

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Haren i Krokslätt  
Org nr: 769614-9355

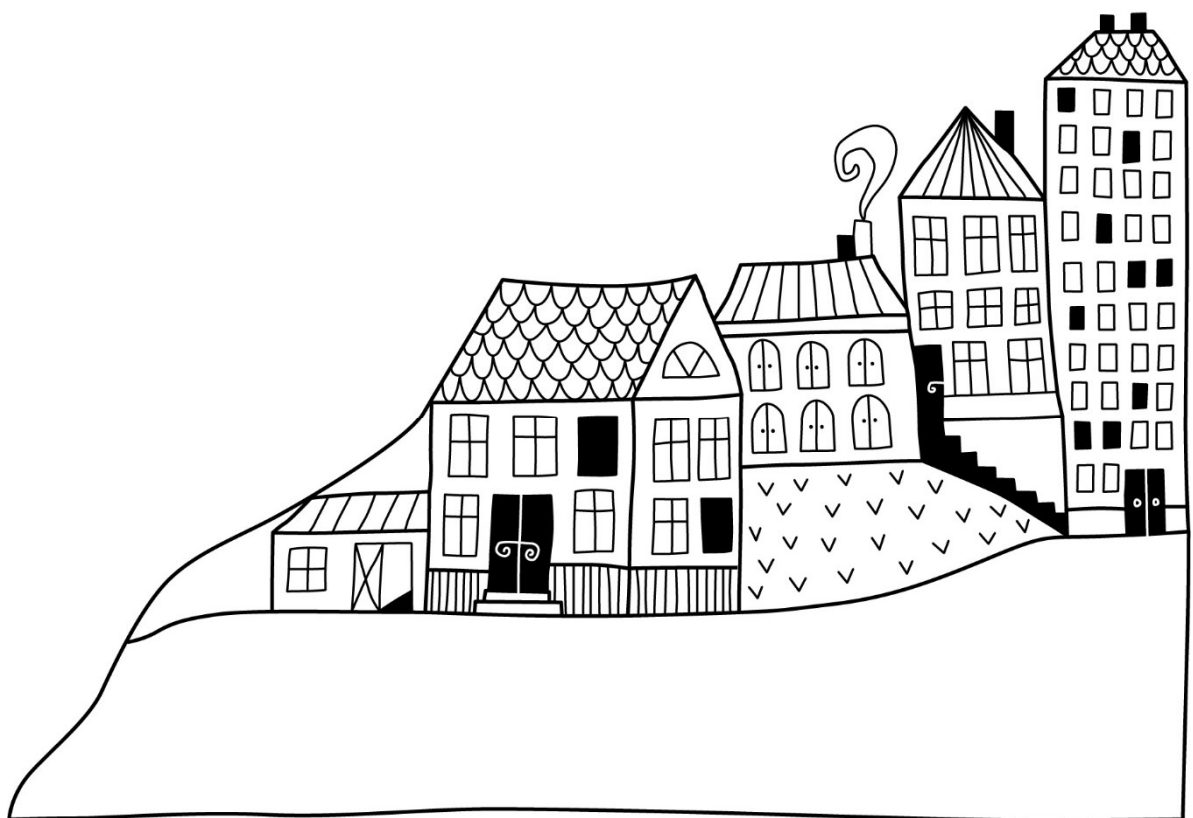




---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Haren i Krokslätt får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-21. Nuvarande stadgar registrerades 2006-08-24.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Mölndals kommun. På fastigheten finns en byggnad med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Fredåsgatan 12-18, Krokslättsgatan 3 samt Åbäcksgatan 2-4 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|
| 36    | 36    | 30    | 102   |

### Dessutom tillkommer:

| Hyresrätter | Lokaler |
|-------------|---------|
| 4           | 2       |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Total bostadsarea: | 5441 m <sup>2</sup>  |
| Varav hyresrätter: | 182 m <sup>2</sup>   |
| Total lokalarea:   | 183 m <sup>2</sup>   |
| Total tomtarea     | 3 391 m <sup>2</sup> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 115 125 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 115 125 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,64 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande ramavtal

| Leverantör    | Avtal                 |
|---------------|-----------------------|
| Com Hem       | Internet              |
| Riksbyggen    | Ekonomisk förvaltning |
| Telia         | Porttelefon           |
| Portlåssystem | Great Security        |

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Haren. Samfälligheten förvaltar innegården samt sophus med tillhörande kompost.

## Teknisk status

### Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 456 tkr och planerat underhåll för 87 tkr.

### Underhållsplan:

Föreningen har haft en tioårig underhållsplan. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden år 2020 är 0,3% av taxeringsvärdet.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                               | År          |
|-------------------------------------------|-------------|
| Fjärrvärme                                | 2007        |
| Renovering av badrum                      | 2009        |
| Målning av fasad                          | 2010/2015   |
| Ny ventilation                            | 2013/2016   |
| Yttertak – översyn, målning, takplåt m.m. | 2013/2015   |
| Relining stammar                          | 2017/2018   |
| Reparation av väggar i källare            | 2017/2018   |
| Fortsatt relining av 120 hushåll          | 2018 / 2019 |
| Reparation källare                        | 2020        |
| Installation av nya pumpar                | 2020        |

## Kommande planerade arbeten

De kommande större arbeten som planeras för genomförande under 2021 är:

- Slutförande av relining av fastigheten (återstående del av fastigheten Åbäcksgatan 4).
- OVK-kontroll samt uppföljning av Radon-mätning inklusive eventuellt nödvändiga åtgärder.
- Översyn av fägelsäkringar.
- Renovering av hyresrätt inför försäljning.

För ytterligare specifikation av planerade arbeten hänvisas till kommande Underhållsplan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

Efter höstens stämma 2020 valdes en ny styrelse.

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Jacqueline Siegenthaler    | Ordförande     | 2021                                  |
| Mathilda Orell             | Sekreterare    | 2021                                  |
| Natasha Högborg            | Ledamot        | 2021                                  |
| Patrik Björkman            | Ledamot        | 2021                                  |
| Hanna Östling              | Ledamot        | 2021                                  |
| Fredrik Sundberg           | Ledamot        | 2021                                  |
| Daniel Jonsson             | Ledamot        | 2021                                  |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Martin Johansson           | Suppleant      | 2021                                  |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>         |
|------------------------------------|
| Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB |
| Auktoriserad revisor               |

## Valberedning

Natalia Björkman  
Erik Regmer

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Efter stämman 2020 valdes en helt ny styrelse. Styrelsen tillträdde from 2020-10-21.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Hållbarhetsaspekter

*Ekonomisk hållbarhet* – Brf Haren i Krokslätt är belägen i ett expansivt område i direkt närhet till både centrala Göteborg och centrala Mölndal. Styrelsen eftersträvar en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningens tillgångar på ett sätt som kan bidra till att höja såväl fastighetens som områdets attraktionskraft ytterligare.

*Miljömässig hållbarhet* – Brf Haren i Krokslätt värms sedan 2007 med hjälp av fjärrvärme och installation av nya ventilationssystem avslutades 2016. Styrelsen ser över ytterligare möjligheter för att minska föreningens energiförbrukning samt hur föreningen kan öka medlemmarnas incitament att själva bidra till minskad energiförbrukning. Källsortering av sopor sker via Samfällighetsföreningen Haren.

*Social hållbarhet* – Brf Haren i Krokslätt's sammansättning med många små lägenheter i kombination med flera större bostäder, samt närhet till allmänna kommunikationer och ett naturreservat, innebär att fastigheten är attraktiv för många olika åldersgrupper. Den omgärdade innergården inbjuder till både lek, samvaro och gemenskap. Fastighetens lokaler öppnar sig mot Krokslätt's torg och kan bidra till liv och rörelse och därmed en ökad känsla av trygghet i området.

#### *Verksamheten*

Den styrelse som tillträdde 2020-10-22 har lagt ner stor möda för att snabbt få en överblick över såväl föreningens och fastighetens behov liksom över både teknisk och ekonomisk status.

#### *Budget*

I ett nära samarbete med den ekonomiska förvaltaren på Riksbyggen, i dialog med föregående styrelse och vicevärd, samt med inhämtande av synpunkter från revisorerna 2019 har den nya styrelsen fastställt budgeten för 2021. Prioriteringen har varit att balansera löpande kostnader mot löpande intäkter, samt att fylla på underhållsfonden för att säkra finansiering av framtida underhåll och investeringar. Styrelsen har också lagt om ett av föreningens lån och låst räntan på fem (5) år.

#### *Underhållsplan*

En långsiktig underhållsplan för fastigheten, upprättad av extern part, beräknas presenteras för föreningens medlemmar senast under Q2 2021. Med utgångspunkt från denna kan budgeten revideras med förbättrad långsiktighet.

#### *Teknisk förvaltning*

I kartläggningen av fastighetens och föreningens behov är vicevärden en nyckelperson.

Utiifrån resultaten av kartläggningen ser styrelsen över hur vicevärdens resurser bäst kan användas och på vilka sätt det finns möjlighet att effektivisera det tekniska underhållet med målet att långsiktigt sänka föreningens löpande kostnader. Översyn av föreningens avtal och leverantörsrelationer har påbörjats. Upprättande av register avseende tekniska system, nycklar till fastigheten samt inventarieförteckning/anläggningsregister har initierats.

#### *Administrativ förvaltning*

Eftersom avtalet för administrativ förvaltning är uppsagt har arbetet med att upphandla sådan tjänst påbörjats.

#### *Stadgar*

Styrelsen genomför revision av stadgarna i enlighet med de lagändringar som antogs 2018. Styrelsen arbetar med målsättningen att presentera förslaget för föreningens medlemmar så fort som möjligt och att kommande årsstämma ska utgöra den ena av två stipulerade, på varandra följande, medlemsstämmor för beslut om reviderade stadgar.

#### *Medlemsdialog*

Styrelsen har arbetat med att stärka dialogen med föreningens medlemmar. Som ett led i detta arbete har web-fika genomförts, liksom förstärkt fokus på uppdateringar av föreningens hemsida: <http://www.brfharen.se/>. Genom att införa riktade mailadresser till styrelsen som grupp och till ordförande enskilt, har styrelsen skapat möjligheter för närmare dialog med föreningens medlemmar. Fler åtgärder planeras för att skapa öppenhet och möjlighet att påverka i föreningen.

#### *Samfällighetsföreningen Haren*

Under 2020 har samfällighetsföreningen genomfört åtgärder för att förhindra att fåglar och andra skadedjur tar sig in i soprummen.

## Ordförande har ordet

Jag skriver dessa ord en av de allra sista dagarna i december. För oss alla har året 2020 präglats av Covid-19. När du läser detta har förhoppningsvis livet börjat återgå till det vanliga men, för de flesta av oss har det inneburit stora förändringar i våra liv. Några av oss har drabbats av förluster av anhöriga till följd av virusets framfart, några har permitterats eller mist jobbet, medan andra har jobbat intensivt för att vården och samhället ska fungera. Vi har isolerat oss i hemmet och för många av oss har hemmet också blivit vår arbetsplats. Våra hem har blivit ännu viktigare än förut och Brf Haren i Krokslätt är förstås ditt hem, precis som det är hemma för oss i styrelsen.

Sedan årsstämman i slutet av oktober 2020 är vi till stora delar en ny styrelse i Brf Haren i Krokslätt. Att vardagen fungerar och att vi kan känna oss trygga i vårt hem är viktigt för oss alla - det utgör också grunden för styrelsens prioriteringar för föreningen och fastigheten, både på kort och på längre sikt. Men, vad är det som gör att din vardag fungerar? Vad krävs för att du ska känna dig trygg?

Jag och resten av styrelsen är övertygade om att öppenhet och ett gott samtal mellan föreningens medlemmar och styrelse gör att styrelsen kan fatta ännu mer välgrundade och kloka beslut så: hör av dig, koppla upp dig på web-fika med styrelsen, läs årsredovisningen, kom på medlemsstämmor. Berätta vad som är viktigt för dig och var delaktig. Säg hej till din granne, plocka upp ett skräp och lägg det rätt, ta en fika på gården.

Kom ihåg att det är du och jag och vi alla tillsammans som skapar trivsel och som gör vårt Brf Haren i Krokslätt till det trygga och välfungerande hemmet för alla oss som bor här.

Jag vill rikta ett Stort Tack till, mina styrelsekollegor, som oförtröttligt arbetat och hållit humöret uppe och framför allt: Stort Tack till dig, medlem i Brf Haren i Krokslätt, som gav oss förtroendet att företräda dig i styrelsen under den senaste mandatperioden!

Vi ses väl på årsstämman?

Med vänliga hälsningar  
Jacqueline Siegenthaler  
Ordförande  
Brf Haren i Krokslätt

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2020  | 2019  | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                | 4 825 | 4 871 | 4 650  | 4 625  | 4 566  |
| Resultat efter finansiella poster              | -820  | -782  | -3 696 | -2 643 | -1 524 |
| Soliditet %                                    | 52    | 53    | 52     | 54     | 52     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 833   | 813   | 795    | 752    | 779    |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet            |                         |                | Fritt               |                 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 59 969 269        | 9 653 275               | 345 375        | -16 299 413         | -851 081        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                         | 0              | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                         |                | -851 081            | 851 081         |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                         | 345 375        | -345 375            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                         | -86 904        | 86 904              |                 |
| Årets resultat                                    |                   |                         |                |                     | -819 670        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>59 969 269</b> | <b>9 653 275</b>        | <b>603 846</b> | <b>-17 408 965</b>  | <b>-819 670</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -17 495 869        |
| Årets resultat                          | -819 670           |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 86 904             |
| <b>Summa</b>                            | <b>-18 228 635</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>-18 228 635</b> |
|----------------------------------------|--------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 824 736                | 4 870 670                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 33 372                   | 545 545                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 858 108</b>         | <b>5 416 215</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 131 644               | -3 678 147               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -473 331                 | -360 621                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -645 142                 | -674 509                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -845 617                 | -887 173                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 095 735</b>        | <b>-5 600 450</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-237 672</b>          | <b>-184 235</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 116                      | 33                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -582 159                 | -666 879                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-582 043</b>          | <b>-666 846</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-819 670</b>          | <b>-851 081</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-819 670</b>          | <b>-851 081</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 99 807 619         | 100 640 072        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 9  | 18 243             | 31 408             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>99 825 862</b>  | <b>100 671 479</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>99 825 862</b>  | <b>100 671 479</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 10 | 18 205             | 34 242             |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 13 724             | 7 285              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 169 628            | 134 252            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>201 557</b>     | <b>175 779</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 671 843            | 882 418            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>671 843</b>     | <b>882 418</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>873 400</b>     | <b>1 058 196</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>100 699 262</b> | <b>101 729 675</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 69 622 544         | 69 622 544         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 603 846            | 345 375            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>70 226 390</b>  | <b>69 967 919</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -17 408 965        | -16 299 413        |
| Årets resultat                               |        | -819 670           | -851 081           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-18 228 635</b> | <b>-17 150 494</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>51 997 756</b>  | <b>52 817 425</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 47 195 000         | 26 200 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>47 195 000</b>  | <b>26 200 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 150 000            | 21 295 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 225 338            | 303 841            |
| Skatteskulder                                | Not 14 | 321 943            | 315 719            |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 142 288            | 151 563            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 666 938            | 646 127            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 506 507</b>   | <b>22 712 250</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>100 699 262</b> | <b>101 729 675</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Installationer        | Linjär              | 10-20    |
| Maskiner              | Linjär              | 10-20    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 4 536 936                | 4 426 176                |
| Hyrer, bostäder              | 218 904                  | 218 904                  |
| Hyrer, lokaler               | 65 152                   | 221 846                  |
| Debiterad fastighetsskatt-   | 3 744                    | 3 744                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 824 736</b>         | <b>4 870 670</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 31 056                   | 39 540                   |
| Fakturerade kostnader               | 540                      | 1 320                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 1 776                    | 0                        |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 504 685                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>33 372</b>            | <b>545 545</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | -86 904                                | 0                                      |
| Reparationer                         | -456 325                               | -1 404 558                             |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -159 008                               | -153 704                               |
| Samfällighetsavgifter                | -594 653                               | -468 000                               |
| Försäkringspremier                   | -132 978                               | -105 361                               |
| Kabel- och digital-TV                | -234 008                               | -230 500                               |
| Bevakningskostnader                  | -17 538                                | -29 900                                |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -39 969                                | -90 668                                |
| Snö- och halkbekämpning              | -9 375                                 | 0                                      |
| Förbrukningsinventarier              | -10 227                                | -13 968                                |
| Vatten                               | -279 451                               | -269 334                               |
| Fastighetsel                         | -85 729                                | -90 818                                |
| Uppvärmning                          | -579 788                               | -681 654                               |
| Förvaltningsarvode drift             | -445 691                               | -139 682                               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 131 644</b>                      | <b>-3 678 147</b>                      |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -145 122                               | -115 757                               |
| IT-kostnader                               | -9 074                                 | -34 589                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -64 095                                | -19 125                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -54 153                                | -73 065                                |
| Kreditupplysningar                         | -2 325                                 | -1 159                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -37 834                                | -31 627                                |
| Kontorsmateriel                            | -6 038                                 | -2 818                                 |
| Telefon och porto                          | -24 892                                | 0                                      |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -28                                    | -69 476                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 790                                 | -7 480                                 |
| Serviceavgifter                            | -7 620                                 | 0                                      |
| Konsultarvoden                             | -111 032                               | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -1 730                                 | -5 525                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 598                                 | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-473 331</b>                        | <b>-360 621</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -333 261                         | -349 817                         |
| Uttagsskatt                                           | -113 501                         | -116 016                         |
| Styrelsearvoden                                       | -54 383                          | -46 506                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                                | -500                             |
| Sociala kostnader inkl pension och löneskatt          | -143 997                         | -161 670                         |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-645 142</b>                  | <b>-674 509</b>                  |

*Kostnad för styrelsearvoden periodiseras och redovisas per 31/12, tidigare år har arvodena redovisas först vid stämma. 46 500 kr avser föregående styrelse tom stämman i oktober 2020, resterande motsvarar arvode för utfört styrelsearbete tom 2020-12-31.*

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -832 452                         | -832 452                         |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -13 165                          | -13 165                          |
| Avskrivning Installationer                                                               | 0                                | -41 556                          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-845 617</b>                  | <b>-887 173</b>                  |

**Not 8 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 86 783 145         | 86 783 145         |
| Mark                                          | 20 488 139         | 20 488 139         |
|                                               | <b>107 271 284</b> | <b>107 271 284</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>107 271 284</b> | <b>107 271 284</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                   | -6 631 212        | -5 798 760        |
|                             | <b>-6 631 212</b> | <b>-4 134 064</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>  |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader | -832 452          | -832 452          |
|                             | <b>-832 452</b>   | <b>-832 452</b>   |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                             |                   |                    |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------|
|                                             | <b>-7 463 664</b> | <b>-6 631 212</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>99 807 619</b> | <b>100 640 072</b> |

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 79 319 480 | 80 151 933 |
| Mark      | 20 488 139 | 20 488 139 |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 113 800 000 | 113 800 000 |
| Lokaler  | 1 325 000   | 1 325 000   |

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>115 125 000</b> | <b>115 125 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>68 868 000</i>  | <i>68 868 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>46 257 000</i>  | <i>46 257 000</i>  |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 156 601           | 156 601           |
| Installationer                                         | 415 565           | 415 565           |
|                                                        | <b>572 166</b>    | <b>572 166</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>572 166</b>    | <b>572 166</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -125 193          | -112 028          |
| Installationer                                         | -415 565          | -374 011          |
|                                                        | <b>-540 760</b>   | <b>-486 039</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -13 165           | -13 165           |
| Installationer                                         | -0                | -41 556           |
|                                                        | <b>-13 165</b>    | <b>-54 721</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -138 358          | -125 193          |
| Installationer                                         | -415 567          | -415 567          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-553 925</b>   | <b>-540 760</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>18 243</b>     | <b>31 406</b>     |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 18 243            | 31 406            |
| Installationer                                         | 0                 | 0                 |

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 18 205            | 34 242            |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>18 205</b>     | <b>34 242</b>     |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 13 724        | 135          |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 7 150        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>13 724</b> | <b>7 285</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 50 178         | 39 650         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 29 024         | 29 024         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 57 767         | 57 957         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 32 659         | 7 620          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>169 628</b> | <b>134 251</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 47 345 000        | 47 495 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -150 000          | -21 295 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>47 195 000</b> | <b>26 200 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare  | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|---------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK  | 0,77%      | 2025-12-01          | 13 100 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 13 100 000,00        |
| STADSHYPOTEK  | 0,93%      | 2022-03-01          | 13 100 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 13 100 000,00        |
| SWEDBANK      | 2,00%      | 2022-12-20          | 13 100 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 13 100 000,00        |
| HANDELSBANKEN | 0,99%      | 2023-03-30          | 8 195 000,00         | 0,00                    | 150 000,00         | 8 045 000,00         |
| <b>Summa</b>  |            |                     | <b>47 495 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>150 000,00</b>  | <b>47 345 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 750 000 kr årligen

**Not 14 Skatteskulder**

|                                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                                    | 312 712        | 311 141        |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 9 231          | 4 578          |
| <b>Summa skatteskulder</b>                       | <b>321 943</b> | <b>315 719</b> |

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Skuld för moms                     | 126 368        | 135 058        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 15 920         | 16 505         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>142 288</b> | <b>151 563</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 73 644         | 63 075         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 61 133         | 61 461         |
| Upplupna elkostnader                                      | 8 472          | 8 095          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 79 170         | 85 742         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 22 505         | 47 663         |
| Upplupet revisionsarvode                                  | 20 000         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 402 014        | 380 091        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>666 938</b> | <b>646 127</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 57 960 000 | 57 960 000 |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jacqueline Siegenthaler

\_\_\_\_\_  
Daniel Jonsson

\_\_\_\_\_  
Natasha Högberg

\_\_\_\_\_  
Mathilda Orell

\_\_\_\_\_  
Hanna Östling

\_\_\_\_\_  
Patrik Björkman

\_\_\_\_\_  
Fredrik Sundberg

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

\_\_\_\_\_  
Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

