

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Eken nr 2 utan personligt ansvar

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 2019 och 2045.
- 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

Bostadsföreningen registrerades 1909-08-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Alexander Burman	Ordförande
Camilla Hammar	Ledamot
Andreas Palmströmer	Ledamot
Per Hellman	Suppleant
Henrik Lindgren	Suppleant
Johan Tegge	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Åsa Thelin	Ordinarie Extern	Mazars
Tommy Ohlsson	Ordinarie Intern	
Lena Jern	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Linda Ohlsson  
Björn Torell

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 7	1909	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

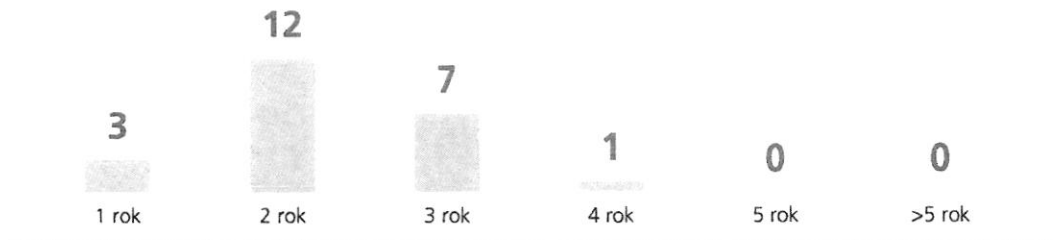
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 853 m<sup>2</sup>, varav 1 638 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 215 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholmskretsen av Antroposofiska sällskapet i Sverige ed.art	175 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
	40 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

AP  
RB

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045.  
Underhållsplanen uppdaterades 20190405.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Dekorationsmålning huvudentré	2019	
Energideklaration	2019	
Takmålning	2019	
Installation av säkerhetsdörrar	2018	
Entrédörr källare	2018	
Torkrumsutrustning	2018	
Fönstermålning	2017	
Stamspolning och staminspektion	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte torktumlare	2020	Vid behov
Besiktning av tätskikt gårdsplan	2020	
OVK-besiktning	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

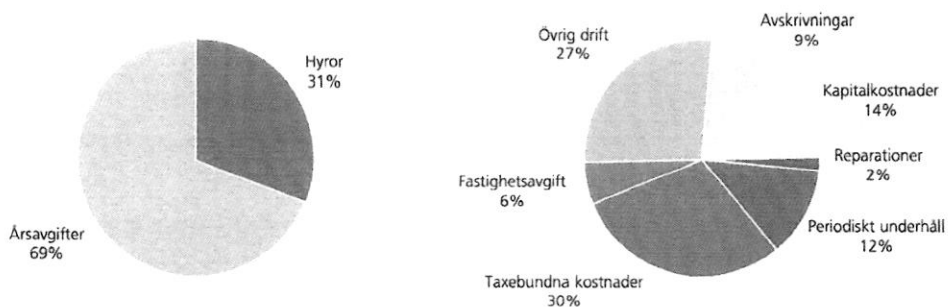
AD  
AB  
UH

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>991 984</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	1 222 947
Minskning kortfristiga fordringar	167 154
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	<b>1 390 101</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	875 168
Finansiella kostnader	91 127
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-24 887
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	371 020
Minskning av kortfristiga skulder	239 397
	<b>1 551 826</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>830 259</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-161 725</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.

9

AD  
AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare - från Laguare Borätt till SBC.

Föreningen har under flera år visat en stark och stabil ekonomi, delvis till följd av omförhandlade hyresavtal med externa hyresgäster. Under året har styrelsen fattat beslut om sänkta avgifter för föreningens medlemmar motsvarande 10 %, fr.o.m. 2019-07-01.

Till följd av en fortsatt stark kassa har styrelsen under hösten beslutat om en extraamortering på föreningens lån motsvarande 300 000 kr. I samband med detta har styrelsen också initierat omförhandling av återstoden av föreningens lån. Förhandlingarna togs i mål under december och kommer under 2020 återspeglas i minskade räntekostnader.

### Städdagar:

Vårstädning den 23:e april

Höststädning den 24:e oktober

### Underhållsplan:

I enlighet med den underhållsplan som tagits fram har taken på föreningens fastigheter genomgått en ommålning under sommaren. Därtill har dekorationsmålningen i gatuhusets huvudentré bättringsmålats till följd av slitage.

I samband med vårstädningen har föreningen köpt in nya utemöbler och ny trall till innergården.

Under året har energideklarationen för föreningens fastighet uppdaterats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	527	559		
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 665	1 607		
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 623	3 403	3 443	3 482
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23		
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	138		
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24		
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	28		
Soliditet (%)	9	6	4	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	148	168	-86	313
Nettoomsättning (tkr)	1 223	1 259	1 224	1 205

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 638 m<sup>2</sup> bostäder och 215 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	220 548	0	0	220 548
Reservfond	27 292	0	0	27 292
Upplåtelseavgifter	700 000	0	0	700 000
Fond för yttre underhåll	630 466	206 487	0	423 979
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 578 306</b>	<b>206 487</b>	<b>0</b>	<b>1 371 819</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 111 424	-206 487	168 123	-1 073 060
Årets resultat	147 581	147 581	-168 123	168 123
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-963 843</b>	<b>-58 906</b>	<b>0</b>	<b>-904 937</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>614 463</b>	<b>147 581</b>	<b>0</b>	<b>466 882</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	147 581
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-904 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 487
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-963 843</b>

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

143 507  
**-820 336**

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

0  
A

AP  
CA AB

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 222 947	1 259 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	631 876
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 222 947</b>	<b>1 891 322</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-816 229	
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 940	-1 565 066
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 070	-109 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-984 239</b>	<b>-1 670 655</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>238 708</b>	<b>220 667</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 127	-52 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 127</b>	<b>-52 544</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>147 581</b>	<b>168 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>147 581</b>	<b>168 123</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	5 991 102	6 110 245
Inventarier Not 9	43 667	58 481
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 034 769</b>	<b>6 168 726</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	1 212	1 212
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 212</b>	<b>1 212</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 035 981</b>	<b>6 169 938</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	108 426
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 11	783 195	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 12	0	55 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>783 195</b>	<b>163 724</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	43 634	991 984
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>43 634</b>	<b>991 984</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>826 829</b>	<b>1 155 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 862 810</b>	<b>7 325 646</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		920 548	920 548
Reservfond		27 292	27 292
Fond för yttre underhåll	Not 13	630 466	423 979
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 578 306</b>	<b>1 371 819</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 111 424	-1 073 060
Årets resultat		147 581	168 123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-963 843</b>	<b>-904 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>614 463</b>	<b>466 882</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	6 306 017
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 306 017</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 934 997	0
Leverantörsskulder		84 127	168 542
Skatteskulder		1 070	1 070
Övriga skulder		0	9 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	293 018	374 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 248 347</b>	<b>552 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 862 810</b>	<b>7 325 646</b>

9

AP  
AB

## 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 från 2019. Detta innebär en bristande jämförbarhet mellan åren i vissa fall.

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	863 547	910 716
Hyror lokaler	358 066	345 400
Överlåtelse	1 335	3 330
Öresutjämning	-1	0
	<b>1 222 947</b>	<b>1 259 446</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	41 400
Övriga intäkter	0	590 476
	<b>0</b>	<b>631 876</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskostnader	0	9 583
	Fastighetskötsel entreprenad	0	
	Fastighetskötsel beställning	17 681	
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	
	Fastighetskötsel gård beställning	31 812	
	Städning entreprenad	44 490	
	Mattvätt/Hyrmattor	2 056	
	Hissbesiktning	1 839	
	Myndighetstillsyn	12 000	
	Gemensamma utrymmen	6 300	
	Gård	950	
	Serviceavtal	18 316	
	Förbrukningsmateriel	4 820	
		<b>140 264</b>	<b>9 583</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 693	68 897
	VVS	13 288	7 486
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 881
	Övrigt	1 946	0
		<b>20 927</b>	<b>78 264</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	27 007	814 800
	Tak	116 500	0
	Periodiskt underhåll		79 957
		<b>143 507</b>	<b>894 757</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 157	42 349
	Värme	220 226	249 462
	Vatten	37 339	44 140
	Sophämtning/renhållning	40 232	38 133
		<b>338 954</b>	<b>374 084</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 927	33 398
	Kabel-TV	41 157	32 097
	Övrigt		57 854
		<b>106 084</b>	<b>123 349</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>66 493</b>	<b>62 641</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>816 229</b>	<b>1 484 824</b>

AP AB  
CM

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 600	164 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>164 600</b>	<b>164 600</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-106 119	91 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 814	-15 021
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-120 933</b>	<b>106 119</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>43 667</b>	<b>58 481</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats SBC	1 212	1 212
		<b>1 212</b>	<b>1 212</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	-5 499	0
	Skattefordran	2 069	0
	Klientmedel hos SBC	786 625	0
		<b>783 195</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	0	28 789
	Kabel-TV	0	8 198
		<b>0</b>	<b>36 987</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	423 979	650 537
	Reservering enligt stadgar	206 487	226 558
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>630 466</b>	<b>423 979</b>

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp		Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2019-12-31	2019-12-31	
	Nordea	1,260 %	2 972 110	3 125 447
	Nordea	1,260 %	2 962 887	3 003 070
	Nordea	0,000 %	0	177 500
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 934 997</b>	<b>6 306 017</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 934 997	0
			<b>0</b>	<b>6 306 017</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 617 397 kr.  
Lånen har förlängts 2020

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 867 000	7 867 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	0	3 954
	Värme	0	34 994
	Extern revisor	0	21 119
	Ränta	8 714	0
	Avgifter och hyror	219 439	314 029
		<b>228 153</b>	<b>374 096</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har föreningen genomfört reparationsarbeten på golvbrunn till dusch i anslutning till bastu i föreningslokalen.

Löpande underhållsarbeten kommer under 2020 att genomföras i enlighet med den underhållsplan som har tagits fram av styrelsen och driftgruppen.

Styrelsen har i dagsläget inga indikationer på att Corona-utbrottet våren 2020 på något väsentligt sätt skulle påverka föreningens verksamhet negativt. Styrelsen följer läget löpande.

8

AFAB  
AS

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16/5/2020



Alexander Burman  
*Ordförande*

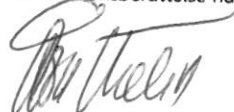


Camilla Hammar  
*Ledamot*



Andreas Palmströmer  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020



Åsa Thelin  
*Extern revisor*

Tommy Ohlsson  
*Intern revisor*