

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes 1974 och består av 11 flerbostadshus samt ett garage.

Kv Stavanger nr 1	Stavangergatan 16-46
Kv Lofoten 2	Lofotengatan 41-43
Kv Tromsö nr 1	Stavangerparkeringen
Kv Tromsö nr 2	Stavangergatan 2-14
Kv Tromsö nr 3	Narviksgatan 3-19
Kv Tromsö nr 4	Lofotengatan 9-35
Kv Tromsö nr 5	Lofotengaraget

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-06-30 för samtliga fastigheter 2 239 700 kr/år. Avtalen gäller till och med 2033-06-30.

Lägenhetsfördelning och lokaler

31 st 1 rum och kokvrå
7 st 1 rum och kök
79 st 2 rum och kokvrå
108 st 2 rum och kök
254 st 3 rum och kök
77 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 556 upplåtna med bostadsrätt, total BOA är 39 559 kvm.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Förskola L 43, 961 kvm	2021-09-30
Förskola L 37, 658 kvm	2025-09-30
Kontor L 15, 15 kvm	2025-09-30

Föreningen är momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet samt frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler.

Föreningen disponerar en lokal för egen verksamhet, Vikingen på Narviksgatan 19. Inom föreningen finns 3 st grovtvättstugor, 10 st tvättstugor, bastu, gästlägenhet, samt ett flertal barnvagns- och cykelrum. På Stavangergatan finns en parkeringsplats med 108 platser, varav 10 st är för besökande, på Lofotengatan 1-5 finns ett garage med 154 platser varav 30 st i säkerhetsbur, på taket finns ytterligare 103 platser varav 10 st är besöksparkering.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår skadedjur samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg i händelse av brand, vattenskada, eller inbrott.

Underhållsplan

Underhållsplanen har under året reviderats, den nya planen omfattar 30 år, 2019-2048. Syftet med en underhållsplan är att kunna planera underhåll och storlek på avsättningen till yttre fonden.

Underhållet för 30 års perioden är beräknat till 59,4 miljoner, vilket ger ett underlag till årlig fondering med 1 981,2 Kkr.

Underhåll under 30 år	59.434.914
Årlig avsättning	1.981.164

Akalla Husby Nätort (AHN)

AHN:s ide är att i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm skapa framtidens informations-samhälle. Samtliga boende, företag och samhällsfunktioner länkas samman i ett informationsnät för telefon, TV och datakommunikation.

Infrastrukturen ska ge nya möjligheter för samhället att förbättra och utveckla nya tjänster och skapa förutsättningar för ökad service, trygghet och integration.

Genom att själva äga och driva nätet kan vi upplåta nätet till flera operatörer, och på så sätt skapa konkurrens mellan operatörer för att få ned kostnaderna.

De föreningar som ingår i AHN kan dessutom använda nätet för övervakning av regler- och styrsystem för t.ex. el, värme och vatten. Syftet med detta är att få ner förbrukning, säkerställa funktioner samt få felindikationer, vilket ger kostnads- och miljöbesparingar.

Övervakningssystem och kontroll av portar ska förhindra inbrott och ge högre trygghet. Även inom bostaden kan boende använda nätet för att skapa s.k. smarta hus. I styrelsen ingår en ledamot samt en suppleant från varje förening som är medlem i AHN.

Sophantering

Fastigheterna är anslutna till Sopsug i Husby-Akalla, som är en ekonomisk förening där föreningen är medlem och har styrelserepresentation, föreningens andel är 6%. Sopnedkastan är anslutna till en central sopsugsanläggning. Från sopnedkastan förs soporna med hjälp av vakuum genom rörledningar till en centralanläggning vid Helsingforsgatan.

Information

Bostadsrättsföreningen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomstående behov av information. Föreningen har en egen hemsida där det mesta finns. www.vikingen.org

Föreningens nyhetsbrev, Vi i Vikingen utkommer 7-10 gånger per år och är avsett enbart för medlemmarna och ger information i det korta perspektivet. Nyhetsbrevet speglar händelser, nyheter, allmän information samt olika tips. Vi i Vikingen upprättas av Taylan Inal och Matz Eklund och delas ut i alla brevlådor.

Portanslag ger brädslande information till våra boende och lokalhyresgäster. Styrelsen träffar även alla nyinflyttade

Föreningen har en egen Facebookgrupp där medlemmar kan kommunicera med varandra.



Avtal med leverantörer

Spetsudden svarar för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, mark och trädgård.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning och hyresadministration sköts av RBEkonomi / Förvaltning i Östersund AB.

Städning av Narvik- och Lofotengårdaran sköts av MERKA AB och Stavangergårdarna av Tarjas Städ AB.

El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum AB
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Com Hem
Hissar	I.T.K AB
Jour	Dygnet Runt Service AB

Stämmor

Ordinarie årsstämma avhölls 2019-11-13.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes med 5% från 2019-07-01.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 667 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 46. Antalet medlemmar som utträtt under året är 44. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 669. Under året har 39 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-11-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Taylan Inal	Ordförande
Bo Sundin	Ekonomiansvarig
Ros-Marie Malmkvist	vice ordförande
Adriana Sobrado	sekreterare
Anna Lundin	ledamot
Georg Petraneanu	ledamot
Joe Martarian	ledamot HSB
Volkan Demir	suppleant
George Aroyan	suppleant
Malek Bahrami	suppleant

I tur att avgå är Ros-Marie Malmkvist, Adriana Sobrado och George Petraneanu samt suppleanterna Volkan Demir, Georg Aroyan och Malek Bahrami.

Revisor

Revisionsbolag har varit BoRevision AB med Ola Trané som ansvarig revisor. Intern revisor har varit Ingegerd Elgenmark med Sara Wottke Haque som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har utjorts av Erzbet Harsfalvi, Shaon Sajib, Shuhel Rana, Butt Abubakar och Zafar Choudhary varav Erzbet Harsfalvi har varit sammankallande.

Arvoden

Arvoden angett i prisbasbelopp har utgått med:

8,00 till Styrelsen	378.400 kr
0,49 till Revisorerna	23.177 kr
0,82 till Valberedningen	38.786 kr
0,57 till Fritidskommittén	26.961 kr

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2020 fastställts till 47.300 kronor.

Alla belopp exklusive lagstadgade sociala avgifter.



Styrelsemöten

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Taylan Inal, Ros-Marie Malmqvist, Anna Lundin och Bo Sundin två i förening.

Underhåll

Det förelåg ett stort behov av att binda ihop gångvägen intill Norgegatan med Lofotengatan, (garagets baksida). Det är var en tråkig yta som behövdes göra mer tilltalande. En stensatt gång som ett svagt S har anlagts och till våren kommer vi att plantera växter intill båda sidorna. Detta gör att det blir mer tydligt att det är en gångväg och inte för motortrafik. Mot garaget och mot Lofotengatan 31-35 gräsmatta med några solitärer av dekorativa buskar.

Trappan i garaget, vilplanet mellan entrédörren och dörren in till plan 3 var för litet. Det fanns inget säkerhetsutrymme och risk förelåg att man rasar ned i trappen. Trappen har flyttats ut så att vilplanet blev lite större och en handledare har monterats.

En båge har monterats på taket till garaget för att förhindra infart med för tunga fordon. En tvättplatta har iordningställts i garaget.

Två entréer har snyggats upp i ett pilotprogram för renovering av samtliga 44 entréer.

Fem väggbrunnar i badrum har byggts om i samband med att bostadsrättsinnehavaren har renoverat om badrum.

I övrigt har styrelsen renoverat gästrummet, genomfört två markbesiktningar och en fastighetsbesiktning där anmärkningar under året har åtgärdats.

Händelser under räkenskapsåret

Covid-19 pandemin har inneburit att planerat underhåll har skjutits på framtiden. Uthyrningen av gästrum och Vikingen har satts på paus.

Skatteverket har nekat ett yrkat avdrag för ingående moms med totalt 3.750.000 kr avseende förstärkning av grund och stomme för garaget. Beloppet har återbetalats av föreningen.

Föreningens logotype Hagbard har registrerats som ett varumärke och godkänts av Patent och Registreringsverket. Varumärkesskyddet gäller under 10 år och avser fastighetsförvaltning och bostadsförvaltning.

Avtalet med Q park för parkeringsövervakning löpte ut 2019-12-31 och ett nytt avtal har tecknats med Smart Parkering AB. Vi har också lyft ut parkeringsverksamheten från RB Ekonomi och lagt över detta till Smart Parkering. Detta för att förenkla för våra medlemmar då alla parkeringsverksamhet blir samlad till ett och samma företag.

Garageprojektet

Entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd. Garantitiden är 5 år och rullar nu. Vi har ett antal anmärkningar där vi löpande följer upp status.

Det är framför allt värme och ventilationen där vissa funktioner är tveksamma.

Under våren 2020 var det problem med inträngning av grundvatten och dagvatten till teknikrummet och i trapphuset. Entreprenören genomförde omfattande garantireparationer. Kvarstår är mindre inläckage i trapphuset.

Dold tillgång

Utöver tillgångarna i balansräkningen finns en dold tillgång som utgörs av byggrätten på det nyuppförda garaget. Byggnaden har förstärkts för att möjliggöra en påbyggnad av minst sex våningsplan. Värdet av byggrätten är svårbedömt då dels fastigheten är tomträtt och användningen är klassad för parkeringsändamål.



Kommentar till årets resultat

Under föregåendeåret verksamhetsår har en uppskrivningsfond skapats, värdet på fastigheterna har skrivits upp med 300 miljoner kronor. Grunden för uppskrivningen utgörs av en professionell värdering som visade att fastigheterna har ett marknadsvärde om 600 miljoner kronor.

Resultaträkningen kommer att belastas med högre avskrivningar men det påverkar inte kassaflödet. Efter åtgärden har föreningen ett positivt belopp varmed avsättning nu kan göras till yttre fonden i enlighet med stadgarna.

Avskrivningarna uppgår till 5,8 miljoner kronor, Men de utgör ingen utbetalning som övriga resultat påverkande poster.

I resultatet ingår kostnader för skador med 2,8 miljoner kronor varav 0,76 miljoner kronor har erhållits i försäkringsersättning samt cirka 1,0 miljon debiterats bostadsrättsinnehavare. Sammantaget har kostnaderna för skador minskat mot föregående verksamhetsår med 2,5 miljoner kronor.

Garaget är i princip fullt uthyrt, någon bur har varit ledig.

Under året har vi låtit utföra planerat underhåll för drygt 1,6 miljon kronor vilket är 1,2 miljoner lägre än föregående år.

Händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 6% från och med 2020-10-01.

Årsavgiften

Den ekonomiska utvecklingen i föreningen under de senaste 10 åren har inneburit en höjning av årsavgiften med i snitt 3,3%.

Bakgrunden till den senaste höjningen av månadsavgiften är kostnadsökningar för föreningen, nedan har vi specificerat några sådana:

Ökning med 2.44 Mkr för vattenskador, för taxebundna avgifter med 1 Mkr (el, vatten, värme och sophämtning), för tomträtsavgifter

med 605 tkr, 317 tkr/år för byte av samtliga tvättmaskiner, torkskåp och tumlare, samt ökade räntekostnader på 345 tkr/år.

Större underhåll har varit 12 Mkr för renoveringar och byte av alla våra 42 hissar 1.5 Mkr för byte av våra 3 undercentraler, 1 Mkr för åtgärder mot radon i våra fastigheter 0,50 Mkr för sanering efter duvor på 2 vindar.

Investeringar har genomförts med 1 Mkr tilläggsisolering på våra vindar för att spara energi, 30 Mkr Nya fönster inklusive karmar (2009-2011) 80 Mkr Rivning och nybyggt Garage med beslut på 3 stämmor och har separat redovisning då (2017-2019).

I utsikter för 2019/20 siktade vi om ett positivt kassaflöde med cirka 1 miljon kronor, det blev drygt 3 miljoner.

Utsikter för 2020/21

Resultatbudget för kommande verksamhetsår är efter genomförd avgiftshöjning i balans.

Kostnaderna för vattenskador har minskat efter att vi haft fokus på att effektivisera arbete med den del som hamnar på föreningens konto. Vi har sett ett trendbrott.

Kommande projekt

Styrelsen har några projekt på bordet som vi arbetar med men de är ännu ej färdiga. Ett projekt innefattar energibesparande åtgärder och det är att ta till vara på alla uppvärmd fränluft som vi i dag skickar rätt ut i luften.

Vi undersöker möjligheten till att installera solpaneler, detta förutsätter dock att vi lägger om taken då detta inte kan göras senare då vi måste flytta bort alla paneler för att byta ytskiktet. Dagens ytskikt uppvisar inga större åldersändringar.

Individuell el mätning med gemensamt abonnemang. I dag ingår kostanden för el i avgiften. Detta innebär att viljan att spara på el inte är intressant för medlemmarna. Det är också mycket orättvist. Vi tror att när var och en får se och betala för sin förbrukade el så kommer förbrukningen att minska.



Bastun är hårt sliten och den skulle behöva hel renoveras. Den är även onödigt stor, vi vill se över möjligheten att bygga om den och kanske ge utrymme för en gästlägenhet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 969 758	610 516	297 000 000	0	-9 922 203	-9 346 873	281 311 198
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond				1 981 164	-1 981 164		
Balanseras i ny räkning					-9 346 873	9 346 873	
Avskrivning uppskrivning			-3 000 000		3 000 000		
Årets resultat						-2 707 463	-2 707 463
Belopp vid årets utgång	2 969 758	610 516	294 000 000	1 981 164	-18 250 240	-2 707 463	278 603 735

Flerårsöversikt

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning, Kkr	33 828	31 101	30 672	29 230	29 172
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 707	-9 347	-2 199	-1 823	-3 961
Soliditet, %	59,1	59,9	-6,4	-8,4	-6,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	773	736	736	683	667
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 691	4 598	3 791	2 281	2 221
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	75	75	75	75	75
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,49	1,60	1,93	2,44	2,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,3	49,5	205,3	120,8	113,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 250 240
Årets resultat	-2 707 463
	-20 957 703
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 981 164
I ny räkning överföres	-22 938 867
	-20 957 703

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	33 827 624	31 101 178
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 862 667</u>	<u>2 056</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		35 690 291	31 103 234
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-28 137 489	-30 731 953
Övriga externa kostnader	5	-1 126 601	-748 133
Personalkostnader	6	-559 484	-426 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 780 830</u>	<u>-5 886 953</u>
Summa rörelsens kostnader		-35 604 404	-37 793 162
 Rörelseresultat		85 887	-6 689 928
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		97	0
Räntekostnader		<u>-2 793 447</u>	<u>-2 656 945</u>
Summa finansiella poster		-2 793 350	-2 656 945
 Resultat efter finansiella poster		-2 707 463	-9 346 873
 Årets resultat		-2 707 463	-9 346 873



BALANSRÄKNING

		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	361 406 955	367 180 360
Maskiner och inventarier	8	2 783	10 208
Pågående byggnationer	9	100 674 520	90 795 403
Summa materiella anläggningstillgångar		462 084 258	457 985 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		462 084 758	457 986 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		718 052	132 884
Övriga fordringar	10	3 212	1 776 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 408 414	2 082 151
Summa kortfristiga fordringar		3 129 678	3 991 384
Kassa och bank		5 989 431	7 869 125
Summa omsättningstillgångar		9 119 109	11 860 509
SUMMA TILLGÅNGAR		471 203 867	469 846 980

BALANSRÄKNING

	2020-06-30	2019-06-30
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond	294 000 000	297 000 000
Yttre fond	1 981 164	0
Summa bundet eget kapital	299 561 438	300 580 274
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-18 250 240	-9 922 203
Årets resultat	-2 707 463	-9 346 873
Summa fritt eget kapital	-20 957 703	-19 269 076
Summa eget kapital	278 603 735	281 311 198
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	185 532 754	181 853 112
Summa långfristiga skulder	185 532 754	181 853 112
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	25 000	34 284
Leverantörsskulder	2 530 354	2 230 041
Aktuell skatteskuld	52 063	93 601
Övriga skulder	70 976	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 4 388 985	4 324 744
Summa kortfristiga skulder	7 067 378	6 682 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	471 203 867	469 846 980

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 887	-6 689 928
Justerings för avskrivningar	5 780 830	5 886 953
Erhållen ränta mm	97	0
Erlagd ränta	-2 793 447	-2 656 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 073 367	-3 459 920
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-585 168	69 979
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 446 874	7 794 713
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	300 313	1 308 871
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	93 678	-650 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 329 064	5 062 876
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående byggnationer	-9 879 117	-33 170 449
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 879 117	-33 170 449
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	3 700 000	31 951 352
Amortering långfristiga lån	-29 642	-27 321
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 670 358	31 924 031
Förändring av likvida medel	-1 879 695	3 816 458
Likvida medel vid årets början	7 869 125	4 052 666
Likvida medel vid årets slut	5 989 431	7 869 125

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde samt uppskrivning med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. I föl gjordes en uppskrivning av byggnaden med hälften av det värderade marknadsvärdet. Uppskrivningsfoden går mot eget kapital. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Komponentavskrivning tillämpas enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 100 år, övriga komponenter skrivs av efter respektive komponents bedömda livslängd.

Finansiella instrument

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020/2021. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som planeras att amortera under 2020/2021.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter bostäder	30 573 987	29 118 603
	Hyra lokaler	1 551 586	1 237 830
	Hyra garage/parkering moms	1 016 269	150 000
	Hyra garage/parkering	112 170	177 690
	Värmeintäkter	0	30 000
	Gemensamhetslokal	30 825	35 200
	Parkering	217 128	201 048
	Överlåtelseavgift/pantsättning	64 985	52 188
	Gästlägenhet	149 950	14 673
	Övriga intäkter	110 724	83 946
	Summa nettoomsättning	33 827 624	31 101 178
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
	Försäkringsersättning	766 055	0
	Övriga intäkter	2 067	2 056
	Övriga fakturerade kostnader	1 094 545	0
	Summa övriga rörelseintäkter	1 862 667	2 056

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	155 550	389 717
	Snöröjning och sandning	80 808	206 837
	Städning och entrémattor	1 329 313	1 232 526
	Bevakning	96 620	62 511
	Förbrukningsmaterial och inventarier	266 115	211 651
		<u>1 928 406</u>	<u>2 103 242</u>
	<i>Reparationer</i>		
	Lokaler	111 868	14 408
	Gemensamma utrymmen	852 240	1 007 702
	Tvättstuga	565 917	212 288
	VVS	123 877	193 198
	Värmeanläggning/undercentral	51 333	54 990
	Elinstallationer	61 659	134 639
	Hiss	824 952	617 562
	Mark / gård / utemiljö	263 412	325 904
	Vattenskada	2 817 064	3 499 822
		<u>5 672 322</u>	<u>6 060 513</u>
	<i>Underhåll</i>		
	Gemensamma utrymmen	1 637 444	2 852 375
	Underhåll av markytor	0	41 733
		<u>1 637 444</u>	<u>2 894 108</u>
	<i>Taxebundna kostnader</i>		
	El	4 292 846	4 774 797
	Värme	5 016 807	5 158 726
	Vatten	1 380 748	1 334 590
	Sophämtning / renhållning	1 197 947	1 377 725
		<u>11 888 348</u>	<u>12 645 838</u>
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Förvaltningsarvode	1 956 568	1 890 700
	Försäkring	625 504	580 240
	Självrisk	272 400	0
	Tomträttsavgäld	2 239 700	2 239 700
	Kabel-TV	796 615	947 017
	Fastighetsskatt / Kommunal avgift	995 634	1 044 342
	Övriga kostnader	124 548	326 253
		<u>7 010 969</u>	<u>7 028 252</u>
	Summa driftkostnader	<u>28 137 489</u>	<u>30 731 953</u>

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Tele- och datakommunikation, kontorsmaterial	18 476	59 071
	Juridiska åtgärder	0	5 599
	Befarade kundförluster	177 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	40 811	49 247
	Föreningskostnader	44 561	45 756
	Fritids- och trivselkostnader	15 782	58 830
	Administration	477 805	342 789
	Konsultarvode	181 898	81 172
	Föreningsavgifter	68 925	68 830
	Övriga externa tjänster	101 343	36 839
	Summa övriga externa kostnader	1 126 601	748 133

Not 6	Personal	2019/2020	2018/2019
	Styrelsearvode och internrevisor	470 324	351 895
	Sociala kostnader	89 160	74 228
	Summa personalkostnader	559 484	426 123

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	402 438 987	102 438 987
	Uppskrivning	0	300 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 438 987	402 438 987
	Ingående avskrivningar	-35 258 626	-29 379 098
	Årets avskrivningar	-5 773 405	-5 879 528
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 032 031	-35 258 626
	Utgående redovisat värde	361 406 955	367 180 360
	Redovisat värde byggnader	361 384 714	367 146 996
	Redovisat värde markanläggningar	22 241	33 364
	Summa redovisat värde	361 406 955	367 180 360
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	593 111 000	600 873 000
	varav byggnader:	383 083 000	385 083 000

NOTER

Not 8 Maskiner och inventarier	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	157 000	157 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 000	157 000
Ingående avskrivningar	-146 792	-139 367
Årets avskrivningar	-7 425	-7 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 217	-146 792
Utgående redovisat värde	2 783	10 208

Not 9 Pågående byggnationer	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	90 795 403	57 624 955
Inköp	9 879 117	33 170 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 674 520	90 795 403
Utgående redovisat värde	100 674 520	90 795 403

Not 10 Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	3 212	5 585
Övrigt	0	13 754
Momsfordran	0	1 757 010
Summa övriga fordringar	3 212	1 776 349

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Försäkring	325 757	296 955
Tomträttsavgäld	561 425	561 425
Kabel-TV/Bredband	156 916	156 916
Förvaltningsarvode	495 190	482 670
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 126	584 185
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 408 414	2 082 151

NOTER

Not 12 Långfristiga skulder	2020-06-30	2019-06-30
Amortering inom 2 till 5 år	100 000	137 136
Amortering efter 5 år	185 432 754	181 715 976
Summa långfristiga skulder	185 532 754	181 853 112

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020/21	Skuld per 2020-06-30
Stadshypotek	2022-06-30	1,48		15 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,55	25 000	2 418 750
Stadshypotek	2023-04-30	1,56		6 862 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59		3 131 250
Stadshypotek	2024-01-30	1,49		928 534
Stadshypotek	2021-06-01	1,53		10 800 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,57		5 217 700
Stadshypotek	2025-03-01	1,35		11 920 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,53		8 880 300
Stadshypotek	2021-06-01	1,53		1 100 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,39		1 727 315
Stadshypotek	2022-04-03	1,39		2 500 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,59		8 100 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,59		7 000 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,56		9 362 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59		543 750
Stadshypotek	2023-06-30	1,52		1 726 875
Stadshypotek	2023-09-01	1,57		766 875
Stadshypotek	2023-12-30	1,41		5 250 105
Stadshypotek	2020-08-06	1,33		3 700 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,39		1 817 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,50		10 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,52		5 156 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,57		898 300
Swedbank	2022-11-25	1,51		19 250 000
Swedbank	2023-04-25	1,50		8 000 000
Swedbank	2023-04-25	1,47		7 500 000
Swedbank	2024-01-25	1,28		5 700 000
Swedbank	2024-01-25	1,28		8 300 000
Swedbank	2024-02-23	1,34		12 000 000
Summa			25 000	185 557 754
Avgår kortfristig del				25 000
Summa långfristiga skulder				185 532 754

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Ränta	332 865	341 398
Revisionsarvode	40 000	40 000
Fjärrvärme	225 158	486 634
Förutbetalda avgifter	2 827 218	3 028 543
Övrigt	963 744	428 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 388 985	4 324 744

NOTER

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	<u>187 843 050</u>	<u>181 914 165</u>
Summa ställda säkerheter	187 843 050	181 914 165

Kista 2020-10-02



Taylan Inal



Ros-Marie Malmkvist



Anna Lundin



Bo Sundin



Adriana Sobrado



Gheorghe Petrineanu



Joe Martarian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 NOVEMBER oktober 2020.



Ola Trané
BoRevision



Ingegerd Elgenmark
Intern revisor