

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1**

769629-8855

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen bildades 2015 och har sitt säte i Uppsala.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har arbetat med föreningens frågor med trivsel som prioritet. Där har bland annat städningen i de allmänna utrymmena setts över och då den ansetts undermålig har föreningen förhandlat fram en ny fastighetsförvaltare fr.o.m. årsskiftet 2020/2021. Till trivseln hör även frågan om säkerhet, då inbrott och inbrottsförsök drabbat föreningen till cykelförråd och förråd-/garageutrymmen. Här har diskussion förts med fastighetsförvaltaren för vidtagande av åtgärd samt förebyggande av framtida inbrott. Även trivseln i vardera lägenheten varit i fokus. Styrelsen har försökt se över de brister och felanmälningar som gjorts och kräver åtgärd. Här har även ett arbete påbörjats för att värna om medlemmarnas rätt och intressen mot entreprenören Erlandsson Bygg Öst som satts i konkurs under slutförändeperioden av byggnationen. Styrelsen har för avsikt att se till att moderbolaget Erlandsson Holding fullföljer det kontrakt som finns skrivet mellan föreningen och Erlandsson Bygg Öst och arbetar aktivt med frågan såväl juridiskt som internt i föreningen. Under våren förbereder föreningen för tvåårsbesiktningen av fastigheten som först kommer att utföras den 12 juni 2021. Styrelsen arbetar därmed frågor som berör medlemmars felanmälningar som garantiärenden i syfte att skapa grundligt underlag för besiktningsgruppen. Viruset Covid-19 bröt ut i form av en global pandemi under räkenskapsåret. Projektet har inte påverkas negativt till den grad att några åtgärder har vidtagits under 2020 för att motverka dess effekter.

### Medlemsinformation

Medlemsantalet summerar per årets utgång till 280 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pansättningsavgift debiteras köparen/bostadsrättsinnehavaren med 1% av gällande basbelopp.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Uppsala Kåbo 57:1 med totalt 161 bostäder som upplåts med bostadsrätt och 4 lokaler för ändamålet uthyrning i kommersiellt syfte.

## Styrelsen och Övriga funtionärer

### *Ordinarie styrelseledamöter*

Izabelle Kleinau, styrelseordförande  
Magdalena Fischerström  
Fredrik Lundkvist  
Mikael Malmberg  
Robin Rask  
Henrik Tallroth

### *Styrelseledamöter t.o.m årstämman 2020*

Robert Ström, styrelseordförande  
Martin Sandstedts  
Rikard Wiss

### *Ordinarie revisorer*

Ernst & Young Aktiebolag

### *Huvudansvarig revisor*

Ida Brandt

### *Valberedning*

Marie Wilke  
Anna-pya Sjödin  
Alexander Bergkvist

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
161	Lägenheter	7939 kvm
4	Lokaler	398 kvm

Föreningen har 4 lokaler för ändamålet uthyrning i kommersiellt syfte.

Totalt antal lokaler: 4

Totalt antal uthyrda lokaler: 2

## Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer.

*MPC Consulting AB* avseende ekonomisk/kameral förvaltning

*Ernst & Young Aktiebolag* avseende revision

*SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB* avseende fastighetsförvaltning

*Vattenfall AB* avseende el och elnät offentliga utrymmen samt värmeleverans

*Uppsala Vatten och Avfall AB* avseende vatten och avlopp

## Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-05.

## Möten och kommunikation

Nuvarande styrelse har träffats en gång i månaden under 2020, sedan tillträdet vid årsstämman 28:e september 2020. Mellan möten har kommunikationen mellan styrelseledamöter främst skett över mail.

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna informationsbrev i form av mailutskick med uppdateringar kring styrelsens arbete i föreningen. Styrelsen har skapat kanaler för medlemmarna att upprättat en god grannsamverkan för diskussionsforum att lösa eventuella boendefrågor.

## Utbildningar

Styrelsen har för avsikt att ta del av en styrelseutbildning hos Landahls advokatbyrå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	6 631	6 367	1 285	0
Resultat efter finansiella poster	-1 286	1 006	-100	-473
Soliditet (%)	72,9	61,1	25,9	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	344 770 000		-770 777	1 375 578	<b>345 374 801</b>
Ökning av insatskapital	18 785 000				<b>18 785 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 125 528	-1 375 578	<b>-250 050</b>
Fond för yttre underhåll		250 050			<b>250 050</b>
Årets resultat				-1 285 737	<b>-1 285 737</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>363 555 000</b>	<b>250 050</b>	<b>354 751</b>	<b>-1 285 737</b>	<b>362 874 064</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	354 751
årets förlust	-1 285 737
	<b>-930 986</b>
behandlas så att	
Stadseenlig reservering av yttre underhållsfond	238 170
i ny räkning överföres	-1 169 156
	<b>-930 986</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 631 132	5 979 891
Övriga rörelseintäkter	3	444 967	392 948
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 076 099</b>	<b>6 372 839</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	4		
Driftskostnader		-2 694 505	-2 402 509
Övriga externa kostnader		-508 572	-1 182 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 358 935	0
Fastighetsavgift/skatt		-77 225	-10 502
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 639 237</b>	<b>-3 595 929</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>436 862</b>	<b>2 776 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 722 599	-1 401 332
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 722 599</b>	<b>-1 401 332</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 285 737</b>	<b>1 375 578</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 285 737</b>	<b>1 375 578</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 285 737</b>	<b>1 375 578</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	493 496 565	496 855 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>493 496 565</b>	<b>496 855 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>493 496 565</b>	<b>496 855 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 087 235	1 077 692
Övriga fordringar		202 213	1 907 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 940	115 688
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 471 388</b>	<b>3 100 695</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 930 925	65 199 945
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 930 925</b>	<b>65 199 945</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 402 313</b>	<b>68 300 640</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>497 898 878</b>	<b>565 156 140</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		363 555 000	344 770 000
Fond för yttre underhåll		250 050	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>363 805 050</b>	<b>344 770 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		354 751	-770 777
Årets resultat		-1 285 737	1 375 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-930 986</b>	<b>604 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>362 874 064</b>	<b>345 374 801</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	7	132 300 740	132 700 645
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>132 300 740</b>	<b>132 700 645</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	399 904	399 904
Förskott från kunder		73	741
Leverantörsskulder		148 933	242 487
Skatteskulder		119 235	177 610
Övriga skulder	9	42 352	84 042 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 013 577	2 216 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 724 074</b>	<b>87 080 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>497 898 878</b>	<b>565 156 140</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Bytt redovisningsprincip första året K2.

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad 100 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar iförhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Fond för ytre underhåll

Stadseenlig reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Avsättning skall göras årligen med ett belopp om 30 kr per kvm bostadsarea och lokalarea enligt föreningens stadgar, ej inräknat yta för garage.

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Sådana intäkter som beskattas som näringsverksamhet respektive kapitalinkomster har dock inte förelegat under året. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 350 435	5 061 905
Hysesintäkter lokaler	710 676	568 194
Hysesintäkter garageplatser	570 020	349 793
	<b>6 631 131</b>	<b>5 979 892</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse - och pantförskrivningsavgift	51 300	68 334
Avgift andrahandsuthyrning	67 168	60 366
Vidarefakturerade kostnader	309 033	264 248
Mäklarbild	8 500	0
Försäkrings ersättning	8 966	
	<b>444 967</b>	<b>392 948</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Värme	766 817	730 710
Vatten och avlopp	371 530	63 887
Fastighetsskötsel	529 986	442 918
El	362 362	888 905
Avfallshantering	317 632	276 089
Besiktningkostnad	35 958	0
Fastighetsförsäkring	64 015	59 257
Vidarefakturerade kostnader	246 205	0
Städning och renhållning	20 000	0
Revision och redovsining	392 010	1 119 207
Konsultarvode	33 505	0
Övriga kostnader	63 057	4 454
Fastighetsskatt	77 225	10 502
	<b>3 280 302</b>	<b>3 595 929</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 855 500	215 413 746
Reducerad tilläggsköpeskillning		-25 635 637
Omklassificering från pågående nyanläggning		307 077 391
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>496 855 500</b>	<b>496 855 500</b>
Årets avskrivningar	-3 358 935	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 358 935</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>493 496 565</b>	<b>496 855 500</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	295 634 245
Under året nedlagda kostnader		11 443 146
Tillval		0
Omklassificering till byggnader och mark		-307 077 391
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig skuld.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 29925623	0,90	2021-02-01	43 833 644	44 233 548
SBAB 29925771	1,26		44 433 500	44 433 500
SBAB 29925828	1,47		44 433 500	44 433 500
			<b>132 700 644</b>	<b>133 100 548</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			399 904	

### Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut (Förfaller inom 2-5 år)	1 599 616	1 599 608
Skulder till kreditinstitut (Förfaller efter 5 år)	131 101 028	131 101 037
Övriga skulder		0
	<b>132 700 644</b>	<b>132 700 645</b>

### Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till säljare av Kåbo 57 Mark AB	0	62 558 210
Skuld till Aros Bostadskapital 11 AB	0	21 480 500
Övriga skulder	42 352	4 268
	<b>42 352</b>	<b>84 042 978</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	130 556	95 090
Förutbetalda hyresintäkter	1 694 718	1 709 184
Upplupen redovisningskostnad	0	144 699
Upplupen revisionskostnad	50 000	40 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel		45 341
Upplupen kostnad el, vatten och värme	138 303	182 660
Upplupna projektkostnader		0
	<b>2 013 577</b>	<b>2 216 974</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	133 300 500	133 300 500
	<b>133 300 500</b>	<b>133 300 500</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förhoppningarna inför det kommande året är att genomföra fastighetens tvåårsbesiktning och följa upp samt avverka de fel som uppmärksammas. Vi hoppas kunna bemöta de önskemål som förs fram av medlemmarna under året och främst arbeta med de nya frågor som uppkommer i stället för den mängd gamla frågor och ärenden som under 2020 behövts tas tag i. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende som effekt av viruset Covid 19 går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-\_\_-\_\_

Izabelle Kleinau  
Ordförande

Magdalena Fischerström

Fredrik Lundkvist

Mikael Malmberg

Robin Rask

Henrik Tallroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-\_\_-\_\_

Ernst & Young Aktiebolag

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## IZABELLE KLEINAU Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Izabelle Kleinau

Izabelle Kleinau  
izabelle.kleinau@gmail.com

2021-05-03 07:53:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## FREDRIK LUNDKVIST Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Fredrik Lundkvist

Fredrik Lundkvist  
frelun01@gmail.com

2021-05-03 07:02:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## MAGDALENA FISCHERSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ebba Magdalena E  
Fischerström

Magdalena Fischerström  
magdafisch@gmail.com

2021-05-03 09:16:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## MIKAEL MALMBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL MALMBERG

Mikael Malmberg  
mima@hth.se

2021-05-03 06:47:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ROBIN RASK Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN RASK

Robin Rask  
robin.rask@riki.se

2021-05-03 07:22:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**HENRIK TALLROTH** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK TALLROTH

Henrik Tallroth  
Henrik@Jobhet.se

***2021-05-03 07:07:30 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**IDA BRANDT** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: IDA BRANDT

Ida Brandt  
Ida.Brandt@se.ey.com

***2021-05-03 11:32:33 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post