



# 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 Aprilgatan 12

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 2009 och 2028.
- 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.
- 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 2001-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-13 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

Hanne Helene Gjurdsd. Danielsson	Ordförande	
Marcello Cirillo	Ledamot	
Richard Yngve Rådberg	Ledamot	
Therese Palmén	Ledamot	Avgått
Jabil Sev	Ledamot	Avgått
Jossefin Anna Cecilia Blomberg	Suppleant	
Maria Elise Dahlbäcker	Suppleant	
Lisbet Maria Hedlund	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-13. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-12. Extra stämma med anledning av nya stadgar och inval av ny styrelseledamot.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Idegranen 2	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

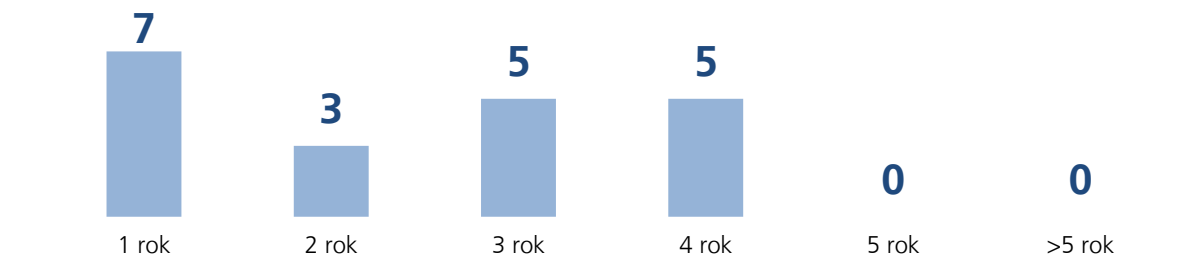
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är 1 417 m<sup>2</sup>, varav 1 249 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 168 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Västberga Lås	168 m <sup>2</sup>	180331



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vindsomvandling	2019	Omvandlingen beräknas vara färdig första halvåret 2019.
Ventilation	2019	Installation av mekanisk frånluftsventilation. Modernisering av ventilation i samband med vindsomvandlingen.
Vindsomvandling	2018	Bygglov erhållet. Förberedelser pågår
Byte av tak	2018	Taket kommer att bytas i samband med vindsomvandling
Kartering	2017	kartläggning av rök- och ventilationskanaler
Rivning av vindslägenhet	2017	Sophantering, kranlyft mm
Koddosor	2016	Alla dosor utbytta till modern standard
OVK	2016	OVK genomfördes
Stamspolning	2015	Fullskalig stamspolning och filmning av alla rör
Byte av avloppsstam i källarutrymme	2015	Huvudledning utbytt till nytt gjutjärnrör
Nya källarförråd	2015	Flytt av förråd från vinden till källaren. Full renovering av källarutrymmet och ny belysning installerad
Gårdsbrunn	2015	Reparerad
Renovering av dörrar i lokal 15	2015	Alla 4 dörrar till lokal 15 utbytta
snörasskydd	2014	
Takunderhåll	2013	Översyn av fogar samt takplåstring
Dragning av fiber	2013	avtal tecknat med Ownit
Stamrengöring	2013	ny stamöversyn 2022
Byte av värmväxlare, dubbel vv	2012	
Fönsterrenovering	2010	Detaljerad genomgång av samtliga fönster, reparation/utbyte samt målning av alla snickerier
Målning av gång och grind	2010	
OVK	2009 - 2010	Ventilationskontroll, åtgärder och godkännande
Renovering av tvättstuga	2009	Full ytskiktsrenovering och leasande av ny maskinpark
Byte av elmätare	2007 - 2008	
Uppgradering centralantennsystem	2007	
Takvärme	2006	Eluppvärmning av takerännor, stuprör installerad under hösten
Trapphusrenovering	2005	Trapphusen målade, ny belysning installerad 2005
Fjärrvärme	2005	Byte från oljeeldning till fjärrvärme
Portar	2005 - 2006	Nya entréportar, nya kodlås
Upprustning av gården	2003 - 2014	Nytt staket, nytt gårdshus, sandlåda, blomsterplanteringar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning gården	2020	Fler växter och fixa gemensamma platser
Cykelförvaring	2020	Lösa förvaringen av cyklarna
Renovering av rör lokal 15	2021	Delar av rören i lokal 15 kommer att relinas
Fasadmålning	2021	Laga puts och måla hela huset

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber	Telia

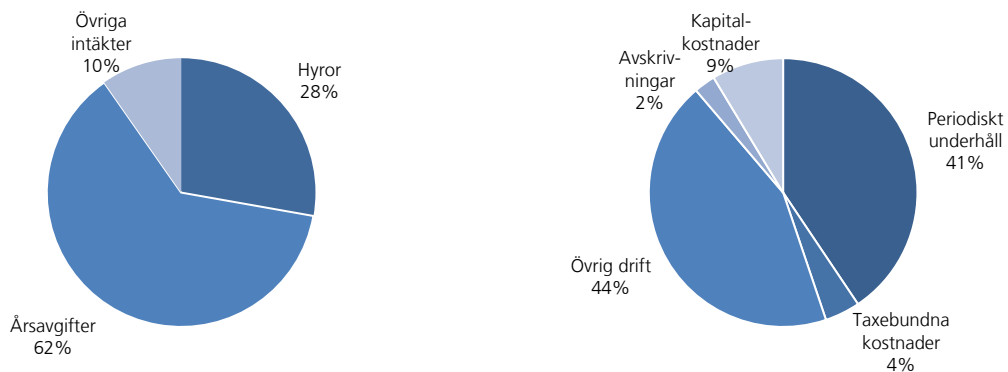
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-10-01 med 55 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>176 603</b>	<b>508 486</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 002 108	1 066 522
Finansiella intäkter	73	27
Minskning långa fordringar	1	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 776	286
Medlemsinsatser	19 960 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	6 056 575
Ökning av kortfristiga skulder	236 886	44 536
	<b>21 200 844</b>	<b>7 167 946</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 516 239	525 823
Finansiella kostnader	526 912	142 476
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 746 020	6 831 530
Minskning av långfristiga skulder	5 153 559	0
	<b>15 942 729</b>	<b>7 499 829</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 434 718</b>	<b>176 603</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>5 258 115</b>	<b>-331 883</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

Vindsomvandlingen blev godkänd och klar i augusti. De sju nya lägenheterna såldes omgående med inflyttning under hösten. Huset har fått nytt tak och moderniserats med mekanisk frånluftsventilation för alla boende. Föreningen har gjort en ny ekonomisk plan och uppdaterat stadgarna i samband med att de nya lägenheter tillkommit.

#### Konsultkostnader

Föreningens externa byggkonsult/byggladare för vindsomvandlingen har fått lägga ner långt mer konsulttid än normalt på ett liknande uppdrag p.g.a att entreprenören inte haft den erfarenhet och de kontakter som han och hans referenser sagt att han haft. Vilket inneburit att väldigt många byggkriser uppstått p.g.a att entreprenören haft mycket svårt att följa regelverket för byggavtalet. Styrelsen har i samråd och inrådan med byggkonsulten och byggets kontrollansvarige vid kriserna bedömt att bästa väg för att snabbast bli klar och hålla nere föreningens kostnader, varit att stötta och hjälpa den befintliga entreprenören att slutföra projektet. Annars skulle föreningen förlorat all byggaranti, få en kostnad för att hitta ny entreprenör och en markant ökade byggkostnad. Ny entreprenör vill bygga på löpande räkning när de tar över någon annans projekt p.g.a att det är mycket svårt att bedöma hur lång tid det tar att färdigställa. Vilket skulle inneburit en helt okontrollerbar kostnadssituation för föreningen.

Problemen med entreprenören har belastat styrelsen hårt så att den styrelseledamot som representerat föreningen i projektet har varit tvunget att lägga ner drygt tusen timmars arbete och debiterat 912 600 kronor exkl. moms. Byggladaren ville och bedömde att representant från styrelsen behövde vara mer involverad än vanligt under rådande omständigheter. För att bland annat undvika att ord ska stå mot ord mellan entreprenören och byggladaren. Alternativet att hyra in en extern styrelseledamot för att hålla i vindprojektets alla kontakter hade garanterat ökat kostnaderna ännu mer. Styrelsen bedömde att detta var den bästa ekonomiska lösningen för föreningen under rådande omständigheter.

Andra konsultkostnader är från bl.a. arkitekt, kvalitetsansvarig, besiktningsmän, entreprenadjurist och mäklararvoden. Ytterligare diverse konsultkostnader kommer från en långdragen vattenskada i lägenhet under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21 st  
Tillkommande medlemmar: 9 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	501	675	675	675
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 623	756	744	777
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 889	14 402	8 590	7 678
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	41	27	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	106	108	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	17	14	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	372	102	105	99
Soliditet (%)	72	42	55	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 198	241	258	-229
Nettoomsättning (tkr)	945	1 009	1 005	1 010

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 249 m<sup>2</sup> bostäder och 168 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	15 072 992	2 729 709	0	12 343 283
Upplåtelseavgifter	17 293 647	17 230 291	0	63 356
Fond för yttre underhåll	431 163	74 589	0	356 574
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 797 802</b>	<b>20 034 589</b>	<b>0</b>	<b>12 763 213</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 619 009	-74 589	240 832	-1 785 252
Årets resultat	-5 198 388	-5 198 387	-240 832	240 832
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 817 397</b>	<b>-5 272 976</b>	<b>0</b>	<b>-1 544 420</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 980 405</b>	<b>14 761 613</b>	<b>0</b>	<b>11 218 793</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 198 388
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 544 420
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 589
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 817 397</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

356 574
<b>-6 460 823</b>

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	944 943	1 009 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 165	57 165
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 002 108</b>	<b>1 066 522</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 984 186	-442 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 532 053	-83 119
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-157 418	-157 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 673 657</b>	<b>-683 241</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 671 549</b>	<b>383 281</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 912	-142 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 839</b>	<b>-142 449</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 198 388</b>	<b>240 832</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 198 388</b>	<b>240 832</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 7	18 006 671
Pågående byggnation	Not 8	18 164 089
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>30 779 694</b>	<b>8 027 003</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 999
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 999</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 781 693</b>	<b>26 193 092</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16 353	17 839
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 448 311
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 464 664</b>	<b>190 486</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 464 664</b>	<b>208 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 246 357</b>	<b>26 401 418</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		32 366 639	12 406 639
Fond för yttre underhåll	Not 11	431 163	356 574
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 797 802</b>	<b>12 763 213</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 619 009	-1 785 252
Årets resultat		-5 198 388	240 832
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 817 397</b>	<b>-1 544 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 980 405</b>	<b>11 218 793</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	6 105 067
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 804 990	8 853 482
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 804 990</b>	<b>14 958 549</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 492	48 492
Leverantörsskulder		352 263	100 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	60 207	75 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>460 962</b>	<b>224 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 246 357</b>	<b>26 401 418</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	200 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20-50 år	20-50 år
Tak	50 år	50 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	626 313	703 220
Hyror lokaler	272 727	267 039
Hyror förråd	5 700	6 600
Bredbandsintäkter	40 188	32 472
Öresutjämnning	15	26
	<b>944 943</b>	<b>1 009 357</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	57 165	57 165
	<b>57 165</b>	<b>57 165</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	9 425	830
	Serviceavtal	29 141	31 444
	Förbrukningsmateriel	2 942	0
		<b>41 508</b>	<b>32 274</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 156	0
	Lås	0	2 573
	VVS	4 499	37 950
	Elinstallationer	0	14 238
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	750	1 125
	Vattenskada	84 926	0
		<b>92 331</b>	<b>55 886</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	7 945	0
	Ventilation	952 000	0
	Tak	1 494 853	0
		<b>2 454 798</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 948	57 672
	Värme	152 833	148 255
	Vatten	19 641	23 169
	Sophämtning/renhållning	11 878	14 419
		<b>258 300</b>	<b>243 515</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 877	38 184
	Bredband	57 841	32 604
		<b>96 718</b>	<b>70 788</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>40 531</b>	<b>40 241</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 944 186</b>	<b>442 704</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Juridiska åtgärder	54 376	0
	Inkassering avgift/hyra	850	5 625
	Revisionsarvode extern revisor	13 256	13 256
	Föreningskostnader	1 619	0
	Förvaltningsarvode	60 174	58 340
	Administration	18 538	1 738
	Konsultarvode	2 379 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		<b>2 532 053</b>	<b>83 119</b>



<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	59 520	59 520
	Förbättringar	97 898	97 898
		<b>157 418</b>	<b>157 418</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 236 890	20 236 890
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 236 890</b>	<b>20 236 890</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 072 800	-1 915 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 418	-157 418
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 230 218</b>	<b>-2 072 800</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 006 671</b>	<b>18 164 089</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 326 046	5 326 046
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 331 000	11 650 000
	Taxeringsvärde mark	12 532 000	8 436 000
		<b>24 863 000</b>	<b>20 086 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	22 600 000	17 800 000
	Lokaler	2 263 000	2 286 000
		<b>24 863 000</b>	<b>20 086 000</b>
<b>Not 8</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	12 773 023	8 027 003
		<b>12 773 023</b>	<b>8 027 003</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 999	2 000
		<b>1 999</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	114	114
	Skattefordran	13 479	13 769
	Klientmedel hos SBC	5 434 718	176 603
		<b>5 448 311</b>	<b>190 486</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		356 574	312 324
	Reservering enligt stadgar		74 589	60 258
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-16 008
	<b>Vid årets slut</b>		<b>431 163</b>	<b>356 574</b>

<b>Not 12</b>	BYGGNADSKREDITIV		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Beviljad kredit		0	9 500 000
	Utnyttjat kreditbelopp		0	6 105 067
			<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,900 %	2 174 453	2 174 453	2020-01-07
	Handelsbanken	1,100 %	1 888 157	1 909 901	2023-09-30
	Handelsbanken	1,400 %	150 000	150 000	2020-01-20
	Handelsbanken	1,600 %	480 824	480 824	2020-03-04
	Handelsbanken	1,600 %	360 608	360 608	2020-03-04
	Handelsbanken	1,450 %	480 818	485 822	2020-03-04
	Handelsbanken	1,470 %	2 018 622	2 040 366	2022-09-30
	Handelsbanken	1,400 %	300 000	300 000	2020-02-20
	Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	1 000 000	2020-01-24
	Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	0	2020-01-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 853 482</b>	<b>8 901 974</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 492	-48 492	
			<b>9 804 990</b>	<b>8 853 482</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 611 022 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		10 948 000	10 948 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta		20 698	17 385
	Avgifter och hyror		39 509	58 193
			<b>60 207</b>	<b>75 578</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	356 574	312 324
	Reservering enligt stadgar	74 589	60 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-16 008
	<b>Vid årets slut</b>	<b>431 163</b>	<b>356 574</b>

<b>Not 12</b>	<b>BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Beviljad kredit	0	9 500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	6 105 067
		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,900 %	2 174 453	2 174 453	2020-01-07
	Handelsbanken	1,100 %	1 888 157	1 909 901	2023-09-30
	Handelsbanken	1,400 %	150 000	150 000	2020-01-20
	Handelsbanken	1,600 %	480 824	480 824	2020-03-04
	Handelsbanken	1,600 %	360 608	360 608	2020-03-04
	Handelsbanken	1,450 %	480 818	485 822	2020-03-04
	Handelsbanken	1,470 %	2 018 622	2 040 366	2022-09-30
	Handelsbanken	1,400 %	300 000	300 000	2020-02-20
	Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	1 000 000	2020-01-24
	Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	0	2020-01-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 853 482</b>	<b>8 901 974</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 492	-48 492	
			<b>9 804 990</b>	<b>8 853 482</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 611 022 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 948 000	10 948 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	20 698	17 385
	Avgifter och hyror	39 509	58 193
		<b>60 207</b>	<b>75 578</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen har använt del av vinst från försäljning av vindslägenheterna till att betala av lån och förbättrat sin ekonomi ytterligare.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

HÄGERSTEN den 16 / 7 2020



Hanne Helene Gjurdsd. Danielsson  
Ordförande



Marcello Cirillo  
Ledamot



Richard Yngve Rådberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 8 2020



Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Aprilgatan 12, org.nr 769606-6237.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Aprilgatan 12 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Aprilgatan 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Med reservation för nedanstående, *Grund för uttalanden*,  
tillstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsens  
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag har inte genom styrelseprotokollen helt kunnat följa  
beslutsprocessen kring de problem som uppstått med  
entreprenören samt de extra kostnader, beskrivna i  
förvaltningsberättelsen, detta medfört.

Utöver ovan jag anser att de revisionsbevis jag har  
inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för  
mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är

väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 6 augusti 2020



Carina Toresson



# 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)