



# Årsredovisning 2019



**Brf Lavetten Örnen**

**Org nr 769616-5856**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 januari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun den 20 augusti 2009.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 140 st till en yta av 11 289 kvm. 2 lokaler upplåts med hyresrätt och 3 disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare. På Rissne Samfällighetsförenings extra föreningsstämma som hölls den 2019-11-06 beslutades det att SAVAB tar över sopsugsanläggningen och att varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvarar för att anpassa sophanteringen inom eller i godtagbar närhet av respektive fastighet så att krav på matavfallsortering uppfylls. Fastighets AB Förvaltaren kommer i nästa steg ensam eller tillsammans med ytterligare medlem ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att gemensamhetsanläggningen skall avregistreras.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 198 939 000 kr, varav byggnadsvärdet är 118 319 000 kr och markvärde 80 620 000 kr. Värdeår är 1983.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med SBC och genom dem med Åkerlunds Fastighetsservice angående fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 31 december 2020.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 13 januari 2009.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 646 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 397 878 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 14.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jaana Näslund Edvin Selimovic Anna-Karin Wikmans Barbara Vehrs Jesper Klintestam Britt-Marie Barkeskog Erkan Arslan	ordförande vice ordförande
Suppleanter	Ankita Bhansali Parthena Kopsidou	avgick sommaren 2019 avgick hösten 2019

Sedan hösten 2019 är Patric Tengström adjungerad som sekreterare.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

### Revisorer

BoRevision AB  
Erik Davidsson

### Valberedning

Pernilla Selimovic                      sammankallande  
Bert Tauschek

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastighetsbesiktning har i sedvanlig ordning hållits tillsammans med föreningens tekniska förvaltare. Separat har även besiktning gjorts för underlag av underhållsplanen. Besiktningarna fungerar som underlag för budgetprocessen och därmed som ramverk för föreningens verksamhet.

I övrigt kan nämnas följande händelser:

### **Budget**

Den största budgeterade kostnaden under 2019 var OVK. Dock har arbetet försenats med OVK då anmärkningar hos boende måste först vara åtgärdade.

### **Teknik/Fastighet**

Ett nytt avtal gällande underhållsplanen har tecknats med Fastum Teknik AB, f.d. AdEx Fastighetsutveckling AB.

Under november 2019 utfördes en stamrengöring av samtliga stickledning till huvudstam (5 års underhåll) och utfördes av Avloppsteknik Svenska AB.

Efterbesiktning och genomgång av samtliga anmärkningar från senaste besiktningensprotokoll har gjorts vad gäller ventilation. Boende som har haft anmärkningar har påbörjat att åtgärda dessa. Under 2020 skall OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt energideklaration göras.

Underhållsservice har gjorts på fläktarna som finns i fastigheterna Divisionen 3 och kommer under 2020 göras även på fläktarna i fastigheterna Divisionen 4.

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) har besiktat en av föreningens två skyddsrum (den som finns i fastigheten för Divisionen 4).

Ny armatur har installerats i tvättstugorna och är utbytt till LED belysning.

### **Ekonomi**

Två av föreningens banklån har omförhandlats under 2019. Banklånet hos SBAB med ränta 1,38%, SEK 14.281.054 (skuld per den 2018-12-31, ff 2019-06-12) överfördes till Handelsbanken med ränta 1,03% med en bindningstid på 5 år. Samtidigt gjordes en amortering på MSEK 2. Banklånet hos Swedbank med ränta 1,35%, 15.764.390 (skuld per den 2018-12-31, ff 2019-09-25) överfördes till Handelsbanken med ränta 0,82% med en bindningstid på 8 år samt amortering på 200.000 kr/år.

En av föreningens hyresrätter ombildades och såldes som bostadsrätt under 2019. Bostaden såldes för SEK 2.450.000, 3 r o k (delvis renoveringsbehov).

### **Övrigt**

Föreningen firade 10 årsjubileum under 2019. Den 2019-08-17 anordnades en fest för medlemmar och hyresgäster med knytkalas, musik, lekar samt tipspromenad. Ett mycket uppskattat evenemang bland alla boende som deltog.

En ny hemsida har lanserats under året. Hemsidan fungerar nu även på mobiler och surfplattor. Uppdatering av föreningens blanketter har gjorts med information om GDPR.

Föreningen har haft gemensamma vår- och höst städdagar för medlemmar och hyresgäster. Föreningens trädgårdsgrupp och Grannsamverkan har aktivt arbetat under året.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 201 (199) medlemmar. Under året har 14 (8) överlåtelser skett till ett snittpris om 31 025 kr (32 437) per kvadratmeter. Fem andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	9 313	9 300	9 241	9 470	9 276
Resultat efter finansiella poster	389	518	-2 541	-1 369	-753
Soliditet (%)	65,25	63,94	60,91	60,74	60,56
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	1,38	1,90	2,17	2,43
Lån/bostadsyta	5 306	5 473	6 141	6 150	6 157
Lån/taxeringsvärde %	33	41	46	46	52
Belåningsgrad %	34	35	38	39	39
Årsavgift per kvm	646	646	644	647	626

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 098 456	13 229 976	0	-14 755 944	518 463	<b>124 090 951</b>
Ökning av insatskapital	910 118	1 539 882				<b>2 450 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			954 000	-435 537	-518 463	<b>0</b>
Årets resultat					389 440	<b>389 440</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>126 008 574</b>	<b>14 769 858</b>	<b>954 000</b>	<b>-15 191 481</b>	<b>389 440</b>	<b>126 930 391</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 191 481
årets vinst	389 440
	<b>-14 802 041</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

1 100 000
-15 902 041
<b>-14 802 041</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 313 181	9 299 580
Övriga rörelseintäkter	3	300 795	43 592
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 613 976</b>	<b>9 343 172</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 962 323	-5 508 606
Övriga externa kostnader	5	-431 986	-335 672
Personalkostnader	6	-256 864	-240 822
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-1 803 383	-1 803 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 454 557</b>	<b>-7 888 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 159 420</b>	<b>1 454 678</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 536	29 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 515	-965 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-769 979</b>	<b>-936 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>389 440</b>	<b>518 463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>389 440</b>	<b>518 463</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	178 371 666	180 043 043
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	459 789	534 963
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	56 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>178 831 455</b>	<b>180 634 838</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>178 831 455</b>	<b>180 634 838</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 634	39 919
Övriga fordringar	12	4 180 117	4 407 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	468 935	456 391
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 699 685</b>	<b>4 903 770</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 005 516	8 535 187
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 005 516</b>	<b>8 535 187</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 705 201</b>	<b>13 438 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 536 656</b>	<b>194 073 794</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		140 778 432	138 328 432
Fond för yttre underhåll		954 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 732 432</b>	<b>138 328 432</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-15 191 481	-14 755 944
Årets resultat		389 440	518 463
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-14 802 041</b>	<b>-14 237 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>126 930 391</b>	<b>124 090 951</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	65 766 087	67 927 444
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 766 087</b>	<b>67 927 444</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	200 000	118 000
Leverantörsskulder		358 051	714 926
Skatteskulder	11	14 431	6 081
Övriga skulder		211	2 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 267 485	1 214 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 840 178</b>	<b>2 055 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 536 656</b>	<b>194 073 794</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		389 440	518 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 803 383	1 803 395
Förändring skatteskuld/fordran		-4 260	-14 462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 188 563</b>	<b>2 307 396</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-10 715	-15 372
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 544	24 566
Förändring av leverantörsskulder		-356 875	331 676
Förändring av kortfristiga skulder		133 304	75 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 941 733</b>	<b>2 723 666</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		2 450 000	2 200 000
Förändring av långfristiga skulder		-2 161 357	-8 317 778
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>288 643</b>	<b>-6 117 778</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 230 376</b>	<b>-3 394 112</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		12 894 707	16 288 819
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>15 125 083</b>	<b>12 894 707</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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10 eller 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 293 830	7 239 703
Hysesintäkter, bostäder	1 355 827	1 391 850
Hyrer lokaler	115 011	113 676
P-plats och garage	530 763	542 905
Kabel-TV och bredband	134 045	134 505
Hysesintäkter övriga objekt	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-128 295	-135 059
	<b>9 313 181</b>	<b>9 299 580</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Gemensamhetslokal	22 350	18 600
Försäkringsersättningar	255 450	0
Övriga intäkter	22 995	24 992
	<b>300 795</b>	<b>43 592</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	34 232	33 191
Trädgårdsskötsel	121 137	117 951
Kostnader i samband med städdagar	0	1 520
Städkostnader	180 780	181 827
Hyra av entrémattor	23 446	24 339
Systematiskt brandskyddsarbete	5 838	0
Snöröjning/sandning	92 398	127 769
Hisskostnader	72 740	70 548
Portar	45 418	45 418
Besiktningkostnader	0	82 954
Gemensamhetsanläggning	262 596	250 092
Reparationer	1 057 628	467 157
Hissreparationer	148 807	99 690
Trädgård och utemiljö	50 611	60 396
Planerat underhåll	322 635	457 624
El	655 857	652 830
Värme	1 392 281	1 409 785
Vatten och avlopp	456 097	460 638
Avfallshantering	90 353	61 756
Försäkringskostnader	187 873	146 891
Hyressättningsavgift	2 224	3 336
Kabel-tv	102 340	100 018
Bredband	123 585	126 345
Teknisk förvaltning	269 478	264 569
Förbrukningsinventarier	11 175	17 999
Förbrukningsmaterial	2 442	4 726
Övriga driftskostnader	17 528	14 762
Fastighetsskatt	19 390	17 240
Kommunal fastighetsavgift	213 435	207 235
	<b>5 962 324</b>	<b>5 508 606</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	17 868	17 744
Hemsida	3 859	4 174
Porto	10 640	10 822
Föreningsgemensamma kostnader	8 277	10 203
Revisionsarvode	32 584	30 503
Ekonomisk förvaltning	189 921	185 067
Bankkostnader	3 421	5 280
Konsultarvoden	86 129	35 000
Juridisk konsultation	13 084	18 391
Underhållsplan	36 519	0
Inkasso- och KFM-avgifter	3 600	10 416
Övriga poster	26 084	8 073
	<b>431 986</b>	<b>335 673</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	186 000	179 778
Arvode valberedning	9 300	4 480
Bilersättningar	259	0
Sociala avgifter	61 305	56 564
	<b>256 864</b>	<b>240 822</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 729 306</b>	<b>145 729 306</b>
Ingående avskrivningar	-10 682 407	-9 181 886
Årets avskrivningar	-1 500 521	-1 500 521
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 182 928</b>	<b>-10 682 407</b>
Redovisat värde mark	43 529 533	43 529 533
<b>Utgående värde mark</b>	<b>43 529 533</b>	<b>43 529 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 075 911</b>	<b>178 576 432</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 319 000	105 290 000
Taxeringsvärden mark	80 620 000	59 434 000
	<b>198 939 000</b>	<b>164 724 000</b>

### Not 8 Ombyggnationer och fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 842 538	2 842 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 842 538</b>	<b>2 842 538</b>
Ingående avskrivningar	-1 375 927	-1 205 071
Årets avskrivningar	-170 856	-170 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 546 783</b>	<b>-1 375 927</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 295 755</b>	<b>1 466 611</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 127 592</b>	<b>1 127 592</b>
Ingående avskrivningar	-592 629	-517 455
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-667 803</b>	<b>-592 629</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>459 789</b>	<b>534 963</b>



### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	568 426	568 426
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>568 426</b>	<b>568 426</b>
Ingående avskrivningar	-511 594	-454 750
Årets avskrivningar	-56 832	-56 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-568 426</b>	<b>-511 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>56 832</b>

### Not 11 Skatteskuld/fordran

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsskatt lokaler innevarande år	19 390	17 240
Beräknad fastighetsavgift bostäder innevarande år	213 435	207 235
Betald preliminärskatt innevarande år	-218 394	-218 394
	<b>14 431</b>	<b>6 081</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	60 550	47 940
Avräkningskonto förvaltare	4 119 567	4 359 520
	<b>4 180 117</b>	<b>4 407 460</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Folksam fastighetsförsäkring	65 913	61 144
St Eriks hiss serviceavtal	41 163	41 163
Comhem kabel-TV	25 954	25 580
Sundbyberg bredband	167 926	167 926
Fastum ekonomisk förvaltning	50 348	49 304
Störningsjour grundavtal	9 528	9 082
Samfällighetsavgift sopsug	65 649	62 523
DM Tak snöjour	2 930	2 637
Riksbyggen fastighetskötsel	8 649	8 512
Anticimex skadedjursförsäkring	29 656	28 519
Loopia AB hemsida	1 219	0
	<b>468 935</b>	<b>456 390</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB			0	14 281 054
Swedbank			0	15 764 390
Handelsbanken	0,99	2020-03-30	22 000 000	22 000 000
Handelsbanken	1,48	2022-12-30	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	1,03	2024-06-01	12 251 697	0
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	15 714 390	0
Avgår kortfristig del			-200 000	-118 000
			<b>65 766 087</b>	<b>67 927 444</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	39 467	41 253
Styrelsearvoden och sociala avgifter	154 672	136 700
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	754 682	705 378
Fastighetsel	51 315	64 229
Fjärrvärme	171 777	180 965
Snöröjning	2 689	21 389
Reparationer och underhåll	41 930	31 638
Städning och entrémattor	18 454	0
	<b>1 267 486</b>	<b>1 214 052</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	<b>98 000 000</b>	<b>98 000 000</b>

Sundbyberg den / 2020.

Jaana Näslund  
Ordförande

Britt-Marie Barkeskog

Barbara Vehrs

Anna-Karin Wikmans

Edvin Selimovic

Jesper Klintestam

Erkan Arslan

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB