



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ämmern 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2015 och 2025.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Jimmy Rickard Albinsson	Ordförande
Axel Bernhard Hofmann	Ledamot
Claire Julia Wigg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jens Mortensson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

##### Valberedning

Emma Olsson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄMMERN 3	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

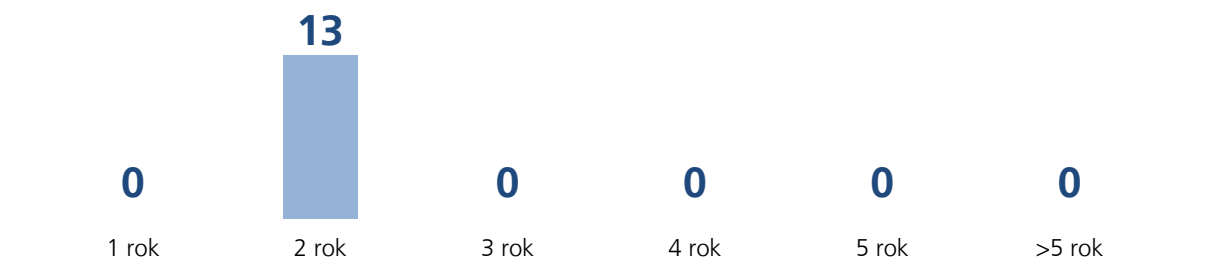
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 696 m<sup>2</sup>, varav 676 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	14 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Förråd	6 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Radonmätning	2019	
Rensning av ventilationskanaler	2019	HA Ventilation
Relining av lägenhet 1001 och 1101	2019	I samband med renovering efter läckan
Nya torktumlare	2018	
Nytt golv i hyresrätt	2018	
Ny tvättmaskin	2018	
Laga stuprör	2018	
OVK	2017	
Sotning av skorsten	2017	
Stampolning av avlopp i tvättstugan	2017	
Nya entréportar	2016	
Bredband 1000 mbit	2016	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stampolning	2020	
Fasadrenovering	2020	Kommande fasadrenovering
OVK	2023	
Byte av stamregleringsventiler	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Förvaltning och Fastighetsunderhåll	Bo Bra
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Bahnhof
Fastighetsstäd	Nytorget

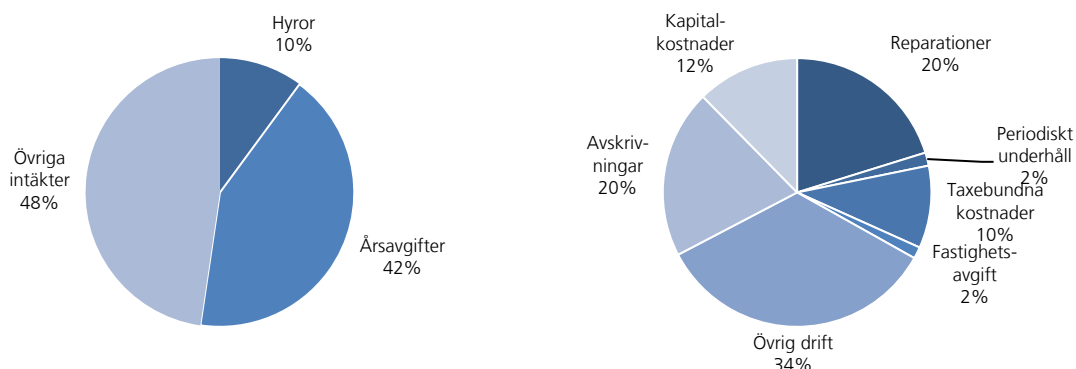
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4,80 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>928 553</b>	<b>1 123 900</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 018 582	535 654
Finansiella intäkter	9	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 903
	<b>1 018 591</b>	<b>551 557</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 033 918	419 939
Finansiella kostnader	189 700	190 141
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	68 475
Minskning av långfristiga skulder	34 000	68 350
Minskning av kortfristiga skulder	2 662	0
	<b>1 260 280</b>	<b>746 905</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>686 864</b>	<b>928 553</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-241 689</b>	<b>-195 348</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 1 377 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

Efter vattenläckan i badrum hos lägenhet på andra våning i hus 14 renoverades två badrum helt.

Två lägenheter har bytt ägare.

Ventilationsrensning har gett bra resultat t ex efter tegelsten togs bort (hus 16).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	690	690	690	670
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 327	1 417	1 394	1 405
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 089	13 144	13 253	13 528
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	29	24	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	153	148	141
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	36	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	273	276	280	320
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-517	-374	-327	-371
Nettoomsättning (tkr)	570	536	525	519

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 676 m<sup>2</sup> bostäder och 20 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	18 504 000	0	0	18 504 000
Upplåtelseavgifter	3 286 000	0	0	3 286 000
Fond för yttre underhåll	336 875	22 000	0	314 875
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 126 875</b>	<b>22 000</b>	<b>0</b>	<b>22 104 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 534 426	-22 000	-374 466	-1 137 960
Årets resultat	-517 053	-517 053	374 466	-374 466
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 051 478</b>	<b>-539 053</b>	<b>0</b>	<b>-1 512 426</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 075 397</b>	<b>-517 053</b>	<b>0</b>	<b>20 592 449</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-517 053
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	719 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-22 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>180 441</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>180 441</b></u>
----------------------------------	-----------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	570 497	535 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	448 085	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 018 582</b>	<b>535 654</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-663 530	-364 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 388	-55 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-312 026	-300 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 345 944</b>	<b>-719 979</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-327 362</b>	<b>-184 325</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 700	-190 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 691</b>	<b>-190 141</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-517 053</b>	<b>-374 466</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-517 053</b>	<b>-374 466</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 27 612 054	27 910 384
Maskiner	Not 9 53 070	66 765
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>27 665 124</b>	<b>27 977 149</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>27 665 124</b>	<b>27 977 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 118 286	71 060
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>118 286</b>	<b>71 060</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	568 578	857 493
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>568 578</b>	<b>857 493</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>686 864</b>	<b>928 553</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 351 988</b>	<b>28 905 702</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 790 000	21 790 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	336 875	314 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 126 875</b>	<b>22 104 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 534 426	-1 137 960
Årets resultat		-517 053	-374 466
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 051 478</b>	<b>-1 512 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 075 397</b>	<b>20 592 449</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 133 700	8 167 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 133 700</b>	<b>8 167 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 000	34 000
Leverantörsskulder		37 854	44 616
Skatteskulder		21 451	19 311
Övriga skulder		1 494	1 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	48 092	46 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>142 891</b>	<b>145 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 351 988</b>	<b>28 905 702</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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Entréportar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	430 272	430 272
Hyror bostäder	77 556	76 020
Hyror lokaler	18 000	17 500
Hyror förråd	7 200	7 200
Bredbandsintäkter	27 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 461	4 662
Öresutjämning	8	0
	<b>570 497</b>	<b>535 654</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	448 085	0
	<b>448 085</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 000	13 750
	Fastighetskötsel beställning	1 973	1 675
	Städning entreprenad	26 928	24 940
	Myndighetstillsyn	9 930	0
	Sophantering	2 363	0
	Serviceavtal	5 142	0
	Förbrukningsmateriel	98	0
		<b>61 434</b>	<b>40 365</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 951	5 496
	Entré/trapphus	2 158	0
	VVS	93 644	4 500
	Ventilation	11 875	0
	Elinstallationer	3 923	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 189
	Vattenskada	194 883	0
		<b>310 434</b>	<b>14 185</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	26 075
	Ventilation	24 375	0
	Fasad	0	7 500
		<b>24 375</b>	<b>33 575</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	20 048	19 848
	Värme	106 005	105 373
	Vatten	15 400	24 785
	Sophämtning/renhållning	10 730	14 032
		<b>152 183</b>	<b>164 038</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 153	9 790
	Tomträttsavgäld	51 100	51 100
	Kabel-TV	3 287	3 219
	Bredband	29 113	29 106
		<b>93 653</b>	<b>93 215</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 451</b>	<b>19 311</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>663 530</b>	<b>364 689</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 322
	Föreningskostnader	406	0
	Förvaltningsarvode	28 262	27 400
	Administration	2 407	2 640
	Konsultarvode	339 313	4 806
	Föreningsavgifter	0	5 082
		<b>370 388</b>	<b>55 250</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	287 855	287 855
	Förbättringar	10 475	10 475
	Maskiner	13 695	1 710
		<b>312 026</b>	<b>300 041</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 940 609	28 940 609
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 940 609</b>	<b>28 940 609</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 030 225	-731 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 331	-298 331
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 328 555</b>	<b>-1 030 225</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 612 054</b>	<b>27 910 384</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 219 000	7 100 000
	Taxeringsvärde mark	7 936 000	5 293 000
		<b>16 155 000</b>	<b>12 393 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 800 000	12 200 000
	Lokaler	355 000	193 000
		<b>16 155 000</b>	<b>12 393 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	68 475	0		
	Nyanskaffningar	0	68 475		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 475</b>	<b>68 475</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-1 710	0		
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 695	-1 710		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 405</b>	<b>-1 710</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>53 070</b>	<b>66 765</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Klientmedel hos SBC	118 286	71 060		
		<b>118 286</b>	<b>71 060</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	314 875	292 875		
	Reservering enligt stadgar	22 000	22 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>336 875</b>	<b>314 875</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsda</b>
	SEB	2,310 %	8 167 700	8 201 700	<b>g</b>
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 167 700</b>	<b>8 201 700</b>	<b>2020-06-28</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 000	-34 000	
			<b>8 133 700</b>	<b>8 167 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 963 700 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 320 000	12 320 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	1 572	1 053
	Avgifter och hyror	46 520	45 079
		<b>48 092</b>	<b>46 132</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning görs i mars 2020.



---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅRSTA den 11 / 05 2020



Jimmy Rickard Albinsson  
*Ordförande*



Axel Bernhard Hofmann  
*Ledamot*



Claire Julia Wigg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 05 2020



Jens Mortensson  
*Intern revisor*

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)