-
				<u>83 496 395</u>	<u>56 272 911</u>

Nästa års beräknade amortering	-526 316	-1 498 316
Nästa års omförhandling	-22 419 080	
Kortfristig del	<u>-22 945 396</u>	<u>-1 498 316</u>

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **60 550 999** **54 774 595**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 80 864 815 48 781 331

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	87 588 500	61 819 500
Varav obelånade	<u>-1 732 000</u>	<u>-1 732 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 856 500	60 087 500

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	550	-
Inre fond	1 027 166	980 379
Övriga kortfristiga skulder	<u>99 250</u>	<u>102 050</u>
	<b>1 126 966</b>	<b>1 082 429</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 157 285	1 065 966
Upplupna räntekostnader	31 515	24 459
Upplupen el	232 043	211 933
Upplupen vatten	82 317	60 052
Upplupen värme	100 733	85 446
Upplupen sophämtning	28 374	26 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>321 997</u>	<u>19 000</u>
	<b>1 954 264</b>	<b>1 493 670</b>

Sollentuna 2021-.....-.....

Lars-Erik Görjevik

Håkan Persson

Maria Herger

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Mikael Lund Svärth

Joel Dahlén

Rochdi Belajouza

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....-.....

Annika Becker  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor