

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 bör 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Göran Wängelin	Ordförande
Jarl Jacob Johannes Hjorth	Ledamot
Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Lars Oscar Esbjörn Norén	Ledamot
Igors Scavlevs	Ledamot

Laila Teresia Gräslund	Suppleant
Carl Johan Svedros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér	Ordinarie Extern	Retora Revision & Rådgivning AB
--------------	------------------	---------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt 2020-08-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

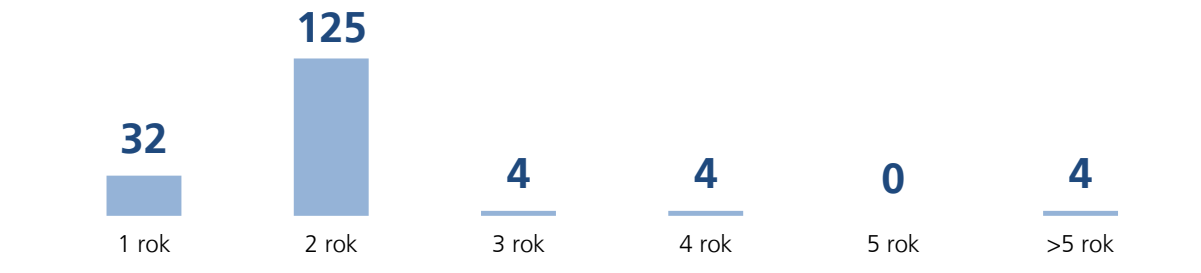
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 807 m², varav 9 766 m² utgör lägenhetsyta och 1 041 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Läkarmottagning	60 m ²	21-11-30
Pensionärsförening	60 m ²	23-09-30
Städfirma	60 m ²	21-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Översyn kommunal vattenanslutning	2020
Gemensam el	2019
Nya förrådsutrymmen	2019
2 gästparkeringsplatser	2019
Ytterbelysning entrésidan	2019
Fortsatt utbyggnad av cykelförvaring utomhus	2018
OVK besiktning av samtliga lägenheter	2018
Asfaltering av P-platser	2018
Målning av källarentréer	2018
Ny cykelförvaring utomhus	2017
Källarbelysning port 40-42	2017
Nya förrådsutrymmen	2016
Större miljörum	2016
Trapphusbelysning installerad	2015 - 2016
Ny trappa m viloväxelsats anlagd mellan huskropparna	2015
Automatiska portöppnare installerade Eskaderv. 36-42, framsidan	2015
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Nya entréportar samt portlås installerade	2013 - 2014
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Byte av samtliga hissar	2012 - 2015
Renovering av p-platser	2012 - 2013
Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	2012
Installation av ny värmepump och oljepanna	2011
Renovering av samtliga tvättstugor	2011 - 2015
Stamrenovering	2010 - 2011
Bergvärme	2008
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006
Omläggning av tak	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Renovering av balkonger	2003 - 2004
Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Telenor
Teknisk förvaltning	Redab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering övervakning	LA Parkering AB
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	Stena Recycling
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Ventilation	AirCano AB
Undercentral	Climapac Stockholm AB
Portlåssystemen	Täby Lås AB
Trädgårdsmästare	Eco&Miljö

Föreningens ekonomi

IMD – Individuell mätning och debitering

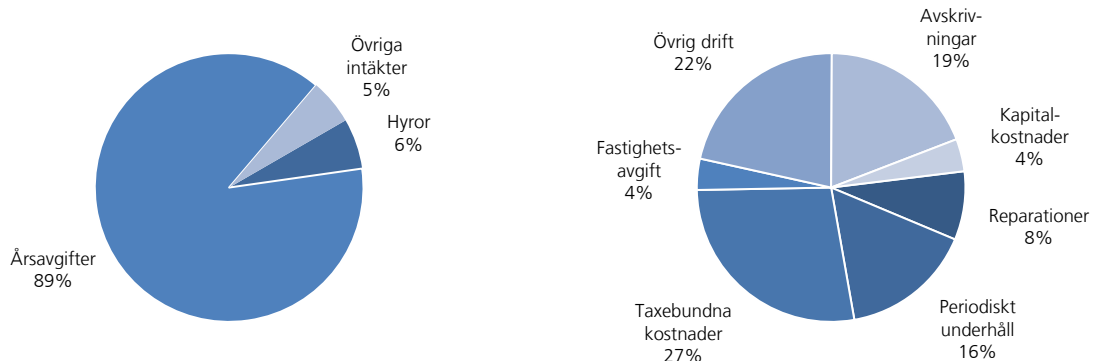
Den 3 december 2019 fastställdes en dom i Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) gällande skatteplikt på individuell mätning och debitering (IMD) avseende el, värme och vatten fr.o.m 2018-02-09.

Då Brf Torpedbåten nr 2 använder sig av IMD för elförbrukning fr.o.m augusti 2019 så innebär det att momskorrigeringar har gjorts retroaktivt under räkenskapsåret vilket medför en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både el-intäkter och hänförliga kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 369 277	2 264 568
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 062 756	6 758 976
Finansiella intäkter	0	9
Ökning av kortfristiga skulder	0	121 185
	7 062 756	6 880 169
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 544 229	3 983 319
Finansiella kostnader	281 021	318 338
Ökning av materiella anläggningstillgångar	122 091	1 087 147
Ökning av kortfristiga fordringar	21 258	16 166
Minskning av långfristiga skulder	458 517	2 370 489
Minskning av kortfristiga skulder	5 262	0
	6 432 377	7 775 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 999 657	1 369 277
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	630 380	-895 290

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna inklusive garage- och parkeringsplatser har legat kvar på 2016 års nivå och alltså inte behövt höjas sedan dess.

Föreningen har fortsatt att amortera av de större lånen som togs för att finansiera den tidigare genomförda stamrenoveringen. De låga räntorna har påverkat föreningens ekonomi positivt.

En av föreningens båda värmepumpar gick sönder under hösten och måste bytas ut. Detta hade inte förutsetts och kostnaderna var därför inte inräknade i 2020 års budget. Trots detta kunde pumpen betalas utan att något nytt lån behövde tas vilket är en indikator på föreningens stabila ekonomi.

Avtal

Det gemensamma avtalet med Torpedbåten 1 (TB1), Torpedbåten 2 (TB2) och Jagaren och Familjehotellet avseende snöröjning har förlängts med HSB. Ett nytt avtal har slutits med "Ekomiljö & Mark" för skötsel av trädgården. Under året har ett flertal avtal sagts upp, t.ex. med städbolaget "Tarjas blommor" och parkeringsbolaget "LA parkeringsassistans". Avtal med nya entreprenörer kommer att påbörjas först under år 2021.

Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning

Sedan den 1 december 2017 sköter företaget Redab, Roslagens energi- och Driftteknik AB den tekniska förvaltningen av föreningen. FSS Fastighetsservice AB har fortsatt förvalta våra förråds- parkerings- och garagekontrakt under året i samarbete med Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). SBC har fortsatt skött förvaltningen av föreningens ekonomi medan bokslutet reviderats av revisionsfirman RETORA - Tomas Randér, auktoriserad revisor, FAR. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB, se ovan.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2020 utgjorts av sju personer bestående av fem ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter. Styrelsen har genomfört 12 styrelsemöten, varav 10 där flera ledamöter deltagit via Skype pga risken för smittspridning av Covid-19. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året, vilket bl.a. innefattat hantering av e-post, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete, t.ex. överlåtelser av lägenheter, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar och renoveringar. Under året har föreningen i likhet med flera andra föreningar genomfört kontroller av nya medlemmars och föreslagna andrahandshyresgästers kreditvärdighet. Företaget UC anlitas för detta.

Brevinkast

Samtliga brevinkast är utbytta till större inkast efter krav från PostNord.

Portar Det elektroniska systemet som styr porttelefonin på framsidan av husen har inte fungerat helt tillfredsställande. Täby lås har därför installerat nya dosor till porttelefonin. Det har också förekommit vissa problem med den automatiska portöppningen- och stängningen. Ny dator för styrning av systemet har införskaffats.

Hissar

Nya hissar installerades under år 2014 i port 40 och i port 42 av HissCraft. En renoverad hissmotor har installerades i hissen, port 38. De stora problem med hissarna i port 40 och 42 som inträffade initialt löstes men har senare uppträtt i form av oregelbundna driftstörningar i samtliga hissar och därigenom vållat de boende problem. HissCraft har kallats in ett stort antal gånger under 2020 för att lösa akuta problem med hissarna.

Tvättstugor

Belysningen utbytt till ledlampor i samtliga tvättstugor som även fått mangeldukarna utbytta.

Trapphus och källare

Efter ett inbrottsförsök i källaren har samtliga åtta källardörrar förstärkts. Målning av entréerna och skador efter inbrottsförsök i källarplanet har genomförts. Fundament i pannrum målats.

Asbestkontroll

I april genomfördes en asbestkontroll. Samtliga rördragningar i garage, källaringångar, pannrum och vinden gick igenom. Resultatet visade att asbest endast upptäcktes i gemensamma garagen och vissa källarområden.

Vattenledning utbytt

Kopplingen mellan kommunalt vatten och vatten till huset 36 - 38 har bytts ut för att undvika en framtida läcka.

Elinstallationer Den automatiska belysningen i förrådsrummen, i garage och soprum har bytts ut. Utomhusbelysningen har förstärkts vid vår gemensamma lokal. Elen har bytts i storbilsgaragen.

Belysning i souterrängvåningarna utbytt samt även på vissa våningsplan där belysningen var dålig.

Miljörum

Miljörummet som innehåller containers för glas-, metall- samt plaståtervinning har utökats med ytterligare en behållare för glasåtervinning. I övrigt finns containers för tidnings, pappers och emballage. Allt fler medlemmar deltar i matåtervinning. Miljörummet har i stort fungerat väl. Men i likhet med tidigare år har miljörummet missbrukats genom att möbler och andra skrymmande föremål placerats där trots att detta är förbjudet. Detta medför extra kostnader för föreningens samtliga medlemmar.

Varmvattnet och värmen

Varmvattnet har fallerat periodvis under året. Till slut måste den ena av våra värmepumpar bytas ut och en ny installerades.

En kontroll av samtliga radiatorer som påbörjades i december 2019 har slutförts under 2020.

Gemensam el

På senhösten 2019 kunde det nya systemet med gemensam el tas i bruk. Systemet innebär att den del av elräkningen som avser den fasta nätavgiften debiteras föreningen enbart. Medlemmarna debiteras endast för rörlig nätavgift samt egen elförbrukning. Avgifterna läggs på avgiftsavierna från SBC med ett kvartals eftersläpning. Övergången skapade viss förvirring i början men har under 2020 etablerats.

Trädgård

Två nya uteplatser på övre planet har byggts och utemöbler köpts in. Under sommaren har medlemmarna nyttjat trädgården för bl. a. grillning och övrig rekreation. Hamling av träd har utförts i omgångar. Buskar har beskurits. Medlemmar har inbjudits till vår- och höststädning, vilka samlat många personer med fint resultat.

Parkering och cykelstallar

Sammanlagt har föreningen nu 99 parkeringsplatser inkl. garageplatser och enskilda garage. Gästparkeringen med plats för två bilar som tillkom 2019 har inneburit en lättnad för de företag som sköter hemtjänsten hos flera av föreningen medlemmar.

Förråd

Varje lägenhet har nu tillgång till ett eget förråd. Förrådet kommer att följa lägenheten vid överlåtelse. Ingen avgift för förråden tas ut.

Övernattningsrummet och festlokalen

Många medlemmar har utnyttjat övernattningsrummet på Eskaderv. 42. Mötes- och festlokal har använts vid få tillfällen under året pga smittriskan för Covid-19. Lokalen har sparsamt använts till styrelsens möten med medlemmar och externa möten.

Överlåtelser och andrahandsupplåtelser

Under 2020 skedde 20 överlåtelser, dvs lägenheter som bytte ägare. 16 lägenheter har upplåtits i andra hand. Varje andrahandsuthyrning debiterats med det maxbelopp som anges i stadgarna och Bostadsrättslagen, dvs 10% av prisbasbeloppet per år. Beloppet faktureras av SBC i samband med avgiften till föreningen. Styrelsen beslutade under hösten att genomföra en utredning av de lägenheter som hyrts ut i andra hand under en längre följd av år. Hyresnämnden har utvecklat praxis för hur lång tid andrahandsuthyrningar med olika skäl kan få fortgå. Utredningen visade att föreningen hade fyra fall av andrahandsuthyrningar som översteg det antal år som hyresnämnden tillåter i sin praxis. Styrelsen har därefter aviserat de aktuella medlemmarna att fortsatt uthyrning inte kommer att godkännas.

Besiktning av lägenheter

Beslut att besiktiga lägenheter inför överlåtelser har fattats. Detta för att undvika att nya ägare övertar felaktigt renoverade kök eller badrum som kan leda till senare vattenskador. Inga överlåtelser kommer att godkännas före fullgjord besiktning. Vid upptäckt av allvarliga fel kommer styrelsen att kräva åtgärd med stöd av 41 § i föreningens stadgar.

Föreningsstämma

Digital föreningsstämma hölls den 19 augusti med endast styrelsen faktiskt närvarande. 61 medlemmar hade poströstat via ett av styrelsen utskickat röstningsformulär.

Öppna möten

Vid varje styrelsemöte har styrelsen gett alla medlemmar möjlighet att diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna har annonserats på hemsidan och i medlemsinformationen i portarna. Men tillströmningen av medlemmar har varit sparsam. Diskussioner ang. upphandlingar och övriga gemensamma ärenden med fyra föreningar i området TB1, TB3, Jagaren och Familjehotellet har huvudsakligen skett per telefon.

Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida www.torpedbaten2.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna. Hemsidan har även använts av mäklare under året. Medlemsinformationen har uppdaterats varje månad under året i portar och på hemsidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 217
Tillkommande medlemmar: 30
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 225

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	631	633	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	726	794	1 052	1 033
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 552	2 599	2 839	3 080
Elkostnad/m ² totalyta	51	38	27	18
Värmekostnad/m ² totalyta	87	67	73	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	29	33	35
Soliditet (%)	24	24	20	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	1 128	834	1 397
Nettoomsättning (tkr)	6 972	6 759	6 806	6 764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m² bostäder och 1 041 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	901 188	0	0	901 188
Upplåtelseavgifter	2 631 432	0	0	2 631 432
Fond för yttre underhåll	2 520 886	541 000	-26 304	2 006 190
S:a bundet eget kapital	6 053 506	541 000	-26 304	5 538 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 598 118	-541 000	1 153 893	1 985 226
Årets resultat	-133 054	-133 054	-1 127 589	1 127 589
S:a fritt eget kapital	2 465 064	-674 054	26 304	3 112 814
S:a eget kapital	8 518 570	-133 054	0	8 651 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-133 054
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 139 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-541 000</u>
summa balanserat resultat	2 465 064

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>1 144 565</u>
3 609 629

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 971 729	6 758 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 027	1
Summa rörelseintäkter		7 062 756	6 758 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 083 347	-3 466 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 090	-339 826
Personalkostnader	Not 6	-213 791	-176 718
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 370 561	-1 329 738
Summa rörelsekostnader		-6 914 789	-5 313 058
RÖRELSERESULTAT		147 967	1 445 918
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 021	-318 338
Summa finansiella poster		-281 021	-318 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 054	1 127 589
ÅRETS RESULTAT		-133 054	1 127 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	32 757 679	33 973 751
Inventarier	Not 9	67 811	100 208
Summa materiella anläggningstillgångar		32 825 489	34 073 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 830 489	34 078 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 137	11 079
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 053 353	1 382 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	319 298	328 851
Summa kortfristiga fordringar		2 373 787	1 722 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 373 787	1 722 150
SUMMA TILLGÅNGAR		35 204 276	35 801 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 520 886	2 006 190
Summa bundet eget kapital		6 053 506	5 538 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 598 118	1 985 226
Årets resultat		-133 054	1 127 589
Summa fritt eget kapital		2 465 064	3 112 814
SUMMA EGET KAPITAL		8 518 570	8 651 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 898 682	19 825 791
Summa långfristiga skulder		16 898 682	19 825 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 295 540	5 826 948
Leverantörsskulder		418 671	310 297
Skatteskulder		24 703	15 915
Övriga skulder		4 515	11 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 043 595	1 158 595
Summa kortfristiga skulder		9 787 024	7 323 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 204 276	35 801 109

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Yttertak	40	40
Fönster/dörrar och portar	10 - 40	10 - 40
Stomkomplettering förening	10 - 50	10 - 50
Stamledningar VA	50	50
Värmesystem	20	20
Luftbehandlingssystem	40	40
Fastighetsel inkl. svagström	20	20
Hissar	50	50
Utemiljö allmänt	30 - 40	30 - 40
Sekundärbyggnader	30	30
Inventarier	10	10

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	6 249 098	6 233 078
	Hyror lokaler	130 617	142 903
	Hyror parkering	114 941	111 389
	Hyror garage	180 358	190 987
	Hyror förråd	3 300	8 955
	Elintäkter moms	218 900	0
	Gemensamhetslokal	4 200	11 650
	Avgift andrahandsuthyrning	69 761	59 861
	Öresutjämning	554	152
		6 971 729	6 758 974

P.g.a att individuell mätning och debitering (IMD) numera är skattepliktigt och moms rättelser har upprättats 2019, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	96 967	0
	Övriga intäkter	-5 940	1
		91 027	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	181 419	176 173
	Fastighetsskötsel beställning	13 165	17 213
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 000	59 913
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 231	49 700
	Snöröjning/sandning	23 794	110 603
	Städning entreprenad	154 333	143 998
	Städning enligt beställning	688	1 562
	Mattvätt/Hyrmattor	12 925	12 120
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 792
	Hissbesiktning	5 278	4 269
	Myndighetstillsyn	0	20 705
	Bevakning	39 008	36 912
	Gemensamma utrymmen	285	4 072
	Garage/parkering	12 912	12 600
	Gård	4 072	11 707
	Serviceavtal	76 225	82 178
	Förbrukningsmateriel	2 388	18 280
	Teleport/hissanläggning	7 316	7 315
		632 039	784 111

Not 4 DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
Reparationer		
Brf Lägenheter	25 947	13 309
Gemensamma utrymmen	4 452	19 273
Tvättstuga	117 781	79 734
Entré/trapphus	54 200	4 622
Lås	38 391	4 649
VVS	137 904	23 500
Värmeanläggning/undercentral	16 524	16 476
Ventilation	2 438	3 645
Elinstallationer	109 725	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 589	3 055
Bredband	0	1 030
Hiss	14 736	26 567
Tak	19 892	0
Fönster	19 526	1 819
Balkonger/altaner	4 018	0
Mark/gård/utemiljö	12 479	4 965
Garage/parkering	0	3 523
Vattenskada	4 000	23 473
	589 601	229 639
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	16 875	0
Entré/trapphus	207 847	0
VVS	84 664	0
Värmeanläggning	831 250	0
Mark/gård/utemiljö	3 929	26 304
	1 144 565	26 304
Taxebundna kostnader		
El	552 630	413 429
Värme	465 528	440 720
Olja	470 245	286 761
Vatten	239 215	280 513
Sophämtning/renhållning	166 260	159 563
Grovsopor	85 776	82 915
	1 979 654	1 663 901
Övriga driftkostnader		
Försäkring	185 136	173 036
Självrisk	0	46 500
Kabel-TV	101 764	101 751
Bredband	175 658	175 390
	462 558	496 677
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	274 931	266 143
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 083 347	3 466 775

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	8 750
	Tele- och datakommunikation	2 195	1 539
	Juridiska åtgärder	1 719	76 707
	Inkassering avgift/hyra	1 800	20 150
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	10 819	15 697
	Styrelseomkostnader	11 476	12 826
	Fritids- och trivselkostnader	5 561	7 733
	Studieverksamhet	3 676	0
	Förvaltningsarvode	162 412	159 972
	Administration	11 855	9 592
	Korttidsinventarier	3 295	0
	Konsultarvode	4 949	0
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 220	9 040
		247 090	339 826
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	179 208	156 667
	Löner	0	4 000
	Sociala kostnader	34 583	16 051
		213 791	176 718
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Yttertak	412 663	412 663
	Fönster/dörrar och portar	25 085	23 221
	Stomkomplettering förening	3 557	3 557
	Stamledningar VA	348 557	348 557
	Värmesystem	311 560	311 560
	Luftbehandlingssystem	15 653	15 653
	Fastighetsel inkl. svagström	76 596	54 447
	Hissar	41 100	41 100
	Sekundärbyggnader	42 870	39 870
	Utemiljö allmänt	60 522	43 805
	Inventarier	32 397	35 306
		1 370 561	1 329 738

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 660 850	55 467 649
	Nyanskaffningar	122 091	1 193 201
	Utgående anskaffningsvärde	56 782 940	56 660 850
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 687 098	-21 392 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 338 163	-1 294 433
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 025 261	-22 687 098
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 757 679	33 973 751
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 819 000	93 819 000
	Taxeringsvärde mark	86 524 000	86 524 000
		180 343 000	180 343 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 000	177 000 000
	Lokaler	3 343 000	3 343 000
		180 343 000	180 343 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	353 054	353 054
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	353 054	353 054
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 846	-217 540
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 397	-35 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-285 243	-252 846
	Redovisat restvärde vid årets slut	67 811	100 208
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	5 441	5 036		
	Momsavräkning	48 255	0		
	Klientmedel hos SBC	1 999 657	1 369 277		
	Inkasso	0	3 103		
	Fordringar	0	4 804		
		2 053 353	1 382 220		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Försäkring	191 605	185 136		
	Kabel-TV	25 441	25 441		
	Olja	65 238	80 000		
	Bredband	14 196	14 196		
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 410	9 220		
	Teleport/hissanläggning	3 657	3 658		
	Serviceavtal	9 750	9 750		
	Gemensamhetslokal	0	1 450		
		319 297	328 851		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	2 006 190	2 025 295		
	Reservering enligt stadgar	541 000	541 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 304	-560 105		
	Vid årets slut	2 520 886	2 006 190		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	1,080 %	7 508 541	7 831 489	2022-03-01
	Handelsbanken	1,050 %	4 443 750	4 488 750	2023-09-01
	Handelsbanken	1,110 %	5 368 431	5 409 000	2025-03-01
	Handelsbanken	1,120 %	1 500 000	1 500 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,100 %	6 373 500	6 423 500	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		25 194 222	25 652 739	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 295 540	-5 826 948	
			16 898 682	19 825 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 834 022 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 975 000	33 975 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	63 177	45 678
	Värme	29 080	30 350
	Sophämtning	9 448	8 633
	Extern revisor	21 000	21 000
	Arvoden	173 300	142 600
	Sociala avgifter	32 685	23 709
	Ränta	21 566	24 276
	Avgifter och hyror	675 263	584 881
	Bredband	376	464
	Inkassering avgift/hyra	0	900
	Tvättstuga	8 263	588
	VVS	6 005	-2 970
	Värmeanläggning	3 432	0
	OVK	0	14 792
	Hiss	0	1 736
	Pågående om- och tillbyggnad	0	261 958
		1 043 595	1 158 595

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppdatering av föreningens värmesystem.

Installation av laddningsplatser för elbil.

Asbestsanering i källare och vind.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den / 2021

Hans Göran Wängelin
Ordförande

Jarl Jacob Johannes Hjorth
Ledamot

Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot

Lars Oscar Esbjörn Norén
Ledamot

Igors Scavlevs
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Tomas Randér
Auktoriserad revisor