

# Årsredovisning 2020

## Brf Lavetten Örnen

Org nr 769616-5856



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 januari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun den 20 augusti 2009.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 140 st till en yta av 11 289 kvm. 2 lokaler upplåts med hyresrätt och 3 disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare. På Rissne Samfällighetsförenings extra föreningsstämma som hölls den 2019-11-06 beslutades det att SAVAB tar över sopsugsanläggningen och att varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvarar för att anpassa sophanteringen inom eller i godtagbar närhet av respektive fastighet så att krav på matavfallsortering uppfylls. Fastighets AB Förvaltaren kommer i nästa steg ensam eller tillsammans med ytterligare medlem ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att gemensamhetsanläggningen skall avregistreras.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 198 939 000 kr, varav byggnadsvärdet är 118 319 000 kr och markvärde 80 620 000 kr. Värdeår är 1983.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med SBC och genom dem med Åkerlunds Fastighetservice angående fastighetsskötsel.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 13 januari 2009.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 649 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 397 878 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jaana Näslund	ordförande
	Edvin Selimovic	vice ordförande
	Patric Tengström	sekreterare
	Barbara Vehrs	
	Jesper Klintestam	
	Kenan Jusupovic	
	Erkan Arslan	
Suppleanter	Zsolt Sarnyai	
	Christer Sundström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

### Revisorer

BoRevision AB  
Erik Davidsson

### Valberedning

Pernilla Selimovic                      sammankallande  
Bert Tauschek

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastighetsbesiktning har i sedvanlig ordning hållits av föreningens tekniska förvaltare, SBC. Besiktningensprotokollet har gått igenom av styrelsen och flera anmärkningar har åtgärdats för det inre underhållet under året. Styrelsen har kontinuerligt ronderat i fastigheterna som varit till hjälp inför uppdatering av underhållsplanen. Besiktningarna fungerar som underlag för budgetprocessen och därmed som ramverk för föreningens verksamhet.

I övrigt kan nämnas följande händelser:

### **Budget**

Den största budgeterade kostnaden under 2020 var OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll). Dock har arbetet med OVK försenats på grund av covid-19 restriktioner och boende som har haft anmärkningar att åtgärda. OVK, rengöring av ventilationsrör samt injustering av luftflöden planeras att göras under 2021.

### **Teknik/Fastighet**

Energideklaration har gjorts 2020-05-08 och en sammanfattning av energideklarationen finns uppsatt på anslagstavlan i portarna.

Under november 2020 gjordes ett uppsamlingsheat vad gäller stamrengöring av stickledningar till huvudstam och utfördes av Avloppsteknik Svenska AB. Uppsamplingsheatet gällde lägenheter som inte fick stamrengöring gjord under 2019.

Underhållsservice har gjorts på fläktarna som finns i fastigheterna Divisionen 4. Underhållsservice på fläktarna i fastigheterna Divisionen 3 gjordes året innan.

Ny armatur har installerats i torkrummen i tvättstugan (fyra stycken torkrum) och är utbytt till LED belysning.

Under hösten startade projektet med upphandling av hissar med hjälp av Upp&Ner Hisskonsult. St Eriks Hiss har fått uppdraget att renovera/modernisera föreningens 10 hissar och arbetet kommer att påbörjas våren 2021.

Ett ytterligare underhållsprojekt som styrelsen har arbetat med under 2020 är trapphusrenovering som innebär bland annat målning, nya tillgänglighetsanpassade entrédörrar, led-belysning och nytt innertak. Detta underhåll kommer också att påbörjas under 2021 och startar vartefter när hissrenovering är klar i respektive port.

En enkät om gruppabonnemang gällande bredband och TV skickades ut till föreningens lägenhetsinnehavare under 2020 och majoriteten som svarade var positiva till ett gemensamt gruppabonnemang. Styrelsen har sagt upp avtalet med Sundbybergs Bredband AB om anslutning till Sundbybergs öppna stadsnät och det avtalet gäller t o m 2021-05-08.

Ett gruppavtal vad gäller bredbandsuppkoppling har tecknats med Obenetwork och gäller samtliga lägenhetsinnehavare. Avtalet träder i kraft i början på maj och kopplas in när Sundbybergs Bredband AB kopplar ur. Preliminärt datum 2021-05-10.

Ett nytt avtal med ComHem har tecknats vad gäller gruppavtal TV Bas HD med TV Hub. Detta ger föreningens lägenhetsinnehavare digital tillgång till kanaler i högupplöst kvalitet och några fler kanaler än vad som finns idag. Avtalet träder i kraft 2021-04-01.

Sundbybergs Stad har beviljat dispens från utsortering av matavfall för fastigheterna Divisionen 3 och 4 för perioden 2021 till den 2023. Föreningens pågående projekt om hur man löser hanteringen av matavfall fortsätter tillsammans med SAVAB och övriga fastighetsägare i Rissne.

### **Ekonomi**

Ett av föreningens banklån har omförhandlats under 2020. Banklånet hos Handelsbanken med ränta 0,99%, 22.000.000 kr (skuld per den 2019-12-31, ränteändring 2020-03-30) omförhandlades med ränta 1,43% med bindningstid på 8 år samt amortering på 200.000 kr/år. Offererad ränta var 1,06% men i samband med villkorsändringen höjdes räntan något. Detta berodde på att räntemarknaden påverkades i och med osäkerheten av Coronavirusets effekter på marknaden och bankernas upplåningsräntor ökade därmed ovanligt mycket på samtliga löptider.

### **Övrigt**

2020 års föreningsstämma hölls utomhus och var uppskattad bland medlemmarna. Vårens städdag fick ställas in på grund av covid-19 men höstens städdag för medlemmar och hyresgäster kunde hållas utomhus med logistik som möjliggjorde att alla kunde hålla avstånd. Städdagen blev som vanligt ett mycket lyckat evenemang. Föreningens trädgårdsgrupp och Grannsamverkan har aktivt arbetat under året.

Två av styrelsens ledamöter och en från valberedningen blev intervjuade av tidningen Borätt Forum. En tvåsidig artikel blev publicerad i tidningen under november månad om ämnet trivsel i Brf Lavetten Örnen.

Föreningens gungor samt staketet runt gungorna fick under året monteras ner då detta inte uppfyllde säkerhetskraven.

Avtalet med SSP Stockholm AB gällande föreningens trädgårdsskötsel sades upp och gällde till och med 2020-12-31. Avtalet med Riksbyggen gällande vinterskötsel valde Riksbyggen själva att säga upp och gällde till och med 2020-11-13. Föreningen har nu tecknat nya avtal med Svensk Utemiljö för vinterskötsel med start november 2020 och sommarskötsel som börjar 2021. Föreningens städavtal med HLS Städ Handelsbolag avslutades den 2020-07-31 och nytt städavtal tecknades med företaget Smart Trappstädning (Smart Förvaltning Sverige AB) från och med 2020-08-01.

Föreningen har under 2020 startat ett samarbete med Notar istället för SkandiaMäklarna som föreningsmäklare.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 202 (201) medlemmar. Under året har 10 (14) överlåtelser skett till ett snittpris om 32 304 kr (31 025) per kvadratmeter. Sju andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	9 372	9 313	9 300	9 241	9 470
Resultat efter finansiella poster	870	389	518	-2 541	-1 369
Soliditet (%)	65,49	65,25	63,94	60,91	60,74
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,19	1,20	1,38	1,90	2,17
Lån/bostadsyta	5 278	5 306	5 473	6 141	6 150
Lån/taxeringsvärde %	33	33	41	46	46
Belåningsgrad %	34	34	35	38	39
Årsavgift per kvm	649	646	646	644	647

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 008 574	14 769 858	954 000	-15 191 481	389 440	<b>126 930 391</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 100 000	-710 560	-389 440	<b>0</b>
Årets resultat					869 604	<b>869 604</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>126 008 574</b>	<b>14 769 858</b>	<b>2 054 000</b>	<b>-15 902 041</b>	<b>869 604</b>	<b>127 799 995</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 902 041
årets vinst	869 604
	<b>-15 032 437</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

1 450 000
-16 482 437
<b>-15 032 437</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 371 905	9 313 181
Övriga rörelseintäkter	3	241 420	300 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 613 325</b>	<b>9 613 976</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 538 446	-5 962 323
Övriga externa kostnader	5	-460 025	-431 986
Personalkostnader	6	-250 995	-256 864
Avskrivningar		-1 746 545	-1 803 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 996 011</b>	<b>-8 454 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 617 314</b>	<b>1 159 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutäkter och liknande resultatposter		33 388	32 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 098	-802 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-747 710</b>	<b>-769 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>869 604</b>	<b>389 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>869 604</b>	<b>389 440</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	176 700 295	178 371 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	384 615	459 789
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 084 910</b>	<b>178 831 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 084 910</b>	<b>178 831 455</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 370	50 634
Övriga fordringar	11	6 499 536	4 180 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	498 083	468 935
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 010 990</b>	<b>4 699 685</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 057 210	11 005 516
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 057 210</b>	<b>11 005 516</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 068 200</b>	<b>15 705 201</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 153 110</b>	<b>194 536 656</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 778 432	140 778 432
Fond för yttre underhåll		2 054 000	954 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>142 832 432</b>	<b>141 732 432</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 902 041	-15 191 481
Årets resultat		869 604	389 440
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-15 032 437</b>	<b>-14 802 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 799 995</b>	<b>126 930 391</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	65 216 087	65 766 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 216 087</b>	<b>65 766 087</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	400 000	200 000
Leverantörsskulder		255 556	358 051
Skatteskulder	14	22 491	14 431
Övriga skulder		0	211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 458 981	1 267 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 137 028</b>	<b>1 840 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 153 110</b>	<b>194 536 656</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		869 604	389 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 746 545	1 803 383
Förändring skatteskuld/fordran		3 255	-4 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 619 404</b>	<b>2 188 563</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		37 264	-10 715
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 069	-12 544
Förändring av leverantörsskulder		-102 494	-356 875
Förändring av kortfristiga skulder		391 284	133 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 905 389</b>	<b>1 941 733</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	2 450 000
Förändring av långfristiga skulder		-550 000	-2 161 357
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-550 000</b>	<b>288 643</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 355 389</b>	<b>2 230 376</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		15 125 082	12 894 707
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>17 480 471</b>	<b>15 125 082</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10 eller 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 322 568	7 293 830
Hysesintäkter, bostäder	1 379 536	1 355 827
Hyror lokaler	114 846	115 011
P-plats och garage	548 225	530 763
Kabel-TV och bredband	134 280	134 045
Hysesintäkter övriga objekt	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-139 550	-128 295
	<b>9 371 905</b>	<b>9 313 181</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Gemensamhetslokal	5 400	22 350
Övernattnings-/gästlägenhet	13 500	0
Försäkringsersättningar	201 293	255 450
Övriga intäkter	21 227	22 995
	<b>241 420</b>	<b>300 795</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	25 947	34 232
Trädgårdsskötsel	115 836	121 137
Kostnader i samband med städdagar	474	0
Städkostnader	173 721	180 780
Hyra av entrémattor	27 777	23 446
Systematiskt brandskyddsarbete	14 810	5 838
Snöröjning/sandning	24 814	92 398
Hisskostnader	71 738	72 740
Portar	47 032	45 418
Besiktningkostnader	6 998	0
Gemensamhetsanläggning	315 116	262 596
Reparationer	803 836	1 057 628
Hissreparationer	184 885	148 807
Trädgård och utemiljö	27 473	50 611
Planerat underhåll	425 220	322 635
El	467 883	655 857
Värme	1 252 554	1 392 281
Vatten och avlopp	469 008	456 097
Avfallshantering	79 675	90 353
Försäkringskostnader	203 236	187 873
Självrisker	1 361	0
Hyressättningsavgift	1 946	2 224
Kabel-tv	103 821	102 340
Bredband	126 816	123 585
Teknisk förvaltning	272 583	269 478
Förbrukningsinventarier	21 960	11 175
Förbrukningsmaterial	12 044	2 442
Övriga driftskostnader	18 998	17 528
Fastighetsskatt	19 390	19 390
Kommunal fastighetsavgift	221 495	213 435
	<b>5 538 447</b>	<b>5 962 324</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	12 248	17 868
Hemsida	2 568	3 859
Porto	9 972	10 640
Kundförluster	97 160	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 437	8 277
Revisionsarvode	31 623	32 584
Ekonomisk förvaltning	189 740	189 921
Bankkostnader	3 358	3 421
Konsultarvoden	0	86 129
Juridisk konsultation	66 792	13 084
Underhållsplan	19 224	36 519
Upprättande av energideklaration	14 578	0
Inkasso- och KFM-avgifter	2 446	3 600
Övriga poster	8 880	26 084
	<b>460 026</b>	<b>431 986</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	186 003	186 000
Arvode valberedning	9 300	9 300
Bilersättning	0	259
Sociala avgifter	55 692	61 305
	<b>250 995</b>	<b>256 864</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 729 306</b>	<b>145 729 306</b>
Ingående avskrivningar	-12 182 928	-10 682 407
Årets avskrivningar	-1 500 521	-1 500 521
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 683 449</b>	<b>-12 182 928</b>
Redovisat värde mark	43 529 533	43 529 533
<b>Utgående värde mark</b>	<b>43 529 533</b>	<b>43 529 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 575 390</b>	<b>177 075 911</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 319 000	118 319 000
Taxeringsvärden mark	80 620 000	80 620 000
	<b>198 939 000</b>	<b>198 939 000</b>

### Not 8 Ombyggnationer och fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 842 538	2 842 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 842 538</b>	<b>2 842 538</b>
Ingående avskrivningar	-1 546 783	-1 375 927
Årets avskrivningar	-170 850	-170 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 717 633</b>	<b>-1 546 783</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 124 905</b>	<b>1 295 755</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 127 592</b>	<b>1 127 592</b>
Ingående avskrivningar	-667 803	-592 629
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-742 977</b>	<b>-667 803</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>384 615</b>	<b>459 789</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	568 426	568 426
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>568 426</b>	<b>568 426</b>
Ingående avskrivningar	-568 426	-511 594
Årets avskrivningar		-56 832
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-568 426</b>	<b>-568 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	65 355	60 550
Övriga poster	10 920	0
Avräkningskonto förvaltare	6 423 261	4 119 567
<b></b>	<b>6 499 536</b>	<b>4 180 117</b>



## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Folksam fastighetsförsäkring	72 505	65 913
St Eriks hiss serviceavtal	42 522	41 163
Kabel-TV	26 058	25 954
Bredband	84 835	167 926
Ekonomisk förvaltning	53 886	50 348
Störningsjour grundavtal	9 766	9 528
Samfällighetsavgift sopsug	78 779	65 649
Snöjour	6 665	2 930
Fastighetsskötsel	0	8 649
Skadedjursförsäkring	30 804	29 656
Hemsida	1 189	1 219
Serviceavtal brandskydd	2 360	0
Teknisk förvaltning	66 530	0
Telefoni	1 050	0
Städning	12 085	0
Medlemskap	9 050	0
	<b>498 084</b>	<b>468 935</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,43	2028-03-30	21 850 000	22 000 000
Handelsbanken	1,48	2022-12-30	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	1,03	2024-06-01	12 251 697	12 251 697
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	15 514 390	15 714 390
Avgår kortfristig del			-400 000	-200 000
			<b>65 216 087</b>	<b>65 766 087</b>

## Not 14 Skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsskatt lokaler innevarande år	19 390	19 390
Beräknad fastighetsavgift bostäder innevarande år	221 495	213 435
Betald preliminärskatt innevarande år	-218 394	-218 394
	<b>22 491</b>	<b>14 431</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	39 467	39 467
Styrelsearvoden och sociala avgifter	154 672	154 672
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	812 731	754 682
Fastighetsel	45 924	51 315
Fjärrvärme	149 143	171 777
Snöröjning	9 338	2 689
Reparationer och underhåll	199 218	41 930
Städning och entrémattor	3 588	18 454
Juridisk konsultation	2 669	0
Trädgårdsskötsel	9 731	0
	<b>1 458 981</b>	<b>1 267 486</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	<b>98 000 000</b>	<b>98 000 000</b>

Sundbyberg den / 2021.

Jaana Näslund  
Ordförande

Patric Tengström

Barbara Vehrs

Kenan Jusupovic

Edvin Selimovic

Jesper Klintestam

Erkan Arslan

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB