

# Information till Föreningsstämma 2021 i BRF Stammen23



# Förvaltningsberättelse 2020 i korthet

- Avloppsstammar i krypgrunden – relining/byte
- Cykelförråd – årlig rensning i cykelförråden
- Ersta Nya Sjukhus - bl.a besiktning av lägenheter efter sprängning
- Tunnelbanan – besiktning av lägenheter inför sprängning
  - Station Sofia
  - Lantmäteriet ang. intrångsansättning för tunnelbanebygget
- Löpande förvaltning:
  - Underhållsplan
  - Arbetsgrupper – miljö, gården, tvättstuga, cykel- och barnvagnsförråd, trivsel
- Brandskyddskontroll av eldstäder
- Avtalsuppdateringar, t.ex SBC, ComHem,
- Montering av laddbox för laddning av el-bil i ett garage
- Stockholm Exergi – Intelligy – temperaturmätning på prov i några lägenheter
- Renovering av föreningslokalen
- Med mera

**Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**2020****2019****LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN****3 135 476****2 283 262****INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter

3 989 222

3 938 736

Finansiella intäkter

75

52

Minskning kortfristiga fordringar

0

67 378

**3 989 297****4 006 166****UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

4 317 876

2 888 446

Finansiella kostnader

170 406

180 850

Ökning av kortfristiga fordringar

26 396

0

Minskning av kortfristiga skulder

52 740

84 656

**4 567 418****3 153 952****LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*****2 557 356****3 135 476****ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL****-578 121****852 214**

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





# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2020

2019

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 3 940 676        | 3 938 736        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 48 546           | 0                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>3 989 222</b> | <b>3 938 736</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                                    |       |                   |                   |
|----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -3 901 416        | -2 543 294        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -296 750          | -222 682          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -119 710          | -122 469          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -801 666          | -801 666          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-5 119 542</b> | <b>-3 690 112</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**-1 130 320**      **248 624**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 75              | 52              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -170 406        | -180 850        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-170 331</b> | <b>-180 798</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 300 651**      **67 826**

## ÅRETS RESULTAT

**-1 300 651**      **67 826**



## 2019-12-31



56 234 262

46 793

56 281 056



3 500

---

3 500

56 284 556



6

3 152 091

3 152 097



-15 934

-15 934

3 136 163

59 420 719

# Några ekonomiska nyckeltal

|                                                              | 2020     | 2019     | 2018     |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| <b>Lån</b>                                                   | 15,9 mkr | 15,9 mkr | 15,9 mkr |
| <b>Belåningsgrad</b>                                         | 27%      | 27%      | 27%      |
| (långfristiga skulder genom eget kapital+långfrist. skulder) |          |          |          |
| mindre än 25% är bra!                                        |          |          |          |
| <b>Belåning per kvm totalyta och år</b>                      | 2480 kr  | 2480 kr  | 2480 kr  |
| under 5000 kr är bra!                                        |          |          |          |



# Ekonomiska nyckeltal fortsättning

**Räntekänslighet** vid ökad ränta med 1 % på lån om 15,9 mkr.

- Ökade kostnader 2,13 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och månad  
dvs för lgh på 100 kvm ökar kostnaden **213 kr/månad**
- Räntekänslighet (1% av räntebärande skulder/totala årsavgiften).  
Om låneräntan stiger 1% blir avgiftshöjningen **4,6%**

|                                                                     | <u>2020</u>                          | <u>2019</u>                 | <u>2018</u> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Drift</b> (se not 4) (Relining av avloppet borträknad)           | <b>359 kr/m<sup>2</sup></b> totalyta | <b>347</b> (tak borträknat) | <b>305</b>  |
| Intervall 200 – 400 kr/m <sup>2</sup> och år är bra!                |                                      |                             |             |
| Notera – uppvärmningskostnaderna utgör                              | <b>38%</b>                           | <b>41%</b>                  | <b>48%</b>  |
| • Vattenkostnad/m <sup>2</sup> (vattenkostnad/totalytan)            | <b>17 kr</b>                         | <b>13</b>                   | <b>17</b>   |
| • Uppvärmning/m <sup>2</sup> (värmekostnad/totalytan)               | <b>135 kr</b>                        | <b>142</b>                  | <b>147</b>  |
| • Elkostnad/m <sup>2</sup> (elkostnad/totalytan)                    | <b>13 kr</b>                         | <b>20</b>                   | <b>19</b>   |
| • Årsavgift/m <sup>2</sup> (totala årsavgifterna/med totala boytan) | <b>555 kr</b>                        | <b>555</b>                  | <b>554</b>  |
| • Avfallskostnad/lägenhet                                           | <b>1374 kr</b>                       | <b>1258</b>                 | <b>1250</b> |

Se även sid 6 i årsredovisningen



# Jämförelse av lånevillkor för BRFer

|                               | BRF Stammen 23 | Rike     | Län      | Kommun   |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Genomsnittsränta              | 1,02 %         | 1,22 %   | 1,24 %   | 1,24 %   |
| Räntebindningstid             | 2,4 år         | 1,3 år   | 1,3 år   | 1,2 år   |
| Belåning/kvm bostadsrättsyta  | 2 560 kr       | 5 129 kr | 5 267 kr | 4 814 kr |
| Belåning/kvm boyta & lokalyta | 2 480 kr       | 4 599 kr | 4 603 kr | 4 145 kr |
| Belåning/taxeringsvärde       | 8 %            | 45 %     | 41 %     | 35 %     |

Källa: SBC

# Statistik för hämtat material till återvinning

|                           | <u>2020</u> |
|---------------------------|-------------|
| • Plast                   | 1477 kg     |
| • Papper                  | 4510 kg     |
| • Metall                  | 150 kg      |
| • El-avfall               | 835 kg      |
| • Glas ofärgat            | 2799 kg     |
| • Glas färgat             | 4823 kg     |
| • Batterier               | 32 kg       |
| • Ljuskällor              | 37 kg       |
| • Antal tömda grovsopkärl | 53 st       |

# Brandskydd gäller alla lägenhetsinnehavare

- Glöm inte att kontrollera din brandvarnare regelbundet
- Skaffa gärna brandfilt att ha i köket
- Skaffa gärna en brandsläckare som du har lätt tillgänglig