



ÅRSREDOVISNING 2020

FÖR

BRF EKOXEN

769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET

2020-01-01 – 2020-12-31

Utmärkande händelser för året:

- *Fjärrvärme installerad med ny undercentral samt driftsatt.*
- *Hissen i 6an har genomgått en totalrenovering.*
- *Trädgården upprustad på 4ans kortsida.*
- *Högsta intäkterna på lokaler någonsin.*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
1. FÖRENINGSPÅGÅFÖRSTÄLLNING	3
2. FÖRENINGEN	5
3. EKONOMI.....	6
KASSAFLÖDEANALYS	12
RESULTATRÄKNING	13
BALANSRÄKNING	14
NOTER.....	15
NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER	15
NOT 2 ÅRSVÄRDER OCH HYRESINTÄKTER.....	16
NOT 3 DRIFTSKOSTNADER	16
NOT 4 FÖRENINGSPÅGÅFÖRSTÄLLNING.....	17
NOT 5 BYGGNADER OCH MARK	17
NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	17
NOT 7 ÖVRIGA FÖRENINGAR	18
NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH FÖRENINGAR	18
NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	18
NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER	18
NOT 11 FÖRENINGAR OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER	18
SIGNATURER	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020 (2020-01-01 – 2020-12-31).

1. FÖRENINGSinFORMATION

1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-05 i lokalen hos Ekhagens Matstudio.

Styrelsen har haft 13 (13) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan några år ingen extern fastighetsvärd, eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrättsföreningar inom vår storlek. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

Väsentliga händelser under året är

- Fjärrvärme inkl. ny driftundercentral installerades
- 4ans hiss renoverades efter totalstopp.
- Byte av ekonomisk förvaltning till Storholmen förvaltning

Kommande redan utförda väsentliga händelser på nästa år.

- Målning av källargolv i 8:an och 10:an

Vid årsskiftet var status för lokaluthyrning följande:

- 5 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda.
- 4 av 5 garage uthyrda.
- Källar- och verkstadslokalen var uthyrd.
- Alla förråd är uthyrda.

Vi har under året fått en del intäktsminskningar på lokalerna pga Covid-19.

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 5 oktober 2020.

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Beatrice Olsson (avgick under året)
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Lukas Skoglund
Suppleant	Fredrik Johansson
Suppleant	Julia Wennberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstituerande möte 5 oktober 2020.

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Niklas Engdahl
Sekreterare	Susanne Danerlöv
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Lukas Skoglund
Suppleant	Julia Wennberg

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Består för närvarande av:

- Jonas Legnell
- Carl-Fredrik Teder

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com.

Revisor

Består för närvarande av:

- Carina Toresson, ordinarie (Toresson Revision AB)
- Ralf Toresson, suppleant (Toresson Revision AB)

Revisorerna nås alla samtidigt på revisor@brfekoxen.com .

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020, inkl årsredovisningen 2019. För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

Antalet anställda

Föreningen under året inte haft några anställda.

Arvoden

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2020.

- Ett fast belopp om 1,25 basbelopp vilket fördelas enligt deltagande på styrelsemöten
- Ett rörligt belopp på upp till 1,25 basbelopp vilket styrelsen fördelar enligt eget ansvar för extra arbete som skulle kunna vara externa tjänster.

2. FASTIGHETEN

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan med lägenheter.

Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, 7 lokaler med tillhörande garage / lager samt 5 garageplatser varav en med extra p-plats utanför, samt flertalet förråd.

K-märkt

Området Ekhammen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att förändringar på huskroppen är begränsade.

2.1 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

BOA+LOA är ca 3649 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, lokaler 535 kvm och garage ca 63 kvm.

Fördelningen av lokaler och dess ytor.

Typ	Antal (%)	Yta (%)
Hysesrätter	4 st (5,4%)	190 kvm (5,4%)
Bostadsrätter	50 st (76,7%)	2798 kvm (77,6%)
delsumma	54 st	2988 kvm
Lokaler	7 st (12,7%)	535 kvm (15,0%)
Förråd	6 st (8,1%)	63 kvm (1,7%)
Garage	5 st (6,8%)	63 kvm (1,7%)
Summa	74 st (100%)	3649 kvm (100%)

Fördelningen av lägenheter och dess ytor.

Typ	Antal (%)	Yta (%)
Ettor	22 st (41%)	705 kvm (25%)
Tvåor	17 st (31%)	1065 kvm (36%)
Treor	13 st (24%)	1042 kvm (35%)
Fyror	2 st (4%)	176 kvm (6%)
Summa	54 st (100%)	2988 kvm (100%)

2.2 Skick, planerade åtgärder m.m.

Historiskt har det funnits flera underhållsplaner, en 2006 och en enklare 2012. Sedan 2016 finns det en ny underhållsplan som styrelsen arbetar aktivt med och uppdaterar inför varje årsbudget.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i godkänt skick. Ett tydligt förbättringsarbete pågår, enligt underhållsplanen. Tidigare kritik mot värmen sedan nya undercentralen har inte förekommit under vinteråret och en betydligt mer stabilare och tryggare drift med ny undercentral för styr och regler lika så fjärrvärme i stället för gamla oljebrännare med ålderstigen styr och regler har möjliggjort detta. Visst arbete med att varmvattnet är gjort under 2021 som följd av att vi nu har kontroll.

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2020 var:

- Installation fjärrvärme
- Radonbesiktning

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2021 är:

- Stampsplning
- Ventilationskontroll
- Renovering hiss 4an

Nedanstående aktiviteter är att vänta inom närmaste åren.

- Byte termostater och ventiler på elementen i hela fastigheten, eventuellt även elementen.

- Målning av balkonger och fönsterkarmar.

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. <http://www.brfekoxen.com/foreningen/underhallsplan/>

2.3 Tidigare väsentliga händelser

- Installation fjärrvärme (2020)
- Renovering hiss i 6:an (2020)
- Upprusning av utemiljön på gaveln vid 4:an (2020)
- Byte av belysning utanför portarna (2018/2019)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2018/2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2018/2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2017/2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Stamspolning (2012)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stamspolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

Tidigare kända renoveringar på huset före förenings köp av fastigheten:

- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

3. EKONOMI

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket bra, med bra kontroll och bra framförhållning. Vi ser trots en del hyresnedsättningar på hyror tack vare Covid-19 just nu inga behov av extra avgiftshöjningar de närmaste 10 åren (utöver den nuvarande beslutade årliga höjningen på 1%), trots stora investeringar med underhåll på bland annat hissar, fönster, balkonger mm enligt underhållsplanen.

Ett aktivt arbete med hyror har gett effekt och det behövs för att säkra reparationer och underhållskostnader framgent. Håller sig räntorna på denna fortsatta låga nivå kommer det ge fortsatt utrymme för en hög amorteringstakt vilket ger en bra effekt i form av skatteavdrag för de medlemmar som säljer. Föreningen jobbar med en aktiv kapitalförsörjningsstrategi, där vi ser höga amorteringsflöden som en skatteteknisk fördel för medlemmarna. Det är bättre att ta lån för investeringar, än att spara upp en stor kassa. Nuvarande kassa härrör till stor del från försäljningar av lägenheter, vilket dock pga skatteeffekter inte bör användas för amortering.

De prognostiserade kostnaderna för värme är troligen något höga då det inte är inräknat eventuella positiva effekter av fjärrvärmeinstallation eller andra effektiviseringar vid t.ex. framtida upprustning av element och fönster.

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2020 är totalt 103 540 000 kr (103 540 000), varav mark 57 696 000 kr (57 696 000) och byggnad 45 844 000 kr (45 844 000).

Momsregistrerad

Föreningens lokaler och även vissa av garagen är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra lokaler är momspliktiga.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter (tkr)

	2020		2019		2018	
Årsavgifter	1 939 tkr	56%	1 920 tkr	55%	1 901 tkr	61%
Lokaler, garage & förråd	1 012 tkr	29% (100%)	819 tkr	24% (100%)	706 tkr	23% (100%)
- varav lokaler	857 tkr	25% (85%)	621 tkr	18% (76%)	575 tkr	18% (81%)
- varav garage	113 tkr	3% (11%)	113 tkr	3% (14%)	97 tkr	3% (14%)
- varav förråd	16 tkr	0% (2%)	33 tkr	1% (4%)	33 tkr	1% (5%)
Hysesbostäder	303 tkr	9%	296 tkr	9%	296 tkr	9%
Bredband	143 tkr	4%	137 tkr	4%	133 tkr	4%
Ränteintäkter	48 tkr	2%	52 tkr	2%	22 tkr	1%
Övrigt	30 tkr	1%	249 tkr	7%	58 tkr	2%
- varav bidrag	26 tkr	1% (89%)	222 tkr	6% (89%)	51 tkr	2% (88%)
Summa	3 476 tkr	100%	3 473 tkr	100%	3 116 tkr	100%

Kostnader (tkr)

	2020		2019		2018	
Driftkostnader	- 999 tkr	29% (100%)	- 902 tkr	33% (100%)	- 782 tkr	27% (100%)
- varav bergvärmeel	- 110 tkr	3% (11%)	- 122 tkr	4% (14%)	- 159 tkr	6% (20%)
- varav fjärrvärme	- 78 tkr	2% (8%)	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)
- varav olja	- 349 tkr	10% (35%)	- 209 tkr	8% (23%)	- 143 tkr	5% (18%)
- varav kabeltv/fiber	- 89 tkr	3% (9%)	- 142 tkr	5% (16%)	- 138 tkr	5% (18%)
- varav fastighetsskatt+avgift	- 137 tkr	4% (14%)	- 150 tkr	5% (17%)	- 127 tkr	4% (16%)
- varav fastighetsel	- 93 tkr	3% (9%)	- 112 tkr	4% (12%)	- 82 tkr	3% (10%)
- varav vatten	- 57 tkr	2% (6%)	- 78 tkr	3% (9%)	- 63 tkr	2% (8%)
- varav fast.-försäkring	- 46 tkr	1% (5%)	- 41 tkr	2% (5%)	- 39 tkr	1% (5%)
- varav övrigt ¹	- 41 tkr	1% (4%)	- 46 tkr	2% (5%)	- 33 tkr	1% (4%)
Avskrivningar	- 840 tkr	24%	- 840 tkr	31%	- 776 tkr	27%
Förvaltningskostnader	- 618 tkr	18% (100%)	- 422 tkr	15% (100%)	- 597 tkr	21% (100%)
- varav arvoden	- 167 tkr	5% (27%)	- 147 tkr	5% (35%)	- 308 tkr	11% (52%)
- varav ekon. förvalt.	- 169 tkr	5% (27%)	- 156 tkr	6% (37%)	- 119 tkr	4% (20%)
- varav konsulter/tjänster	- 141 tkr	4% (23%)	- 84 tkr	3% (20%)	- 90 tkr	3% (15%)
- varav övrigt ¹	- 141 tkr	4% (23%)	- 35 tkr	1% (8%)	- 79 tkr	3% (13%)
Underhåll	- 483 tkr	14%	- 153 tkr	6%	- 200 tkr	7%
Reparationer	- 175 tkr	5%	- 174 tkr	6%	- 169 tkr	6%
Fastighetsskötsel	- 258 tkr	7% (100%)	- 156 tkr	6% (100%)	- 157 tkr	5% (100%)
- varav städning	- 98 tkr	3% (38%)	- 76 tkr	3% (49%)	- 86 tkr	3% (55%)
- varav serviceavtal	- 106 tkr	3% (41%)	- 31 tkr	1% (20%)	- 32 tkr	1% (21%)
- varav besikt./kontrol./sotn.	- 5 tkr	0% (2%)	- 9 tkr	0% (6%)	- 9 tkr	0% (6%)
Räntekostnader	- 110 tkr	3%	- 86 tkr	3%	- 156 tkr	5%
Hysesnedsättningar	- 110 tkr	0% (100%)	0 tkr	0% (100%)	- 29 tkr	1% (100%)
- varav årsavgifter	0 tkr	0% (0%)	0 tkr	0% (0%)	- 16 tkr	1% (55%)
- varav hyror	- 110 tkr	3% (100%)	0 tkr	0% (0%)	- 13 tkr	0% (45%)
Summa	-3 497 tkr	100%	-2 733 tkr	100%	-2 866 tkr	100%

¹ = Övrigt är ingen enskild kostnadspost, utan endast för att illustrera kvarvarande belopp

(
För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Soliditet	%	69,4%	69,1%	67,7%	69,3%	69,6%	66,9%	64,7%
Kassalikviditet	kvot	6,75	8,61	9,70	14,49	15,24	14,15	5,81
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2739	2682	2613	2613	2613
Nettoomsättning	kr	3 366 994	3 175 100	3 013 864	2 707 481	2 773 486	2 737 785	2 799 902
Årets resultat	kr	- 37 856	739 736	250 083	- 83 332	- 316 945	332 744	311 027
Accumulerad vinst/förlust	kr	294 667	234 130	- 55 256	- 59 051	- 96 031	83 957	249 943
Yttre underhållsfond	kr	1 191 799	881 179	591 793	712 801	951 296	798 540	653 499
Yttre underhållsfond(*)	kr/m ²	426	315	216	266	364	306	250
Avskrivningar	kr	839 746	839 746	776 096	677 781	530 274	310 358	288 435
Avskrivningar(*)	kr/m ²	300	300	283	253	203	119	110
Årsavgifter	kr	1 939 218	1 920 036	1 901 016	1 677 079	1 673 160	1 639 869	1 607 899
Årsavgifter(*)	kr/m ²	693	686	694	625	640	628	615
Intäkter	kr	1 352 746	1 500 386	1 163 475	1 030 752	1 101 527	1 098 917	1 198 055
Hysesintäkter	kr	1 206 119	1 114 656	988 879	894 254	957 654	966 923	1 060 089
Hysesintäkter av totalt	%	38,3%	36,7%	34,2%	34,8%	36,4%	37,1%	39,7%
-varav från hyreslägenheter	kr	303 806	295 608	295 608	295 608	317 013	388 227	465 216
-varav från hyreslägenheter	%	9,7%	9,7%	10,2%	11,5%	12,0%	14,9%	17,4%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	902 313	819 048	693 271	598 646	640 641	578 696	594 873
-varav från lokaler, garage, etc	%	28,7%	27,0%	24,0%	23,3%	24,4%	22,2%	22,3%
Lån	kr	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000
Lån(*)	kr/m ²	6 901	7 137	7 411	7 271	7 463	7 616	7 731
Ränta	kr	108 928	86 278	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549
Ränta(*)	kr/m ²	39	31	56	111	130	185	231
Snittränta	%	0,56%	0,43%	0,76%	1,52%	1,74%	2,43%	2,99%
Netto-amortering	kr	662 000	330 000	- 800 000	0	400 000	300 000	3 100 000
Netto-amortering(*)	kr/m ²	237	118	- 292	0	153	115	1 186
Kontanta medel	kr	6 073 239	6 655 909	5 911 249	4 989 053	7 183 955	3 913 549	1 250 772
Lån minus kassa&spark.(*)	kr/m ²	4 730	4 758	5 253	5 410	4 713	6 118	7 252
Värme & El	kr	551 544	444 238	382 794	385 212	422 796	495 582	533 317
-varav fastighets-el	kr	92 959	112 435	81 636	90 002	89 346	156 589	151 334
-varav bergvärme-el	kr	109 689	122 468	158 570	215 201	158 807	194 263	176 240
- varav olja	kr	348 896	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743
- varav fjärrvärme	kr	77 844	0	0	0	0	0	0
Värmekostnader(**)(†)	kr/m ²	152	94	85	84	95	96	108
-varav fastighets-el(‡)	kr	92 959	112 435	81 636	67 002	67 346	134 589	131 334
-varav bergvärme-el(‡)	kr	109 689	122 468	158 570	192 172	181 836	194 263	176 240
- varav olja(‡)	kr	348 896	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743
- varav fjärrvärme(‡)	kr	77 844	0	0	0	0	0	0
Värmekostnader(**)(†)	kr/m ²	152	94	85	77	101	96	108
Reparationer & Underhåll	kr	657 596	327 014	368 495	593 716	852 294	261 421	243 883
-varav reparationer	kr	174 821	173 917	168 655	183 323	324 412	191 259	166 006
-varav underhåll	kr	482 775	153 097	199 840	410 393	527 882	70 162	77 877
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m ²	220	109	123	199	285	87	82
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 497 342	1 166 760	1 144 591	1 271 497	1 382 568	571 779	532 318
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m ²	501	390	383	426	463	191	178
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	47 400	46 500	44 800	44 300	44 500	44 400	44 500
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	40,9	41,3	42,4	37,9	37,6	36,9	36,1
Ökning/Minskning per år	%	-0,92%	-2,69%	12,09%	0,69%	1,80%	2,22%	-0,26%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m ²	1,46	1,48	1,55	1,41	1,44	1,41	1,38
Ökning/Minskning per år	%	-0,92%	-4,74%	9,76%	-1,90%	1,80%	2,22%	-0,26%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	38,2	38,6	40,5	36,9	37,6	36,9	36,1

(*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.

(**) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)

(***) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

(†) viss värme ingår i den elpatron som ger värme under sommaren, kostnaderna finns dock fastighetsel

(††) riktvärde i branchen är ca 200-250 eller 350-450 kr/kvm&år för att hålla en fastighet i bra skick, beroende på om man räknar med stamreoveringar, och hur långa underhållsplaner man har.

(†††) Riktvärden inkluderar ibland även avskrivningar, vilket bl.a. beror på bokföringsmetod. 2016 kom nya direktiv så kallade K2 eller K3. Föreningen har tillämpat K2.

(‡) Siffrorna är justerade. Bl.a. pga upprättandet av nya konton, vilket ger mer detaljer. Även efterjusteringar där periodiseringar missats, bokföring på felaktiga konton, etc. Även elpatronen är justerad uppskattningsvis, enligt dataanalys. Oljan är justerad bl.a 2007-2006, då inköpen bokförst som förbrukade direkt. En viss osäkerhet finns från åren 2001-2013, då man inte lästa av oljan, utan inköpen kostnadsfördes direkt mot resultatet. Sedan 2014 och framåt avläses den minst varje kvartal, ofta 1-2 ggr/mån, varför vi där ifrån vet mer exakt förbrukningen varje år/kvartal. Totalt sett bör justeringarna på oljan och elen mellan åren i efterhand ge ett mer verkligt värde. - All data är bokförda värden, om inte annat sägs, se ex.v (‡).

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

3.3 Avtal med leverantörer

Vad	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bredband:	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning:	Storholmen förvaltning AB
Elleverantör:	Ellevio/Fortum AB
Fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Hissavtal:	Hiss- & Elteknik AB
Kabel-TV:	ComHem AB
Kollektivt BRF-tillägg:	Trygg-Hansa AB *
Bergvärme:	Doctor VVS i Värmdö AB
Sophämtning:	Stockholm Avfall AB
Städning:	Public Clean AB (tidigare Breddens städ)
Tvättstugor:	Entema AB
Vatten:	Stockholm Vatten AB

*Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet. Man måste fortfarande ha en giltig hemförsäkring.

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna kommer öka, men ett bra kassaflöde med en stark kassa ger oss möjligheter att ha en korrekt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Lån (kr)	19 308 000	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000
Ränta (kr)	109 789	86 302	154 627	296 710	340 228	484 169
Snittränta (%)	0,53%	0,43%	0,76%	1,52%	1,75%	2,43%

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet bra och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kassalikviditet	6,75	8,61	9,70	14,49	15,24	14,15
Soliditet	69,4%	69,1%	67,8%	69,2%	69,6%	66,9%

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär

att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheten. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till -37 856 kr (739 736 kr)

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna

Kostnaderna för värme har ökat något men det mot bakgrund av exceptionellt låga priser på olja. Den nya undercentralen beräknas även ge oss lägre driftkostnader i form av mindre reparationer och underhåll.

Amortering

Föreningen har som mål att försöka öka amorteringstakten ytterligare något framöver för att stå bra rustade ifall räntorna skulle gå uppåt.

Övriga kostnadsbesparingar

Vi har under tidigare år identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen.

Återbetalningstiden är 3 år och vi hoppas kunna sätta igång detta när investeringen i fjärrvärme och element är genomförd. Detta kommer troligen bli fördröjt pga andra åtgärder.

Underhållsplan

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under de kommande åren, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är vår samlade bedömning av de kommande 30 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Som det ser ut nu behövs dock inga ökade avgifter mer än den enprocentiga årliga uppdatering som skall korrigera för ökade indexerade kostnader. Men det förutsätter fortsatt bra utveckling av våra hyror.

3.9 Förändring av eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
<i>Belopp vid årets ingång</i>	35 885 251	8 766 343	881 179	15 952	739 736	46 288 461
<i>Avsättning till yttre underhållsfond:</i>			310 620	-310 620		0
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				739 736	-739 736	0
<i>Årets resultat</i>					-37 856	-37 856
<i>Belopp vid årets utgång</i>	35 885 251	8 766 343	1 191 799	445 068	-37 856	46 250 605

3.10 Disposition av förenings vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):

<i>Balanserat resultat</i>	445 068
<i>Årets resultat</i>	-37 856
	407 212
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet</i>	310 620
<i>lanspråktagande av fond för yttre underhåll</i>	-452 056
<i>I ny räkning överföres</i>	548 648
	407 212

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KASSAFLÖDESANALYS

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	6 655 909	5 911 248
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 413 556	3 420 423
Finansiella intäkter	48 048	52 342
Minskning av kortfristiga fordringar	20 123	124 071
Ökning av kortfristiga skulder	969 124	0
Mottagna depositioner	40 000	115 694
	4 490 852	3 712 530
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 549 926	1 806 981
Finansiella kostnader	109 789	86 302
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 091 807	325 444
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 322 000	330 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	419 142
Likvida medel vid årets slut	6 073 239	6 655 909
Årets förändring av likvida medel	-582 670	744 661

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 288 714	3 175 101
Övriga rörelseintäkter		124 843	245 322
Summa rörelseintäkter		3 413 557	3 420 423
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 913 019	-1 381 424
Fastighetsadministration	4	-501 165	-274 002
Personalkostnader		-135 742	-151 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 746	-839 746
Summa rörelsekostnader		-3 389 672	-2 646 727
Rörelseresultat		23 885	773 696
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 048	52 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 789	-86 302
Summa finansiella poster		-61 741	-33 960
Resultat efter finansiella poster		-37 856	739 736
Resultat före skatt		-37 856	739 736
Årets resultat		-37 856	739 736

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 334 580	60 073 048
Inventarier	6	52 089	61 559
Summa materiella anläggningstillgångar		60 386 669	60 134 607
Summa anläggningstillgångar		60 386 669	60 134 607
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager, olja		-15 644	106 825
Summa varulager		-15 644	106 825
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 338	0
Övriga fordringar	7	11 694	9 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	82 121	57 355
Summa kortfristiga fordringar		169 153	66 808
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 073 239	6 655 909
Summa kassa och bank		6 073 239	6 655 909
Summa omsättningstillgångar		6 226 748	6 829 542
SUMMA TILLGÅNGAR		66 613 417	66 964 150
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 651 594	44 651 594
Fond för yttre underhåll		1 191 799	881 179
Summa bundet eget kapital		45 843 393	45 532 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		445 068	15 953
Årets resultat		- 37 856	739 836
Summa fritt eget kapital		407 212	755 789
Summa eget kapital		46 250 605	46 288 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	19 648 000	19 970 000
Summa långfristiga skulder		19 648 000	19 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		660 000	0
Leverantörsskulder		165 450	733 540
Skatteskulder		29 608	26 800
Övriga skulder		367 733	269 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	492 021	-324 668
Summa kortfristiga skulder		1 714 812	705 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 613 417	66 964 150
Ej bokfört resultat		0	0

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Bostadsrättföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarhet mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar

Skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Vad</i>	<i>Längd</i>
<i>Stomme grund</i>	200 år
<i>Stomkomponent och innerväggar</i>	150 år
<i>Föreningsbildning</i>	150 år
<i>Pantbrev</i>	150 år
<i>Lagfart</i>	150 år
<i>Avloppsstammar (horisontella)</i>	60 år
<i>Avloppsstammar (lodräta)</i>	50 år
<i>Värmesystem</i>	50 år
<i>Fasad</i>	50 år
<i>Fönster</i>	50 år
<i>Stammar (bottanplatta)</i>	50 år
<i>Ventilation*</i>	50 år
<i>Vattenstammar</i>	40 år
<i>El</i>	40 år
<i>Köksinredning</i>	30 år
<i>Yttertak</i>	40 år
<i>Hissar**</i>	40 år
<i>Bergvärme</i>	25 år
<i>Styr och övervakning</i>	20 år
<i>Restpost</i>	50 år
<i>Stenläggning m.m.</i>	15 år
<i>Lokalförbättringar</i>	10 år

*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.

**Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

NOT 2 ÅRSavgIFTER OCH HYRESINTÄKTER

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 939 218	1 920 036
Hyror bostäder	303 354	295 608
Hyror lokal	873 595	654 681
Hyror garage	112 612	112 774
Fastighetsskatt	26 305	49 543
Kabel-TV och bredbandsavgift	143 376	136 996
Övriga hyresintäkter	0	5 462
Uteblivna hyror, lokaler	-109 747	0
	3 288 713	3 175 100

NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetsskötsel	18 361	4 568
Trädgårdsskötsel	64 207	2 756
Städning	98 463	76 497
Reparationer	174 821	173 917
Underhåll	482 775	153 097
Besiktningsskostnader	2 700	2 625
Fastighetsel	92 959	112 435
Bergvärme el	109 689	122 468
Fjärrvärme	77 844	0
Eldningsolja	348 896	209 335
Vatten och avlopp	56 583	78 381
Sophämtning och renhållning	20 523	13 409
Kabel-TV och internet	88 648	142 325
Inköp material och varor	27 460	32 049
Fastighetsförsäkring	46 036	41 396
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna	18 938	18 179
Fastighetsavgift, kommunal	77 166	75 401
Fastighetsskatt, statlig	75 400	74 358
Justering skatt föregående år	-15 622	0
Serviceavtal	47 171	48 232
	1 913 018	1 381 427

NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2020	2019
Revisionsarvode	31 492	0
Ekonomisk förvaltning	55 894	88 542
Teknisk förvaltning	13 685	0
Arvode DAF/Direkt	27 124	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 061	0
Övriga beställda tjänster	118 537	67 250
Konsultkostnader övriga	111 497	16 740
Serviceavgift, Fastighetsägarna	864	4 071
Bankkostnader	4 522	3 665
Mäklararvode lokaler	27 000	67 000
Konstaterade hyres-/avgiftsförluster	64 026	0
Övrigt	26 735	26 735
	501 165	274 003

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 139 196	63 813 752
Nyanskaffning	1 091 807	325 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 231 003	64 139 196
Ingående avskrivningar	-4 066 148	-3 235 872
Årets avskrivningar	-830 276	-830 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 896 424	-4 066 148
Utgående redovisat värde	60 334 579	60 073 048
Taxeringsvärden byggnader	45 844 000	45 844 000
Taxeringsvärden mark	57 696 000	57 696 000
	103 540 000	103 540 000

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 299	375 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 299	375 299
Ingående avskrivningar	-313 740	-304 270
Årets avskrivningar	-9 470	-9 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-323 210	-313 740
Utgående redovisat värde	52 089	61 559

NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2019-12-31
Fordran skattekonto	7 800	7 175
Momsfordran	0	0
Kassaförskott	3 894	2 278
	11 694	9 453

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	60 319	52 911
Övr förutbet kostn/upplup int.	21 802	4 444
	82 121	57 355

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,510	2021-05-28	5 910 000	5 970 000
Stadshypotek	0,400	2021-06-29	5 600 000	6 200 000
Stadshypotek	0,400	2021-07-29	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,410	2021-09-28	798 000	800 000
			19 308 000	19 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			662 000	330 000

Om fem är beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 16 Mkr.

NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	28 300 000	28 300 000

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	149 333	149 333
Upplupna räntekostnader	14 082	13 606
Förutbetalda avgifter och hyror	244 629	91 992
Övriga poster*	83 976	-579 598
	492 020	-324 667

* Posten innehåller för 2019 en leverantörsfaktura med överenskommen kreditering som ej ännu inkommit om 620'000 kr.

SIGNATURER

Stockholm 2021–

Rickard Uddenberg
Ordförande

Niklas Engdahl
Ledamot

Birgitta Kahlström
Ledamot

Lukas Skoglund
Ledamot

Susanne Danerlöv
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021–

Carina Toresson
Revisor