

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Avgiften 1

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.

- 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 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 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-13 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

Ann-Charlotte Viola Englander	Ledamot
Lars Nils Eriksson	Ledamot
Ulla Margareta Innala	Ledamot
Anita Maria Widén	Ledamot
Christer Carl Anders Zackeusson	Ledamot

Emmi Tuulia Taskinen	Suppleant
Johan Emil Uman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars B Nilsson	Ordinarie Extern
Linus Ehrensträhle	Ordinarie Intern

Valberedning

Rasmus Dahlkvist	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AVGIFTEN 1	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

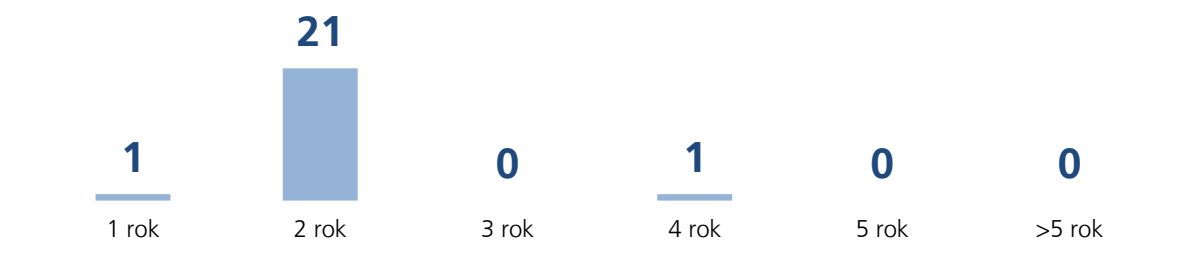
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 391 m², varav 1 349 m² utgör lägenhetsyta och 42 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Måleri	42 m ²	20060901-20090831

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	I det f.d. skyddsrummet håller föreningen stämma och husmöten och samkväm. Här hittas också medlemmarnas källarförråd.
Hobby och mötesrum	I det f.d. pannrummet har föreningen ett välutrustat hobbyrum/verkstad och plats för mindre möten
Cykelgarage	I källaren finns ett rymligt cykelgarage
Tvättstuga	I källaren finns en välutrustad tvättstuga
Uteplats	I trädgården finns en vindskyddad uteplats med grill och utemöbler
Gästrum	Vårt f.d. mangelrum är numera ett gästrum som kan hyras ut till släkt och vänner för tillfälliga övernattningar
Redskapsrum	I källaren finns ett redskapsrum där föreningens medlemmar hittar redskap för trädgårdsskötsel
Trädgård	I trädgården som i huvudsak består av naturtomt finns ett antal rabatter och en mindre plats för odling
Piskställning	I trädgården finns en piskställning för mattor
Parkeringsplatser	Föreningen har 18 parkeringsplatser och en gästparkeringsplats på tomten

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gästrum	2019	Mangelrum ombyggt till gästrum
Relining av avloppsstammar	2019	Avser avloppsstammar under bjälklag i källaren som ej åtgärdades vid stambytet 2003
Elarbeten	2019	Mindre underhåll av elsystem i källaren p.g.a. gästrum och ytterligare underhåll utebelysning
Energideklaration	2019	Obligatorisk energideklaration
Fönsterisolering	2018	Montering av kassett med dubbelglas och argongas mellan glasen
OVK	2018	Obligatorisk Ventilationskontroll
Elarbeten	2018	Mindre underhåll av elsystem i källaren och på vind och byte av utebelysningsarmaturer
Demontering av mangel	2018	Den gigantiska mangeln har demonterats och forslats bort
Stampolning	2018	Spolning av köks- och badrumsstammar
Renovering vädringsventiler	2018	Packningar bytta på samtliga ventiler, trasiga ventiler har reparerats
Byte röklucka	2017	
Byte källardörrar	2017	
Underhåll takplåt & taktegel	2016	
Underhållsmålning fönster	2016 - 2017	Färdigt 2017
Reparation hiss	2015	
Installation av Stokabs fibernät	2014	
Nya murar och rabatter	2012	
Dränering runt hela fastigheten	2012	Avrinning genom en sprängd ränna i berggrunden
Ny entrétrappa med ledstång och grunda trappsteg	2012	
Stenlagd gångväg samt ny asfalt på gårdsplanerna	2012	
Ny ytterdörr samt automatisk dörröppnare	2011	
Radonmätning med 2 x 7 dosor	2010 - 2011	Genomfört utan några anmärkningar
Byte av trappbelysning	2010	
Takrenovering-plåtdelen	2009	Hängrännor och diverse plåtarbete
Energideklaration	2009	Genomfördes i april
Helrenovering Fönster	2006	Slitna fönster byttes ut
Rörstambyte	2003	
Renovering tvättstuga	2003	I samband med stambyte 2003
Ny tvättstugeutrustning	2001	
Säkerhetsdörrar	1999	
Fjärrvärme	1999	
Nya balkonger	1994	
Omläggning av tak	1994	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mätning/Injustering/balansering av radiatorkretsar	2020	För jämnare fördelning av värme i huset och som förberedelse för byte av styrsystem
Installation av avluftare för radiatorkretsar	2020	Korrosionsskydd
Tvättstugemaskineri	2021	Maskinerna börjar bli slitna
Effektivare styrsystem fjärrvärme	2022	Från regeringshåll talas det om lagkrav på individuell mätning av energiåtgång, detta måste beaktas innan beslut om byte
Sophus	2023	Lutar åt att kommunen kräver källsortering inom en snar framtid, avvakta sådant krav
Elsystemmodernisering	2024	Elsystemet klarar knappt dagens krav. Behov av laddning av el-bilar bör beaktas. Bidrag finns f.n. att söka för byggande av laddstolar, detta bör också beaktas
Hissmodernisering	2025	Hissmaskineriet är original sedan 1944. Reservdelstillgång tveksam. Om hissmaskineri byts så måste hissorg också moderniseras enl. lagkrav. Beakta att stilleståndet kan bli långvarigt vid ett hisshaveri, p.g.a. långa ledtider i hissbranschen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

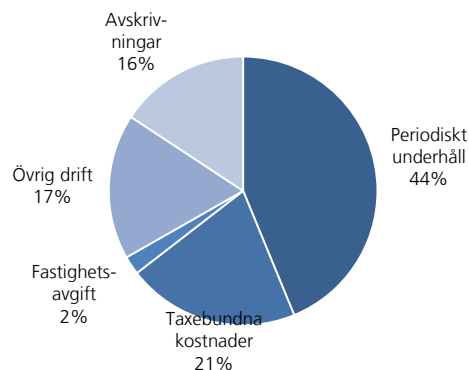
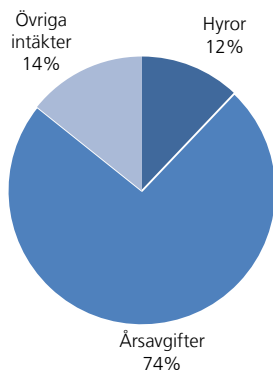
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet, telefoni, TV	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB
Hissunderhåll	ManKan Hiss AB
Trapphus, hiss och källarstädning	Städfirma Anne Naharma Lumme
Byte mattor i trapphus och hiss	Berendsen Textil Service AB
Hemsida	Bostadsrätterna Sverige Ek För
Vatten, avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	417 489	927 397
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	851 587	788 041
Finansiella intäkter	27	25
Ökning av långfristiga skulder	570 520	0
Ökning av kortfristiga skulder	589 007	21 733
	2 011 141	809 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 325 704	771 458
Finansiella kostnader	13 552	16 621
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	506 907
Minskning av långfristiga skulder	0	24 720
	1 339 256	1 319 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 089 375	417 489
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	671 885	-509 908

*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

Ett gästrum för tillfällig uthyrning skapades.

Avloppsstammar under bjälklaget i källaren relinades.

Beslut togs av styrelsen att byta ekonomisk förvaltare från SBC till Delagott AB f.o.m. 2020-01

Beslut togs av styrelsen att säga upp medlemskapet i Bostadsrätterna f.o.m. 2020-01

Avtalet med Telenor avseende kollektivt bredband och internet-TV förnyades och bandbredden ökades till 250 Mbit/s.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	465	465	465
Hyror/m ² hyresrättsyta	826	807	794	785
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 311	888	906	653
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	185	201	197	225
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	21	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	12	9	11
Soliditet (%)	69	82	83	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-733	-261	-242	-287
Nettoomsättning (tkr)	816	788	786	761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 349 m² bostäder och 42 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 171 518	0	0	5 171 518
Upplåtelseavgifter	1 456 448	0	0	1 456 448
Kapitaltillskott	1 400 006	0	0	1 400 006
Fond för yttre underhåll	508 633	82 383	-25 625	451 875
S:a bundet eget kapital	8 536 605	82 383	-25 625	8 479 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 228 772	-82 383	-235 516	-1 910 873
Årets resultat	-732 994	-732 994	261 141	-261 141
S:a ansamlad förlust	-2 961 765	-815 377	25 625	-2 172 014
S:a eget kapital	5 574 840	-732 994	0	6 307 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-732 994
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 146 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 383
summa balanserat resultat	-2 961 766

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

508 633
-2 453 133

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	815 962	788 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 625	1
Summa rörelseintäkter		851 587	788 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 237 124	-676 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 579	-83 313
Personalkostnader	Not 6	0	-11 828
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-245 352	-261 127
Summa rörelsekostnader		-1 571 056	-1 032 586
RÖRELSERESULTAT		-719 469	-244 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 552	-16 621
Summa finansiella poster		-13 525	-16 596
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-732 994	-261 141
ÅRETS RESULTAT		-732 994	-261 141

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 985 576	7 230 928
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 985 576	7 230 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 987 876	7 233 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 088 755	416 869
Summa kortfristiga fordringar		1 088 755	416 869
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 053	1 053
Summa kassa och bank		1 053	1 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 089 808	417 922
SUMMA TILLGÅNGAR		8 077 684	7 651 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 627 966	6 627 966
Kapitaltillskott		1 400 006	1 400 006
Fond för yttre underhåll	Not 13	508 633	451 875
Summa bundet eget kapital		8 536 605	8 479 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 228 772	-1 910 873
Årets resultat		-732 994	-261 141
Summa fritt eget kapital		-2 961 765	-2 172 014
SUMMA EGET KAPITAL		5 574 840	6 307 833
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 718 786	1 173 030
Summa långfristiga skulder		1 718 786	1 173 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	49 484	24 720
Leverantörsskulder		731 001	66 229
Skatteskulder		1 985	585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 588	78 753
Summa kortfristiga skulder		784 058	170 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 077 684	7 651 150

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67år	67år
Värmeanläggning	20år	20år
Port/säkerhetsdörr	20år	20år
Stambyte	35år	35år
Fönster	20år	20år
Markanläggning	40år	40år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	627 179	627 178
Hyror lokaler	34 682	33 912
Hyror parkering	68 250	42 600
Bredbandsintäkter	72 864	72 864
Trappstädnings-/Städavgifter	11 498	11 498
Parkering	1 500	0
Öresutjämning	-11	-13
	815 962	788 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	35 625	0
Övriga intäkter	0	1
	35 625	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	51 550	50 625
	Mattvätt/Hyrmattor	9 211	8 702
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	2 411	0
	Myndighetstillsyn	11 875	0
	Gemensamma utrymmen	3 051	513
	Gård	5 107	832
	Serviceavtal	3 124	3 124
	Förbrukningsmateriel	3 236	2 356
	Brandskydd	827	0
		90 391	81 152
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 825
	Lås	0	6 186
	VVS	11 475	14 225
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 125
	Ventilation	0	13 275
	Elinstallationer	0	16 080
	Hiss	2 981	0
	Vattenskada	0	35 625
		14 456	94 341
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	667 375	0
	VVS	0	25 625
	Elinstallationer	13 847	0
		681 222	25 625
	Taxebundna kostnader		
	El	34 814	33 253
	Värme	257 579	279 965
	Vatten	24 217	28 710
	Sophämtning/renhållning	5 962	6 992
		322 572	348 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 406	20 602
	Bredband	72 796	72 796
		94 202	93 398
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 281	32 881
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 237 124	676 317
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	0	6 087
	Styrelseomkostnader	0	1 700
	Fritids- och trivselkostnader	5 344	1 737
	Förvaltningsarvode	70 914	68 753
	Administration	1 729	556
	Korttidsinventarier	10 593	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 480
		88 579	83 313

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	9 000
	Sociala kostnader	0	2 828
		0	11 828
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	41 648	41 648
	Förbättringar	175 353	191 129
	Markanläggning	28 351	28 351
		245 352	261 127
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 416 806	10 909 899
	Nyanskaffningar	0	506 907
	Utgående anskaffningsvärde	11 416 806	11 416 806
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 185 878	-3 924 751
	Årets avskrivningar enligt plan	-245 352	-261 127
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 431 230	-4 185 878
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 985 576	7 230 928
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 851 000	1 851 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 361 000	10 343 000
	Taxeringsvärde mark	14 100 000	7 070 000
		27 461 000	17 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 200 000	17 200 000
	Lokaler	261 000	213 000
		27 461 000	17 413 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 628	123 628
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	123 628	123 628
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-123 628	-123 628
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-123 628	-123 628
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 881	9 881
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 881	9 881
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 881	-9 881
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 881	-9 881
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	433	433
	Klientmedel hos SBC	1 088 322	416 436
		1 088 755	416 869

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	451 875	517 361
	Reservering enligt stadgar	82 383	52 239
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 625	-117 725
	Vid årets slut	508 633	451 875

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Handelsbanken	1,000 %	600 000	0	2020-03-16
	Handelsbanken	1,170 %	300 000	300 000	2020-10-30
	Handelsbanken	1,490 %	179 460	183 940	2022-12-30
	Handelsbanken	1,250 %	92 500	100 000	2020-03-13
	Handelsbanken	1,430 %	281 310	281 310	2020-03-01
	Handelsbanken	1,470 %	315 000	332 500	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 768 270	1 197 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 484	-24 720	
			1 718 786	1 173 030	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 520 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 935 000	2 935 000

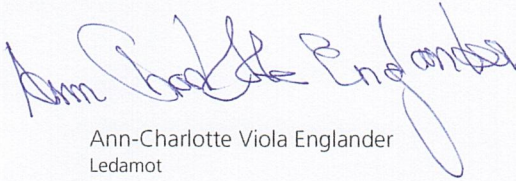
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	-1 237	1 508
	Avgifter och hyror	2 825	77 245
		1 588	78 753

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

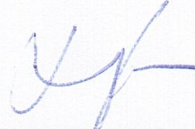
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

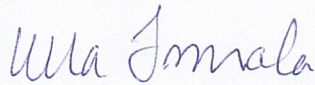
HÄGERSTEN den 6 / 5 2020



Ann-Charlotte Viola Englander
Ledamot



Lars Nils Eriksson
Ledamot



Ulla Margareta Innala
Ledamot

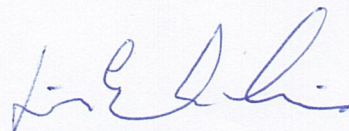


Anita Maria Widén
Ledamot

Christer Carl Anders Zackeusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lars B Nilsson
Extern revisor



Linus Ehrensträhle
Intern revisor

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2020

Ann-Charlotte Viola Engländer
Ledamot

Lars Nils Eriksson
Ledamot

Ulla Margareta Innala
Ledamot

Anita Maria Widén
Ledamot

Christer Carl Anders Zackeusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020



Lars B Nilsson
Extern revisor

Linus Ehrensträhle
Intern revisor

Styrelsens underskrifter

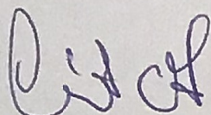
HÄGERSTEN den / 2020

Ann-Charlotte Viola Englander
Ledamot

Lars Nils Eriksson
Ledamot

Ulla Margareta Innala
Ledamot

Anita Maria Widén
Ledamot



Christer Carl Anders Zackeusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lars B Nilsson
Extern revisor

Linus Ehrenstråhle
Intern revisor

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Avgiften 1

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Avgiften 1 för år 2019.

Revisionen har innefattat en granskning i urval av underlagen för belopp och andra uppgifter i räkenskapshandlingarna samt av protokoll från styrelsemöten.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995: 1554), varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen för föreningen fastställs och
- att med resultatet i föreningen förfäres enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vad som framkommit vid granskningen har inte givit mig anledning till antagande att styrelseledamöterna har vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 maj 2020



Lars Nilsson
Herkulesgatan 24
111 52

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