

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

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 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gottsunda ga:16, Gottsunda ga:17, Gottsunda ga:18. Samfälligheten förvaltar innergård, P-platser, miljörum, lokaler, garageport, ventilation, in- och utfart.

#### Styrelsen

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Rut Anna Katarina Norda         | Ordförande |
| Karl Bengt Tomas Hesselgren     | Ledamot    |
| Denisa Kaldzija                 | Ledamot    |
| Tove Carolina Mårtensson Alarik | Ledamot    |
| Shna Rauf                       | Ledamot    |
| Luis Carlos Carruthers          | Suppleant  |
| Nasrin S.Tawfiq                 | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|                      |                  |            |
|----------------------|------------------|------------|
| Tommy Irenius        | Ordinarie Extern | egen firma |
| Yibrah Haileselassie | Ordinarie Intern |            |

### Valberedning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Lula Kidane          |                 |
| Britt-Marie Öhrström | Sammanställande |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fyllnadsval.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning   | Förvärv | Kommun  |
|------------------------|---------|---------|
| Uppsala Gottsunda 54:1 | 2015    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme med komplettering av värmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

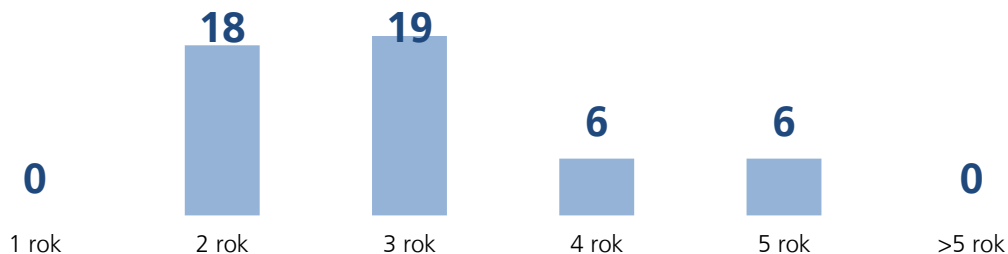
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 917 m<sup>2</sup>, varav 3 205 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 712 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

relax/bastu och två  
övernattningsrum  
föreningslokal  
miljörum  
parkeringsplats 123 och 126  
mangelrum  
gym

### Kommentar

lokaliserad Henry Wemans väg 2  
  
lokaliserad Henry Wemans väg 12  
lokaliserad Henry Wemans väg 12  
lokaliserad Gottsunda allé 2  
lokaliserad Henry Wemans väg 2  
Lokaliserad Henry Wemans väg 2

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År          | Kommentar                      |
|---|-------------|--------------------------------|
| spolning av avlopp                                      | 2020        |                                |
| radonmätning  | 2019 - 2020 | kompletteras 1 lgh 2020-2021   |
| förbättringsmålning                                     | 2019        | målning                        |
| byte till ledlampor i garage samt i förråd och cykelrum | 2019        | belysning                      |
| energideklaration                                       | 2018        | ny 2028                        |
| byte till ledlampor i trapphusen                        | 2018        | belysning                      |
| Brandinspektion   | 2017 - 2020 | årlig tillsyn enligt protokoll |
| OVK-besiktning  | 2017        | förtida, ny 2023               |
| Tagg till dörren HW 2 i garageplan                      | 2017        | skalskydd                      |
| byte av portkod till tagg HW 2 och HW 4                 | 2017        | skalskydd                      |
| tagg med dörrautomatik cykelförrådet                    | 2017        | standardökning                 |
| Planerat underhåll                                      | År          | Kommentar                      |
| effektivisering av värmesystemen                        | 2020        | senareläggs                    |
| frånluftsåtervinning                                    | 2021        | senareläggs                    |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                         | Leverantör                                  |
|-------------------------------|---|
| fastighetsskötsel             | Upplands fastighetsservice i Uppsala AB     |
| bredband                      | Com Hem AB                                  |
| trappstädning                 | Mellansvenska städ                          |
| brandskydd                    | Bukab AB                                    |
| skötsel av hissar             | Schindler AB byte till Kone AB juli 2020    |
| ekonomisk förvaltning         | Sveriges bostadsrättscentrum AB             |
| sophämtning och vatten        | Uppsala vatten AB                           |
| återvinning                   | Suez recycling AB                           |
| elnät och fjärrvärme          | Vattenfall AB                               |
| el                            | Ulricehamns energi AB /7 H Kraft AB         |
| garage- och parkeringsplatser | Sundagott 1 AB                              |
| totalentreprenadkontrakt      | Hökerum Bygg AB                             |
| hyreskontrakt                 | Aydi kött och ost, avtal uppsagt 2020 09 30 |

### Föreningens ekonomi

Underhålls- och amorteringsplanen är de viktigaste instrumenten för föreningens planering. Det låga ränteläget har medfört att räntan sänkts vid varje låneomsättning. Amorteringstakten har höjts och totalt två extra amorteringar har genomförts.

Från november 2019 har juridiskt konsultstöd varit erforderligt i arbetet med hyresgästerna som driver Aydi kött och ost och det har tagit utrymme avsett för den extra amorteringen.

Utrymme för ytterligare juridiska eller andra kostnader för avvecklingen av Aydi kött och ost och bedömningen av ändrad inriktning motiverar behovet av avgiftshöjning.

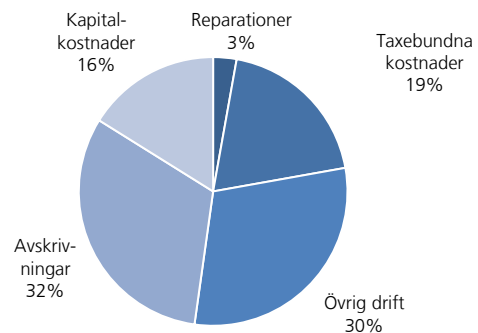
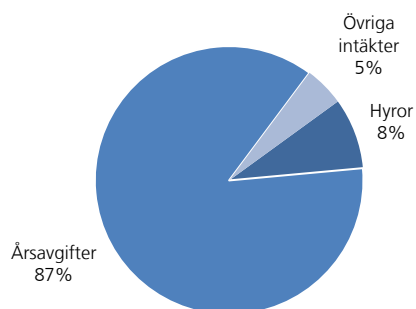
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2038.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 6 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>748 623</b>   | <b>669 663</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 556 349        | 2 429 129        |
| Finansiella intäkter                     | 31               | 57               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 16 374           | 4 843            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 17 015           | 4 161            |
|  | <b>2 589 769</b> | <b>2 438 190</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 423 398        | 1 195 878        |
| Finansiella kostnader                    | 428 828          | 525 852          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 562 500          | 637 500          |
|  | <b>2 414 726</b> | <b>2 359 230</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>929 575</b>   | <b>748 623</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>180 952</b>   | <b>78 960</b>    |

\*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

Styrelsen genomförde tio styrelsemöten. Tre styrelsemedlemmar deltog i fyra gemensamma styrelsemöten, varav ett också var årsstämma för Sundagott 1 AB. En styrelsemedlem deltog i två styrelsemöten för Sundagott 1 AB.

I januari avslutades radonmätningen. Inga avvikande värden uppmättes. För säkerhetsskull beslöts att lägenheten 112, ovanför undercentralen, Henry Wemans väg 4, också skulle undersökas, vilket påbörjades i november och avslutas jan 2021.

I början av året genomfördes kontroll och förbättringar av balkonginglasningar. Leverantören av inglasningar genomförde arbetet på uppdrag av Hökerum Bygg AB

Tillsammans med valberedningen gjordes ett informationsmaterial om Att bo i vår bostadsrättsförening. Betydelsen av att fler medlemmar engagerar sig i skötsel- och förvaltningsarbetet underströks. Dokumentet distribuerades tillsammans med ett månadsbrev och publicerades senare på vår hemsida.

Årsmötet i april genomfördes med hjälp av de nya regler för omröstning och digital närvaro som införts pga pandemin.

Förberedelserna för och genomförandet av femårsbesiktningen i slutet av maj inför avslutningen av garantiperioden den 5 augusti genomfördes med skyddsåtgärder med anledning av den pågående Corona-pandemin. Alla boende fick den egna rapporten per mail eller utdelad i brevlådan. Under december gjorde de mer akuta åtgärderna. I januari 2021 kommer alla andra åtgärder att planeras av Hökerum Bygg AB tillsammans med åtgärderna efter besiktningen av BRF Gottsunda allé 2.

Under september byttes golvtrall ut på några lägenheter enligt tidigare anmälda fel.

Vid fyra gemensamma möten mellan styrelserna för Gottsunda allé 1 och Gottsunda allé 2 har beslutats att

- en förbudsskylt för obehörig trafik sätts upp vid infarten
- att grillning inte är tillåten på innergården
- tre tillfällen för gemensam ogrärensning genomförs
- två gemensamma städdagar med vederbörlig hänsyn till risker för Coronasmitta
- en likalydande motion vid det extra årsmötet om att införa kameraövervakning i garaget pga sommarens inbrott (GA2) och inbrottsförsök (GA1)
- fortsatt redovisning av gemensamma kostnader samt nyckeltal
- ingen gemensam adventsfika pga Coronasituationen

I september tog vi vår egen hemsida [www.gottsundaalle1.bostadsratterna.se](http://www.gottsundaalle1.bostadsratterna.se) i bruk.

I oktober presenterade vi de nya stadgarna för medlemmarna vid det extra årsmötet (läsning 1).

Garantiperioden är formellt slut men åtgärderna är ännu inte slutförda. Vi informerade om olika rutiner för felanmälan.

I oktober delades ventilationfilter ut för det årliga bytet. Information om och erbjudande om hjälp med lufta element erbjöds. Lägenheterna 263-266 rapporterade jämnvarma element först efter påfyllning av vatten i systemet i undercentralen.

Diskussionerna med Aydisson Group och Abdullah Alamin, de hyresgäster som driver Aydi kött och ost fortsatte med stöd av jurist från SBC eftersom de på olika sätt inte har hållit sig till bestämmelserna i hyreskontraktet. Vi nådde inte överensstämmelse i detta avseende och sade upp kontraktet per sista september för avflyttning sista juni 2021. Fortsatta diskussioner kan behöva föras under 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68  
Tillkommande medlemmar: 26  
Avgående medlemmar: 24  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 691    | 658    | 658    | 627    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 103    | 102    | 806    | 817    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 12 149 | 12 325 | 12 524 | 12 688 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 23     | 28     | 29     | 32     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 53     | 66     | 98     | 69     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 43     | 39     | 37     | 31     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 109    | 134    | 180    | 192    |
| Soliditet (%)                            | 66     | 66     | 65     | 65     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -135   | -132   | -85    | -326   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 544  | 2 429  | 2 404  | 2 306  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 205 m<sup>2</sup> bostäder och 712 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                         |                       |  |                         |
| Inbetalda insatser             | 76 760 000              | 0                     | 0  | 76 760 000              |
| Fond för yttre underhåll       | 328 786                 | 98 190                | -23 750  | 254 346                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>77 088 786</b>       | <b>98 190</b>         | <b>-23 750</b>   | <b>77 014 346</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -755 216                | -98 190               | -107 794   | -549 232                |
| Årets resultat                 | -134 846                | -134 846              | 131 544  | -131 544                |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-890 062</b>         | <b>-233 036</b>       | <b>23 750</b>  | <b>-680 776</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>76 198 724</b>       | <b>-134 846</b>       | <b>0</b>   | <b>76 333 570</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | -134 846        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -657 027        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -98 190         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-890 063</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

|                 |
|-----------------|
| 20 810          |
| <b>-869 253</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 543 673         | 2 429 069         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 12 676            | 60                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 556 349</b>  | <b>2 429 129</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -939 729          | -971 741          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -404 139          | -141 401          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -79 530           | -82 736           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -839 000          | -839 000          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 262 398</b> | <b>-2 034 878</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>293 951</b>    | <b>394 251</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 31                | 57                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -428 828          | -525 852          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-428 797</b>   | <b>-525 795</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-134 846</b>   | <b>-131 544</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-134 846</b>   | <b>-131 544</b>   |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                    |                    |
| Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>                            | 114 488 192        | 115 327 192        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>114 488 192</b> | <b>115 327 192</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>   |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>        | 24 954             | 24 954             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   | <b>24 954</b>      | <b>24 954</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>114 513 146</b> | <b>115 352 146</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar   | 120                | 47 064             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>       | 969 993            | 758 471            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 11</span> | 31 590             | 31 590             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   | <b>1 001 703</b>   | <b>837 125</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>  |                    |                    |
| Kassa och bank   | 1 877              | 1 877              |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>1 877</b>       | <b>1 877</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>1 003 580</b>   | <b>839 002</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>115 516 725</b> | <b>116 191 148</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 76 760 000         | 76 760 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 328 786            | 254 346            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>77 088 786</b>  | <b>77 014 346</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -755 216           | -549 232           |
| Årets resultat                                 |           | -134 846           | -131 544           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-890 062</b>    | <b>-680 776</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>76 198 724</b>  | <b>76 333 570</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 25 842 500         | 25 755 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>25 842 500</b>  | <b>25 755 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 13 096 250         | 13 746 250         |
| Leverantörsskulder                             |           | 94 993             | 109 122            |
| Skatteskulder                                  |           | 27 320             | 9 750              |
| Övriga skulder                                 |           | 12 531             | 24 769             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 244 407            | 212 687            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>13 475 501</b>  | <b>14 102 577</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>115 516 725</b> | <b>116 191 148</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 100 år      | 100 år      |

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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                             | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 2 215 470        | 2 110 172        |
| Hyror lokaler momspliktiga  | 73 589           | 72 726           |
| Hyror garage/parkering moms | 126 360          | 126 360          |
| Hyror parkering moms        | 0                | 480              |
| Hyror parkering             | 18 400           | 17 600           |
| Kabel-TV intäkter           | 95 844           | 95 844           |
| Avgift andrahandsuthyrning  | 13 943           | 5 861            |
| Öresutjämning               | 66               | 26               |
|                             | <b>2 543 673</b> | <b>2 429 069</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | <b>2020</b>   | <b>2019</b> |
|-----------------|---------------|-------------|
| Övriga intäkter | 12 676        | 60          |
|                 | <b>12 676</b> | <b>60</b>   |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 45 454         | 45 281         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 1 843          | 11 257         |
|              | Snöröjning/sandning                    | 1 300          | 649            |
|              | Städning entreprenad                   | 50 911         | 55 906         |
|              | Städning enligt beställning            | 2 099          | 7 530          |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 4 628          | 0              |
|              | Hissbesiktning                         | 4 566          | 3 436          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0              | 5 800          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 13 386         | 695            |
|              | Sophantering                           | 3 925          | 0              |
|              | Gård                                   | 0              | 244            |
|              | Serviceavtal                           | 7 468          | 0              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 11 759         | 42 835         |
|              | Brandskydd                             | 10 606         | 0              |
|              |  | <b>157 945</b> | <b>173 634</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Lokaler                                | 0              | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 5 954          | 0              |
|              | Lås                                    | 0              | 1 850          |
|              | VVS                                    | 39 375         | 0              |
|              | Ventilation                            | 1 629          | 4 134          |
|              | Elinstallationer                       | 0              | 5 547          |
|              | Hiss                                   | 26 080         | 35 659         |
|              |  | <b>73 039</b>  | <b>47 190</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Entré/trapphus                         | 20 811         | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 0              | 23 751         |
|              |  | <b>20 811</b>  | <b>23 751</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 91 325         | 109 174        |
|              | Värme                                  | 205 998        | 258 096        |
|              | Vatten                                 | 167 424        | 153 899        |
|              | Sophämtning/renhållning                | 49 714         | 46 381         |
|              |  | <b>514 462</b> | <b>567 549</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 55 485         | 53 767         |
|              | Kabel-TV                               | 97 268         | 97 591         |
|              |  | <b>152 753</b> | <b>151 358</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>20 720</b>  | <b>8 260</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>939 729</b> | <b>971 741</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Juridiska åtgärder                       | 170 314        | 21 532         |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 450            | 425            |
|              | Övriga förluster                         | 0              | 21 392         |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 10 239         | 10 239         |
|              | Föreningskostnader                       | 1 004          | 484            |
|              | Styrelseomkostnader                      | 498            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 762            | 2 680          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 61 669         | 61 716         |
|              | Administration                           | 5 718          | 5 168          |
|              | Korttidsinventarier                      | 1 144          | 7 936          |
|              | Konsultarvode                            | 146 442        | 4 050          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 900          | 5 780          |
|              |  | <b>404 139</b> | <b>141 401</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 65 500         | 66 800         |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0              | 278            |
|              | Sociala kostnader                        | 14 030         | 15 658         |
|              |  | <b>79 530</b>  | <b>82 736</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | Byggnad                                  | 839 000        | 839 000        |
|              |  | <b>839 000</b> | <b>839 000</b> |

| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER OCH MARK                              | <b>2020-12-31</b>    | <b>2019-12-31</b>     |                      |
|---------------|---|----------------------|-----------------------|----------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                      |                       |                      |
|               | Vid årets början                                | 119 005 000          | 119 005 000           |                      |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>               | <b>119 005 000</b>   | <b>119 005 000</b>    |                      |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                      |                       |                      |
|               | Vid årets början                                | -3 677 808           | -2 838 808            |                      |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                 | -839 000             | -839 000              |                      |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>         | <b>-4 516 808</b>    | <b>-3 677 808</b>     |                      |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>      | <b>114 488 192</b>   | <b>115 327 192</b>    |                      |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med      | 35 105 000           | 35 105 000            |                      |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                           |                      |                       |                      |
|               | Taxeringsvärde byggnad                          | 34 792 000           | 34 792 000            |                      |
|               | Taxeringsvärde mark                             | 5 314 000            | 5 314 000             |                      |
|               |   | <b>40 106 000</b>    | <b>40 106 000</b>     |                      |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>             |                      |                       |                      |
|               | Bostäder  | 38 200 000           | 38 200 000            |                      |
|               | Lokaler   | 1 906 000            | 1 906 000             |                      |
|               |   | <b>40 106 000</b>    | <b>40 106 000</b>     |                      |
| <b>Not 9</b>  | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV       |                      |                       |                      |
|               |   | <b>Bokfört värde</b> | <b>Verkligt värde</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|               |   | <b>2020-12-31</b>    | <b>2020-12-31</b>     | <b>2019-12-31</b>    |
|               | Sundagott 1 AB(Garage)                          | 24 954               | 24 954                | 24 954               |
|               |   | <b>24 954</b>        | <b>24 954</b>         | <b>24 954</b>        |
| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                               | <b>2020-12-31</b>    | <b>2019-12-31</b>     |                      |
|               | Skattekonto                                     | 42 295               | 11 725                |                      |
|               | Klientmedel hos SBC                             | 927 698              | 746 746               |                      |
|               |   | <b>969 993</b>       | <b>758 471</b>        |                      |
| <b>Not 11</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b>    | <b>2019-12-31</b>     |                      |
|               | Garagehyra                                      | 31 590               | 31 590                |                      |
|               |   | <b>31 590</b>        | <b>31 590</b>         |                      |

| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 254 346           | 156 156           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 98 190            | 98 190            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -23 750           | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>328 786</b>    | <b>254 346</b>    |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |            |
|               |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b>                |            |
|               |  |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | Swedbank                                       | 1,100 %           | 12 696 250        | 12 871 250                       | 2021-06-23 |
|               | Swedbank                                       | 0,950 %           | 13 183 750        | 13 371 250                       | 2023-06-21 |
|               | Swedbank                                       | 0,790 %           | 13 058 750        | 13 258 750                       | 2022-06-22 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>38 938 750</b> | <b>39 501 250</b>                |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -13 096 250       | -13 746 250                      |            |
|               |  |                   | <b>25 842 500</b> | <b>25 755 000</b>                |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 063 750 kr.

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

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 42 345 000        | 42 345 000        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                      | 18 930            | 14 550            |
|               | Sociala avgifter                             | 5 948             | 4 572             |
|               | Ränta  | 3 067             | 25 096            |
|               | Avgifter och hyror                           | 216 462           | 168 469           |
|               |  | <b>244 407</b>    | <b>212 687</b>    |

## **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Åtgärderna efter femårsbesiktningen ska utföras och granskas.

Hyresgästerna, Aydisson group AB och Abdullah Alamin ska avveckla Aydi kött och ost och återställa lokalen i ursprungligt skick enligt hyreskontraktet. Lokalen har inte räckt till för den verksamhet de bedrivit. Under 2019 och i början av 2020 har de fått förslag på lämpliga lokaler för verksamhet i området, men de har bedömt dessa som dyra.

Lokalen måste få den inriktning som den räcker till för. Förberedande planering för denna ändring påbörjas. Tidsatt planering kan göras när hyresgästen flyttat ut i enighet med kontraktet.

Aktiviteter för energieffektivisering och värmeåtervinning har inte prioriterats. Under 2021 får detta tas upp för planering.



---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den / 2021

Rut Anna Katarina Norda  
Ordförande

Karl Bengt Tomas Hesselgren  
Ledamot

Denisa Kaldzija  
Ledamot

Tove Carolina Mårtensson Alarik  
Ledamot

Shna Rauf  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Tommy Irenius  
Extern revisor

Yibrah Haileselassie  
Intern revisor