

Årsredovisning för
HSB brf Bergåsen i Nacka
714000-0139

Räkenskapsåret
2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka, 714000-0139, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om 11 418 kvm. Två av föreningens bostadsrättslägenheter upplåts till Nacka kommun. Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler och 18 kontorslokaler om sammanlagt 5 402 kvm. Vidare innehar föreningen ett varmgarage med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för varje bostadsrätt. Det betyder att bostadsrättshavarna inte behöver ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring. En hemförsäkring måste dock varje bostadsrättshavare teckna själv.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 170 medlemmar. Under året har 10 st. lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Adam Linder
Ledamot	Lena Sjömo
Ledamot	John-Erik Swartz
Ledamot	Susanna Norrby
Ledamot	Nina Richter-Dinan
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleanter har varit:	Jakob Björkdahl
	Roland Hagman
	Roy Sandgren
	Ulla Särne

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Johansson, Adam Linder och Lena Sjömo som ordinarie samt Roy Sandgren och Ulla Särne som suppleanter. Susanna Norrby och Nina Richter-Dinan avgick ur styrelsen på egen begäran 2020-10-12.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Adam Linder, Lena Sjömo och John-Erik Swartz två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit MT Revision, Fredrik Åborg, och Berit Furugren, båda valda av stämman.

Valberedning.

Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande, Marcus Schröder och Malia Tasmim.

Ombud till distriktsstämma.

Föreningen har representerats av John-Erik Swartz och Adam Linder vid distriktsstämman.

Sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-06.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Anställda.

Föreningen har under räkenskapsåret haft sju anställda.

Arvoden.

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kkr				
	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning	15 037	14 857	14 959	14 556	14 891
Balansomslutning	104 461	104 811	105 858	102 851	102 938
Eget kapital	46 347	45 593	44 958	44 240	44 725
Soliditet %	44,4	43,5	42,5	43,0	43,4
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	524	526	514	532	529
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 464	4 464	4 693	4 693	4 693
Värmekostnad / kvm totalyta	106	103	97	91	80
Räntekostnad / kvm totalyta	28	26	24	23	39

Definitioner: se not 22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten

Verksamhetsåret

Verksamhetsåret har till sin andra halva påverkats av Corona-pandemin. Boende har arbetat hemma. Kontorshyresgäster har saknat verksamhet. Äldre medlemmar har hållit sig isolerade och en del har tillbringat sin tid på sina landställen. Renoveringsprojekt har tvingats skjutas upp på grund av att entreprenörer inte kunnat utföra arbetena.

Styrelsens arbete.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva möten. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen. På grund av Corona har ibland styrelsemedlemmar deltagit per telefon.

Kontors- och butikslokalerna.

Alla kontors- och butiksytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror. Även för hyresgästerna har Corona varit märkbart. Plötsligt har verksamheten mer eller mindre upphört för en del hyresgäster. Staten gick in med ett hyresstöd för drabbade företag. Flera hyresgäster hörde av sig och kunde uppvisa rejäl minskning av sin omsättning. För att minska risken för konkurser beviljades hyresreducering för de hyresgästerna. Fyra av dessa kunde föreningen sedan söka bidrag från det statliga hyresstödet. Stödet innebar att föreningen fick ersättning för halva hyresrabatten som givits till dessa hyresgäster. Detta har inneburit att hyresintäkterna är lägre än den beräknade.

En av våra hyresgäster gjorde konkurs men deras verksamhet övertogs av ett nytt bolag. Detta innebar att det inte blev några förluster för föreningen. På Gamla Värmdövägen 8 flyttade Vikströms Byggnadsställningar ut och nytt kontrakt skrevs med LE 34. Poolföretaget Processing AB på Gamla Värmdövägen 2 överlät under förra hösten sitt kontrakt till Pisanogruppen som rehabiliterar elitidrottare.

Decoform Kitchen AB har byggt om sin lokal under hela verksamhetsåret. Slutbesiktning skedde 2020-10-13. Slutresultatet har blivit en mycket fin lokal med ett plan i souterräng.

Energiförbrukning.

Våra fjärrvärmekostnader ökade med 3% efter Stockholms Exergis (f.d. Fortum) prisplan. Nacka Energi har ändrat sin kostnadstabell för elförbrukningen. Den innebär en högkostnadsdel och en lågkostnadsdel. Föreningen får därför betala mer för elförbrukningen än tidigare. Trots detta har tidigare investeringar i LED-armaturer lett till att den totala kostnaden för elförbrukningen är 100 000 kr lägre i totalkostnad.

Billaddstationer.

Styrelsen har fortsatt sin utredning om billaddstationer. Nacka Energi kan inte leverera hur mycket som helst på de ledningar som finns i dag. Det finns mätningar hur mycket el det finns att hämta från varje elcentral. I bästa fall kan vi installera 10-20 laddplatser beroende på var de placeras i garaget. Av brandtekniska skäl är det inte lämpligt med laddplatser på plan 2 och 3. Det beror inte på att brandrisken är större än för bensindrivna bilar utan på att batterierna gör en brand väldigt svårsläckt. Det finns utöver detta en rad praktiska och ekonomiska frågor som behöver besvaras. Av den anledningen kommer en enkät skickas ut som hjälper styrelsen att ta fram en rekommendation till en kommande stämma.

Underhåll och renovering.

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen, daterad 2020-06-30, kan läsas på vår hemsida, www.brfbergasen.se <<http://www.brfbergasen.se>>. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för över 50 år sedan. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Höghustaken har besiktats och kommer renoveras mellan 2021-2025. Visst underhåll kommer ske

2021.

Föreningen har renoverat en del i ombyggnaden som skett i Decoforms lokal. Bland annat radiatorsystem och fönsterglas.

Stambyte av ledningar på plan 3 och nedåt till huvudledningar har pågått under flera år nu. Ca 1 miljon kr per år läggs ned i kostnader. Utbytet beräknas vara klart 2023

Arbetet med att byta ut galvaniserade tappkallvattenledningar beräknas vara klart 2021. Kostnaden har legat på ca ½ miljon kr per år.

Gården.

Fortsatt har flera träd dött och tagits bort. I övrigt har gården varit grönskande och trevlig att vara på under sommaren när många tvingats hålla sig hemma. Trädgårdsgruppen med Roy Sandgren i spetsen har sett till att hålla vår gård i ett njutbart skick.

Det finns tankar för framtida försköningar av gården. De flesta åtgärderna har fått anstå till senare, renoveringen av svampen, lagning av murar, ytterligare sittplatser m.m. Ett större helhetskoncept håller på att arbetas fram.

Balkongrenovering.

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Nu är Etapp 1 till 6 klara och endast balkongerna på Gamla Värmdövägen 2 återstår. Beslutet att endast utföra en balkongrenoveringsetapp i år har visat sig vara lyckad. Det hade varit svårt att utföra en etapp i våras när coronarestriktionerna var som värst. Etapp 7 påbörjades i mitten av augusti och kommer vara helt klar i början på november. Projektets sista etapp startar i augusti 2021, med den västra sidan av Gamla Värmdövägen 2. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 5 år i 8 etapper.

Ny ekonomisk plan.

En fastighetsjurist har arbetat med en ny ekonomisk plan för föreningen. Fastighetsjuristen har ställt frågan till styrelsen varför en ny ekonomisk plan ska göras. Det finns ingenting i dag som kräver det. Det blir inga förändringar i förhållandet mellan andelstalen. Hur föreningen mår går att utläsa i årsredovisningarna. Styrelsen har därför att besluta om vi ska slutföra den ekonomiska planen då det är förknippat med kostnader.

Ekonomiförvaltning.

Ekonomiförvaltning och bokföringen sköts av Talenom Redovisning AB. De är även de som sammanställer årsredovisningen.

Årsavgifter.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 325 153	36 352 792	1 281 600	-14 001 848	635 002
Omf av föreg års resultat				635 002	-635 002
Avsättning fond för yttre underhåll			796 800	-796 800	
Årets resultat					753 796
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	2 078 400	-14 163 646	753 796

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-14 163 646
årets resultat	753 796
Totalt	-13 409 850
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringvärdet 265 600 000	796 800
balanseras i ny räkning	-14 206 650
Summa	-13 409 850

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Nettoomsättning	3,4	15 037 385	14 856 865
Övriga rörelseintäkter		92 025	50 301
		15 129 410	14 907 166
Rörelsens kostnader			
Drift	5,6	-8 192 811	-7 972 699
Planerat underhåll	7	-662 823	-850 238
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-848 915	-841 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-4 197 249	-4 175 967
Rörelseresultat		1 227 612	1 066 366
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-473 816	-431 364
Resultat efter finansiella poster		753 796	635 002
Resultat före skatt		753 796	635 002
Årets resultat		753 796	635 002

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	87 030 145	88 864 742
Inventarier	11	58 003	79 254
Byggnadsinventarier	12	1 644 238	1 503 984
Pågående nyanläggningar	13	2 121 235	1 571 495
		<u>90 853 621</u>	<u>92 019 475</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 854 121</u>	<u>92 019 975</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 948 820	2 947 318
Övriga fordringar		995	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	297 339	253 995
		<u>3 247 154</u>	<u>3 201 523</u>
Kassa och bank		<u>10 359 447</u>	<u>9 589 092</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 606 601</u>	<u>12 790 615</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 460 722</u>	<u>104 810 590</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
Fond för yttre underhåll		2 078 400	1 281 600
		<u>59 756 345</u>	<u>58 959 545</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 163 646	-14 001 848
Årets resultat		753 796	635 002
		<u>-13 409 850</u>	<u>-13 366 846</u>
Summa eget kapital		<u>46 346 495</u>	<u>45 592 699</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	50 974 750	50 974 750
		<u>50 974 750</u>	<u>50 974 750</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 263	-
Leverantörsskulder		830 803	1 508 164
Skatteskulder		291 881	172 842
Övriga kortfristiga skulder	17	1 190 943	1 120 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 821 587	5 441 314
		<u>7 139 477</u>	<u>8 243 141</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 460 722</u>	<u>104 810 590</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		753 796	635 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 197 249	4 175 967
		<u>4 951 045</u>	<u>4 810 969</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 951 045	4 810 969
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-45 631	57 673
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-1 103 664</u>	<u>317 435</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 801 750	5 186 077
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 031 395</u>	<u>-3 706 464</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 031 395	-3 706 464
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-</u>	<u>-2 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-2 000 000
Årets kassaflöde		770 355	-520 387
Likvida medel vid årets början		9 589 092	10 109 479
Likvida medel vid årets slut		10 359 447	9 589 092

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m: se not 21.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-100
Inventarier	5
Byggnadsinventarier	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 33-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning 20 år
- Hyresgäst Anpassningar skrivs av över kontraktslängden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar föreligger.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Årsavgifter bostäder	5 981 321	6 011 364
2.a hands uthyrning boende	14 725	14 888
Garageavgifter boende	1 037 076	1 029 525
Förråd extra boende	24 441	24 966
Hyra lokaler (inkl förråd, mobilmast)	4 622 362	4 639 048
Hyror butiker	2 769 361	2 528 427
Hyror garageplatser (andra än boende)	365 100	344 550
Fakturerad anpassning lokal	206 083	253 512
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	13 579	8 013
Övriga intäkter	3 337	2 572
Summa	15 037 385	14 856 865

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	7 899 409	7 550 201
Mellan ett och fem år	9 601 116	9 550 100
Senare än fem år	-	-
	17 500 525	17 100 301

Not 5 Arvode och övrig ersättning

Arvoden

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Arvoden styrelsemedlemmar	166 946	164 938
Arvoden föreningsvalda revisorer	19 550	19 136
Sociala kostnader	45 246	42 179
Övrigt	200	200
	231 942	226 453

Övrig ersättning

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Administrativ förvaltning (bostäder)	106 058	397 564
Kommersiell förvaltning (lokaler)	88 034	178 985
Balkonger	-	5 498
VVS/VA	-	3 534
Gården	125 781	2 357
Garage	-	3 534
Relationsritningar	-	785
Gemensam förvaltning	288 748	-
	608 621	592 257

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete. Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/Ividi har erhållit ersättning med kr 343 744 (376 506) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 12 895 (68 725) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 0 (15 747).

Lena Sjömo har erhållit ersättning med kr 114 784 (131 279) för arbete med administrativ förvaltning.

Jakon Björkdahl/Sthlms Markreserv har erhållit ersättning med kr 5 575 (0) för arbete med gemensam förvaltning.

Roy Sandgren har erhållit ersättning med kr 125 781 (0) för arbete med gården.

Ulla Särne har erhållit ersättning med kr 5 842 (0) för arbete med gemensam förvaltning.

Ovanstående ersättningar ingår i not 6, 10, 13 och 18.

Not 6 Drift

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	231 943	229 340
Arvode till auktoriserad revisor	156 524	-
Fastighetsskötsel	986 487	1 167 724
Reparationer och underhåll	512 199	442 179
El	541 590	614 569
Fjärrvärme	1 782 960	1 734 401
Vatten	474 887	467 042
Sophämtning	380 000	371 030
Fastighetsförsäkring	402 472	384 106
Bredband och Kabel-TV	64 277	63 017
Administrativ förvaltning	1 188 596	1 032 539
Redovisningstjänster	184 859	177 570
Övrig drift	617 712	441 999
Bevakningskostnader	94 986	84 027
Kostnader Wiab / Jourmontör	207 689	231 530
Förluster på kundfordring	-	207 115
Konsultarvoden	353 938	324 511
Advokatkostnader	11 692	-
	8 192 811	7 972 699

Not 7 Planerat underhåll

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Underhåll bostäder	15 814	29 806
Underhåll lokaler	48 378	72 724
Underhåll gemensamma utrymmen	76 840	143 716
Underhåll ventilation	88 113	8 193
Underhåll V/A	248 702	179 430
Underhåll garageport	23 517	55 539
Underhåll övrigt	134 935	224 366
Underhåll hus utvändigt	26 524	1 283
Underhåll relationsritningar	-	113 420
Summa	662 823	828 477

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Summa		

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	473 814	431 011
Räntekostnader, övriga	2	353
Summa	473 816	431 364

Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	151 937 620	150 104 542
-Nyanskaffningar	-	64 851
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	2 244 417	1 768 227
Vid årets slut	154 182 037	151 937 620
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-63 072 877	-58 970 831
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning	-4 079 015	-4 102 047
Vid årets slut	-67 151 892	-63 072 878
Redovisat värde vid årets slut	87 030 145	88 864 742

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde byggnader	156 600 000	156 600 000
Taxeringsvärde mark	109 000 000	109 000 000
	265 600 000	265 600 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Not 11 Inventarier

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	776 653	776 653
Vid årets slut	776 653	776 653
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-697 399	-676 148
-Årets avskrivning	-21 251	-21 251
Vid årets slut	-718 650	-697 399
Redovisat värde vid årets slut	58 003	79 254

Not 12 Byggnadsinventarier

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 985 890	11 037 852
-Nyanskaffningar	151 691	396 240
-Omklassificeringar	85 546	551 798
	12 223 127	11 985 890
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 481 906	-10 429 237
-Årets avskrivning	-96 983	-52 669
	-10 578 889	-10 481 906
Redovisat värde vid årets slut	1 644 238	1 503 984

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	1 571 495	646 148
Årets investering övrigt	2 903 309	3 245 372
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	-85 546	-551 798
Omklassificeringar övrigt	-2 268 023	-1 768 227
Redovisat värde vid årets slut	2 121 235	1 571 495

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden andelar HSB Stockholm:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsförsäkring	193 091	182 175
Medlemsavgifter	21 030	21 030
Fastighetsservice	67 580	44 386
Bevakningskostnader	15 638	6 404
Upplupen hyresintäkt	-	-
Upplupen intäkt	-	-
	297 339	253 995

Not 16 Långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Nordea Hypotek 16053 (0,7%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-22	-	8 974 750
Nordea Hypotek 54384 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	-	2 000 000
Nordea Hypotek 54392 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	-	10 000 000
Nordea Hypotek 54473 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	-	10 000 000
Nordea Hypotek 16045 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	-	10 000 000
Nordea Hypotek 16061 (0,900%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 48731 (0,936%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 974 750	-
Nordea Hypotek 48758 (0,936%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 000 000	-
Nordea Hypotek 48766 (0,936%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 000 000	-
Nordea Hypotek 48820 (0,937%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 000 000	-
	50 974 750	50 974 750

Samtliga lån är amorteringsfria och bedöms förfalla senare än fem år då avsikten är att de ska förlängas automatiskt.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Depositioner	625 388	590 435
Källskatt	10 752	3 317
Lagstadgade sociala avgifter	11 062	2 004
Moms att betala	543 741	525 065
Övriga skulder	-	-
	1 190 943	1 120 821

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna utgiftsräntor	99 477	83 127
Förskottsbetalda avgifter och hyror	4 063 442	4 235 726
Arvoden inkl sociala kostnader	112 814	111 724
Reparation	-	37 938
Underhåll	129 834	32 055
Driftskostnader	43 749	131 439
Administrativ förvaltning	81 134	28 642
Teknisk förvaltning	-	-
Pågående byggnadsarbeten butiker	161 136	161 136
Pågående byggnadsarbeten övrigt	-	90 366
Övrigt	130 000	529 160
	4 821 586	5 441 313

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
Summa ställda säkerheter	59 315 000	59 315 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------	-------------	-------------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Corona-pandemin förväntas påverka verksamheten på liknande sätt som våren 2020.

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2020-06-30	2019-06-30
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 197 249	4 175 967
	4 197 249	4 175 967

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 23 Rapport om årsbokslutet

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anna Ring, Talenom Redovisning AB

Underskrifter

Stockholm datum enligt signaturblad

Peter Johansson
Ordförande

Stefan Johansson

Adam Linder

Lena Sjömo

John-Erik Swartz

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt signaturblad.

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Berit Furugren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bergåsen i Nacka org.nr 714000-0139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bergåsen i Nacka för år 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Vid föreningens årsstämma 2019-12-06 beslutade medlemmarna att arbete inom föreningen utöver styrelsearbete och som är av särskild vikt för föreningen skall kunna läggas ut på lämplig person både inom och utom föreningen samt att dessa arbeten ska kunna motiveras och redovisas samt noggrant granskas av oberoende revisor. Någon sådan granskning har inte varit möjlig för mig inom ramen för mitt revisionsuppdrag. Jag kan heller inte bedöma marknadsmässighet avseende de övriga ersättningar till styrelse och medlemmar som omnämns i not 5 i årsredovisningen, i jämförelse med om arbetena upphandlas externt.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-11-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Bergåsen i Nacka för år 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen besluta om årsavgifter. Jag har inte funnit något sådant beslut i styrelsens protokoll under räkenskapsåret.

Enligt föreningens stadgar ska protokollet vid föreningsstämma undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Vid årsstämman 2019-12-06 har samtliga justerare ej undertecknat protokollet vid föreningsstämman då oenighet synes råda om protokollets innehåll.

Enligt lag om ekonomiska föreningar 7 kap 4 ska styrelsen fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation. Härefter åligger styrelsen bland annat att upprätta budget. Jag har inte funnit någon information i styrelsens protokoll under räkenskapsåret om att budget upprättats.

Stockholm, datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Berit Furugren
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHN ERIK SWARTZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19550810xxxx

IP: 31.3.xxx.xxx

2020-11-04 20:34:31Z



STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 78.78.xxx.xxx

2020-11-05 03:08:45Z



LENA SJÖMO

Styrelseledamot

Serienummer: 19540830xxxx

IP: 83.209.xxx.xxx

2020-11-10 08:56:52Z



PETER JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19640805xxxx

IP: 83.209.xxx.xxx

2020-11-10 14:30:16Z



Adam Linder

Styrelseledamot

Serienummer: 19811128xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2020-11-10 18:38:56Z



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2020-11-10 21:56:21Z



BERIT ELISABET FURUGREN

Registrerad revisor

Serienummer: 19390815xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2020-11-11 09:42:46Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns i lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Årsredovisning

Redovisningen som styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som ger en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheterna och med text belyser ett avslutat verksamhetsår. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk. **Se sid 1.**

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Det går att se intäkter och kostnader i jämförelse med föregående år. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av följande slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. **Se sid 6.**

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsåret slut. Bergåsens verksamhetsår börjar den första juli och slutar den sista juni året efter. I balansräkningen visas föreningens tillgångar och skulder. Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet). **Se sid 7.**

I år visar balansräkningen Bergåsens tillgångar och skulder samt föreningens egna kapital den 30 juni 2020.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången föreningens fastighet med byggnader. **Se sid 7.**

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. I not 1 redovisas de olika avskrivningsperioderna. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerande avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk. **Se sid 7.**

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Se sid 8.

Fond för yttre underhåll

En årlig reservering görs varje år till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Se sid 4 & 8.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen (LUIP, Långsiktig Underhålls- och InvesteringsPlan) benämns som planerat underhåll. Ju bättre genomarbetad långsiktig underhållsplan som finns, desto mindre risk för akuta och kostsamma reparationer. Finns på föreningens hemsida.

Driftkvot

Driftkostnaderna dividerade med den totala ytan.

$$\text{Driftkvoten} = \text{driftkostnaderna/totalytan} = 8\,192\,811/16\,820 = 487 \text{ kr/kvm}$$

Driftkostnaderna för bostadsrättsföreningar i Stockholm ligger i snitt på 509 kr/kvm.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (löpande räkningar) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

$$\text{Likviditet} = \text{omsättningstillgångar/kortfristiga skulder} = 13\,606\,601/7\,139\,477 = 1,91$$

Likviditeten ska vara över 1,0.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjligheter att hantera sina skulder.

$$\text{Skuldkvot} = \text{långfristiga skulder/total bostadsyta} = 50\,974\,750/11\,418 = 4\,464$$

En kvot under 5 000 kr/kvm räknas som bra och en kvot över 10 000 kr/kvm räknas som dåligt. Nybyggen i Stockholm har en skuldkvot på ca 10 000 kr/kvm till 13 000 kr/kvm.

Övriga tillgångar som kommersiella lokaler kan göra att föreningen får en högre belåning per kvadratmeteryta.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

$$\text{Soliditet} = \text{eget kapital/totala tillgångar} = 46\,346\,495/104\,460\,722 = 0,44$$

Kommentarer till noterna i årsredovisningen

Not 3

Årsavgifter bostäder: Årsavgifterna har varit oförändrade under året men 30 043 kr som gäller en bostadsrätt har felkonterats i bokföringen. Resultatet ska ökas till 6 011 364 kr. Av samma anledning ska Hyra lokaler minskas med 30 043 kr till 4 592 319.

Anledningen att hyrorna är lägre 2019-2020 beror på att behövande hyresgäster fått hyresrabatter på grund av Covid 19. Det har gjorts för att undvika eventuella konkurser för dessa företag.

Not 4 Operationell leasing

Här redovisas framtida hyresintäkter baserade på hur många år som finns kvar av kontraktstiden. Föreningens standardkontrakt är 3 årskontrakt med automatisk förlängning om ingen part säger upp avtalet.

Not 5

Övrig ersättning: Om gårdsskötseln tas bort har ersättningarna minskat gentemot föregående år. 482 840 kr mot 589 900 kr året innan. Extrasatsningen på gården har varit på grund av Covid 19 så att alla som varit hemma har haft en vacker gård att vistas coronasäkert i.

Kostnaderna för administrativ förvaltning bostäder är projekt/åtgärder som rör bostadsrätterna. Kommersiell förvaltning lokaler är projekt/åtgärder som rör våra hyresgäster. Gemensam förvaltning är projekt/åtgärder som rör både boende och hyresgäster.

Jakob Björkdahl/Stockholms Markkvalitet AB ska det stå i stället för Jakon Björkdahl.

Not 6

Arvode till auktoriserad revisor: KPMG lämnade in fakturan för redovisningsår 2018-2019 sent. Därför är kostnaden noll kr där och mycket högre för 2019-2020.

El: Kostnaderna har minskat med 73 tkr. Detta på grund av att LED-armaturer installerats på gården samt i källargångar. Besparingarna hade varit större om inte Nacka Energi bytt ersättningsmodell från och med 2020-01-01 med el till högkostnadspris respektive lågkostnadspris beroende på under vilken tid som elen förbrukas.

Administrativ förvaltning: En ökning på 156 tkr. Den beror på att extern förvaltare arbetat fler timmar i stället för styrelseledamot som arbetat motsvarande tid mindre. Ökade timkostnader helt enkelt.

Övrig drift: Här ligger kostnader för Markytor 390 tkr, Brandskydd 77 tkr, Klottersanering, Hissbesiktning, självrisker vid skador m.m.

Förluster på kundfordring: 2018-2019 drabbades föreningen av förlorade hyresintäkter på grund av konkurs. Ingen konkurs har orsakat förluster 2019-2020.