

*Brf Brunnsviken*  
**Årsredovisning**  
**2019**



# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>3</b>
1.1	Verksamheten .....	3
	Föreningens ändamål .....	3
	Grundfakta om föreningen .....	3
	Styrelse, revisorer och valberedning .....	3
	Arbetsgrupper.....	4
	Fastigheter .....	5
	Förvaltning.....	6
	Besiktning och underhållsplan.....	6
	Föreningens ekonomi .....	7
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret .....	8
	Ekonomi och lån .....	8
	Teknik och bygg .....	9
	Trädgård och utemiljö .....	9
	IT & TV och information.....	9
	Säkerhet och trygghet .....	9
	Arrangemang .....	10
	Solcellsanläggning.....	10
1.3	Medlemsinformation .....	11
1.4	Flerårsöversikt .....	11
	Nyckeltal .....	11
	Föreningens lån .....	12
	Ekonomisk strategi .....	13
	Avskrivningar och avsättningar.....	13
1.5	Förändringar eget kapital .....	14
1.6	Resultatdisposition .....	14
<b>2</b>	<b>Resultaträkning.....</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Balansräkning .....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Tilläggsupplysningar .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Revisionsberättelse .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Ordlista .....</b>	<b>28</b>

# Årsredovisning 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

## 1 Förvaltningsberättelse

### 1.1 Verksamheten

#### 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 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar, daterade 2018-10-06, registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

---

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Rikard Friberg	Sekreterare
Karin Lundberg	Ledamot
Alf Lindström	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Anton Lindström	Suppleant
Carl-Johan von Mentzer	Suppleant

---

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2019-05-15) och tio styrelsesammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Rikard Friberg
Studieansvarig	Rikard Friberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Gardarsson, Rikard Friberg Alf Lindström och Anton Lindström.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Gunnar Ljungdahl	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Jan-Ove Brandt	Revisorssuppleant, KPMG

Valberedning har utgjorts av:

Elisabeth Johansson	Sammanställande
Björn Wahlberg	
Jörg Ramb	

## Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren, Carl-Johan von Mentzer och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson, Anton Lindström, Rikard Friberg och Carl-Johan von Mentzer.
Trädgård och miljö	<u>Karin Lundberg</u> , Maria Dahlbeck, Björn Gardarsson, Cecilia Mora, Janie Ramb, André Smolentzov, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Rikard Friberg</u> , Michael Bjersander, Jörg Ramb, Karin Lundberg, Richard Linnander, Hanna Wallin och Anton Eklund.

Säkerhet och trygghet	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Michael Bjersander, Anton Lindström, Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Jörg Ramb, Lena Nitz, Jan Sundeborn och Magnus Wallin.
Arrangemang	<u>Alf Lindström</u> , Gunilla Edgren-Nybom, Elisabeth Johansson, Hans Sandström, Roland Dahlin och Pia Lindbäck.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Alf Lindström (sammanhållande), Björn Wahlberg, Charlotte Örnliid och Krister Rentrop.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt:

Installera fler solpaneler i en etapp 2	Lars-Åke Hansson, Martin Holmberg-Schwindt och Erik Jonasson.
Installera fler laddstolpar i en etapp 2	Lars-Åke Hansson och Anton Lindström.

## Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5-69,5
43	3	70,5-90,5
25	4	100,0-140,0
6	5	113,0-162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Arean av de två fastigheterna i Solna som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Protector försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2019	111 000 000	98 000 000	209 000 000

## Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Danigo fastighetservice (januari – maj) och Rubin facilitetsservice AB (juni – december).

## Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom har genomförts den 28 september och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 13 februari 2020 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2020 – 2035. Totalt ingår det åtgärder för ca 11 mnkr vilket i genomsnitt blir ca 700 tkr per år under de 16 år som planen omfattar.

Under de kommande tre åren finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Byte av utrustning i värmecentralen
- Byte av linoleummattor i trapphus
- Upprustning av lekplatser
- Ny tvättmaskin
- Renovering av tvättstugor
- Renovering eller byte av hissar.

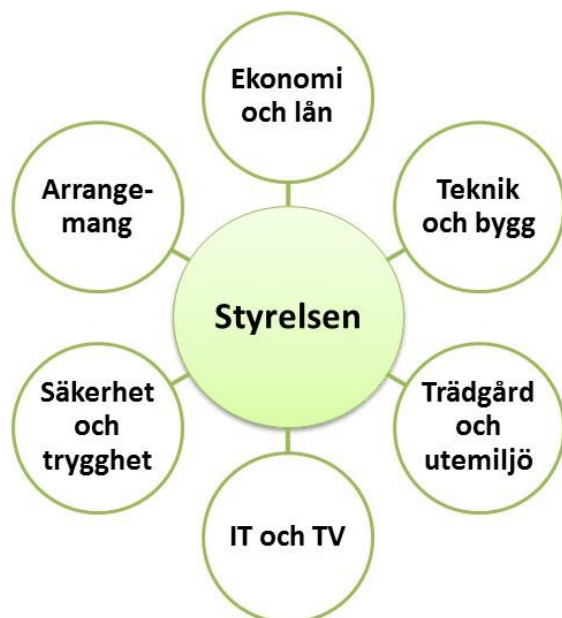
## Föreningens ekonomi

### Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 458 255</b>	<b>2 931 138</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 293 212	6 311 919
Finansiella intäkter	35 062	34 863
Minskning långa fordringar	37 611	37 611
Minskning kortfristiga fordringar	4 471	0
Ökning kortfristiga fordringar	172 915	0
	<b>6 543 271</b>	<b>6 384 393</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 414 693	3 906 297
Finansiella kostnader	323 559	281 518
Ökning av materiella anläggningskostnader	42 769	215 344
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 715
Minskning av långfristiga skulder	1 520 470	2 405 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 403
	<b>5 301 491</b>	<b>6 857 277</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 700 035</b>	<b>2 458 255</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 241 780</b>	<b>-472 884</b>
Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar		

## 1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



Figur 1: De sex olika arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

### Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad mellan 2004 och 2014. Den 1 januari 2015 sänktes årsavgiften med ca tre procent. De nya årsavgifterna är därmed också helt och hållet baserade på andelstalen i föreningen. Den 1 januari 2016 sänktes årsavgiften med ytterligare fem procent. Den 1 januari 2017 sänktes årsavgiften ånyo med fem procent. Årsavgiften sänktes den 1 januari 2018 med tre procent och uppgår därmed till 618 kr per kvm och år sedan dess.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 1 512 053 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2019 till 30 712 530 kr, vilket motsvarar 3 273 kr/kvm. Under 2019 har lånen amorterats med 1 520 470 kr, varav 612 470 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- I december 2019 omförhandlades villkoren för ett lån hos SBAB på 9 200 000 kr. Bindningstiden blev 3 år med en årlig amortering på 100 000 kr och med en räntesats på 0,98%.



## Teknik och bygg

- Behandlat ansökningar om ändring av flera lägenheter. Renoveringar av badrum, kök eller ändring av planlösning, mm. I samband med detta har flera kontrollpunkter förtydligats.
- Fastighetsbesiktning ägde rum den 28 september. Inga större fel upptäcktes, men en del mindre fel och brister upptäcktes. Dessa punkter går under löpande underhåll.
- Måleriarbeten av trädetaljer och utemöbler.
- Vattenskador i två lägenheter har hanterats.
- Ett vattenläckage i teknikrummet för värmecentralen i BA 49 har åtgärdats.
- Solna Vatten har bestämt att vi måste byta kallvattenmätare. Bytet genomfördes utan kostnad för föreningen den 11 november.
- Löpande underhåll av fastigheten har utförts.

## Trädgård och utemiljö

- Trädgårdsgruppen fortsätter med arbetet skötsel av de delar som inte omfattas av markskötselavtalet. Gruppen träffas ett flertal gånger per år. Ibland träffas vi för utearbete med plantering, beskärning eller andra arbetsuppgifter. På andra möten planerar vi för bl.a. föreningsdagarna.
- Efter föregående rekordvarma och mycket torra sommar har vi arbetat med att återställa en del växtlighet som förstörts. Vi väljer då till viss del perenner som blommor på hösten.

## IT & TV och information

- Nyheter och viktiga meddelanden har lagts upp på föreningens hemsida och anslagits på anslagstavlor i trapphus och soprum. Föreningens informationsblad, som utkommer med fem nummer per år, och den årliga boendehandboken delades ut till alla medlemmar. Informationen finns även på hemsidan.
- Utrustning för TV-mottagning har bytts ut efter en skada under ett åskoväder.

## Säkerhet och trygghet

- Alla medlemmar har erbjudits att förstärka skyddet mot inbrott genom att utan kostnad få material för DNA-märkning av värdeföremål.
- Grannsamverkansgruppen har haft kontinuerlig kontakt med lokalpolisen i Solna. Gruppen har även anslagit en lista till alla medlemmar med tio värdefulla råd för ett ökat skydd mot inbrott.
- Inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet har företaget Cupola genomfört en årlig revision i oktober. Samtidigt förnyades batterierna till nödbelysningarna i BA 49 och BA 175.

## Arrangemang

- Arrangemangsgruppen ansvarar bland annat för att ordna föreningens årsstämma och två föreningsdagar.
- 2019 års stämma hölls i maj Brf Bladets samlingslokal där cirka 40 medverkande medlemmar efter avslutat möte bjöds på smörrebröd, öl och kaffe.
- På föreningsdagarna arbetar medlemmarna med vår gemensamma miljö – vi rensar och planterar i rabatterna, städar soprum och tvättar sopkärl, målar och fejar. Efter arbetet träffas man för trevlig samvaro med mat och dryck. Var och en av de båda föreningsdagarna samlade över ett hundra deltagare.
- I samband med vårens föreningsdag firades föreningens 30-årsjubileum med bubbel, tårta och en blåsorkester.
- Höstens föreningsdag gick i traditionell Oktoberfeststil med korv, surkål, och en brunnsorkester. Tidningen Din Bostadsrätt som besökte föreningsdagen beskrev det som ett föredömligt sätt att öka engagemanget i föreningen.
- Till de återkommande arrangemangen hör också en så kallad Vinylafton med musik, poesi eller dartspele. Vinylafton hade dock ett uppehåll under 2019.
- I september genomför styrelsen en heldagskonferens för att diskutera visioner och föreningens framtida utveckling.
- Den första advent firas med glögg och pepparkakor i Fontänparken där en ljusslinga sätts upp.

## Solcellsanläggning

- Föreningen gjorde en utvärdering av produktionen av solel från våra 151 solpaneler under 2018 och 2019. Vi har i genomsnitt producerat 37 000 kWh solel per år. Av detta använde vi 22 500 kWh till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning och tvättstugor. De resterande 14 500 kWh sålde föreningen till Vattenfall. Genom produktionen av förnybar el erhöles också elcertifikat. Certifikaten ges ut av staten och kan ses som en extra inkomst för anläggningar som producerar förnybar el.
- Den ekonomiska förtjänsten har blivit i genomsnitt 47 800 kr per år genom att föreningen minskade sitt behov av inköpt el, sålde el, fick skattereduktion och genom försäljning av elcertifikat.
- Under februari 2020 installerade föreningen ytterligare 52 solpaneler på ett tak på BA 49. Genom detta har vi målet att årligen producera 50 000 kWh förnybar och närproducerad el.

### 1.3 Medlemsinformation

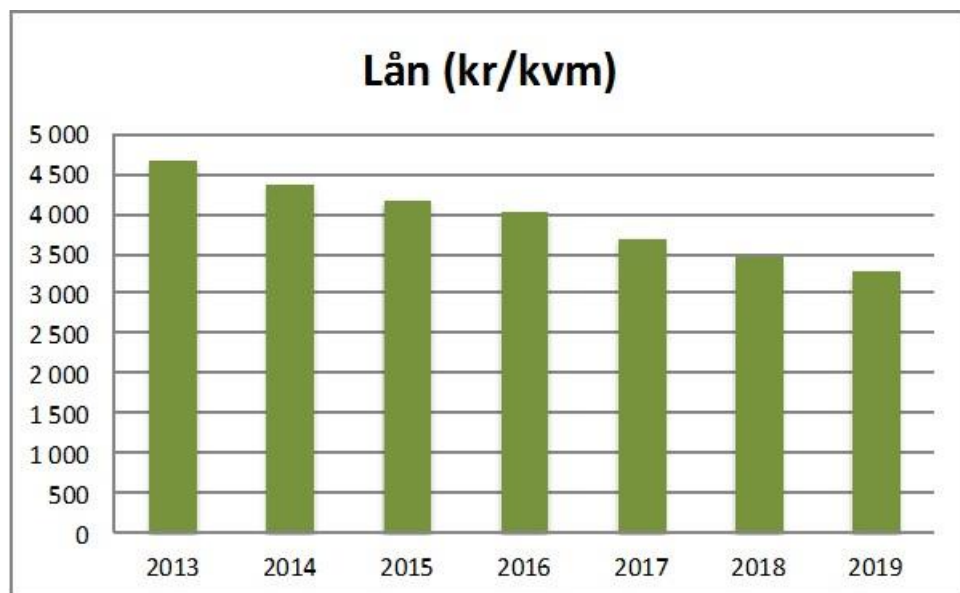
Under året har tre av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 149.

### 1.4 Flerårsöversikt

#### Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgift	706	670	637	618	618
Lån	4 160	4 002	3 692	3 435	3 273
Elkostnad	21	21	18	27	25
Värmekostnad	73	75	79	72	70
Vattenkostnad	15	15	15	16	15
Kapitalkostnad	84	66	47	30	34
Avskrivning och avsättning	156	160	160	169	175
Soliditet (%)	64	65	68	69	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 314	2 145	1 980	1 081	1 512
Nettoomsättning (tkr)	6 890	6 549	6 316	6 253	6 236



Figur 2: Föreningens fastighetslån från 2013 till 2019 (kr/kvm).

Nyckeltal (kWh per kvm)	2015	2016	2017	2018	2019
Inköpt el	16	16	15	15	16
Inköpt fjärrvärme	82	89	97	84	78

Belåningsgraden<sup>1</sup> är 28 procent.

En lägenhet med andelstal 1 procent har en andel av föreningens skuld på 307 tkr.

En förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 5 procent av årsavgiften.

## Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2019-01-01	Utg. skuld 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	0,98%	9 200 000	9 200 000	2022-12-06
B) SEB	0,89%	6 000 000	5 387 530	3 mån rörlig
C) SEB	0,82%	4 200 000	4 200 000	3 mån rörlig
D) SEB	0,82%	7 233 000	6 325 000	3 mån rörlig
E) SEB	0,82%	5 600 000	5 600 000	3 mån rörlig
	<b>0,88%</b>	<b>32 233 000</b>	<b>30 712 530</b>	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 017 960
Varav redovisad som långfristig skuld	29 694 570
Årets amortering	1 520 470

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2054.

Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 70 procent av den totala lånesumman.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Belåningsgrad räknas ut som långfristig skuld / (långfristig skuld + eget kapital).

<sup>2</sup> Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

## Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten ska vara balanserad, det vill säga över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörligt och minst 1/3 fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

## Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

För 2019 uppgår taxeringsvärdet till 209 mnkr och enligt stadgarna ska avsättningen vara lägst 0,30 procent av detta värde vilket innebär 627 tkr. För att bättre överensstämja med fastställd underhållsplan bör avsättningen vara 0,35 procent av taxeringsvärdet vilket innebär 732 tkr/år eller 78 kr/kvm och år.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	732	78	0,62%
Summa	1 640	175	1,38%

## 1.5 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	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll	4 022 797	327 072		3 695 725
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>54 524 738</b>	<b>327 072</b>		<b>54 197 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	20 519 351	-327 072	1 080 998	19 765 425
Årets resultat	1 512 053	1 512 053	-1 080 998	1 080 998
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>22 031 404</b>	<b>1 184 981</b>	<b>0</b>	<b>20 846 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76 556 142</b>	<b>1 512 053</b>	<b>0</b>	<b>75 044 089</b>

## 1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2019	2018
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2018-12-31	20 846 423	19 675 917
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-732 000	-676 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	404 928	765 508
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2019-12-31	20 519 351	19 765 425
Årets över/underskott	1 512 053	1 080 998
<b>Summa överskott</b>	<b>22 031 404</b>	<b>20 846 423</b>

Styrelsen föreslår att överskottet, 22 031 404 kronor, balanseras i ny räkning.

## 2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 236 287	6 252 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>56 925</u>	<u>59 082</u>
		<b>6 293 212</b>	<b>6 311 919</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 816 598	-3 330 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 922	-339 313
Personalkostnader	Not 6	-204 173	-236 217
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 077 969</u>	<u>-1 077 969</u>
		<b>-4 492 662</b>	<b>-4 984 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 800 550</b>	<b>1 327 653</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 062	34 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-323 559</u>	<u>-281 518</u>
		<b>-288 497</b>	<b>-246 655</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 512 053</b>	<b>1 080 998</b>

### 3 Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	104 258 062	105 336 031
Pågående byggnation	Not 9	42 769	0
		<b>104 300 831</b>	<b>105 336 031</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
Anslutningslån fjärrvärme		37 602	75 213
		<b>175 987</b>	<b>213 598</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 476 818</b>	<b>105 549 629</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 209
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 10	1 607 288	1 216 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 432	58 387
		<b>1 672 720</b>	<b>1 286 684</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 129 985	1 278 711
		<b>2 129 985</b>	<b>1 278 711</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 802 705</b>	<b>2 565 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 279 523</b>	<b>108 115 025</b>



## EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 022 797	3 695 725
		<b>54 524 738</b>	<b>54 197 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		20 519 351	19 765 425
Årets resultat		1 512 053	1 080 998
		<b>22 031 404</b>	<b>20 846 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 556 142</b>	<b>75 044 089</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 694 570	31 325 000
		<b>29 694 570</b>	<b>31 325 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 017 960	908 000
Leverantörsskulder		162 294	179 319
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		35 871	16 143
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	812 685	642 473
		<b>2 028 810</b>	<b>1 745 935</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>31 723 380</b>	<b>33 070 935</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 279 523</b>	<b>108 115 025</b>

## 4 Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

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

### Not 2

**2019**

**2018**

#### NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter inkl värme	5 750 208	5 750 208
Hyror p-platser inkl elavgifter	380 935	378 168
Hyror p-platser inkl elavgifter, moms	33 375	55 450
Föreningslägenhet uthyrning	71 750	69 000
Öresutjämning	19	11
	<b>6 236 287</b>	<b>6 252 837</b>

### Not 3

**2019**

**2018**

#### ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Statligt investeringsstöd för laddstolpar	53 750	53 750
Elcertifikat för produktion av solel	3 175	5 332
	<b>56 925</b>	<b>59 082</b>

Not 4	2019	2018
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	84 879	109 320
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 656	8 994
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	280 590	272 682
Fastighetsskötsel trädgård beställning	56 838	109 428
Snöröjning och sandning	110 800	94 000
Städning entreprenad	41 444	44 268
Hissbesiktning	3 680	6 713
Energideklaration	0	12 500
Styr och övervakning av värmecentral	0	2 925
Gemensamma utrymmen (grill, dynor)	0	1 496
Drift av laddstolpar	2 080	11 250
Rensning av avloppsrör	0	2 100
Trädgård (vattenuttag, pump, belysning, växter, jord)	1 716	13 799
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning)	63 502	77 753
Förbrukningsmateriel (lampor, linjespray, batterier, papper)	9 226	10 457
Hissanläggning larmmottagning	4 170	4 105
Systematiskt brandskyddsarbete	20 243	6 450
	<b>693 824</b>	<b>788 239</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstugor	11 965	22 976
Demontering av sopnedkast	0	5 500
Brytare i hissmaskinrum i källaren	0	1 500
Entré och cykelgarage inkl material	22 375	0
Lås	5 326	6 454
VVS, inspektion och byte av rör	13 850	53 000
Värmeanläggning/undercentral	2 938	2 731
Ventilation (spjällmotor)	11 275	0
Byte av batteri till porttelefoni	476	3 768
Hiss	0	18 750
Fasad (hängrännor)	4 438	0
Reparation av dörr och montering av handtag	0	1 500
Plank, stolpar, cement mm till p-platser	18 167	0
Styrenhet till motorvärmarruttag	0	10 012
Vattenskada	65 250	48 605
	<b>156 060</b>	<b>174 796</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Asfaltering	44 375	0
Målning (pergola, entré, cykelförråd, staket)	360 553	0
Målning (källare, takfot, balkonger)	0	528 625
Värmeanläggning	0	16 250
Soprumsgolv	0	87 500
Breddning av p-platser	0	133 133
	<b>404 928</b>	<b>765 508</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	239 035	252 588
Värme	653 070	673 597
Vatten	138 245	145 618
Sophämtning	125 044	114 676
	<b>1 155 394</b>	<b>1 186 479</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	122 461	116 445
Kabel-TV	70 070	70 038
Bredband	90 986	99 571
	<b>283 517</b>	<b>286 054</b>
<b>Fastighetsavgift</b>		
Fastighetsavgift	133 569	129 689
Skattereduktion för solex	-10 694	0
Summa slutlig skatt	<b>122 875</b>	<b>129 689</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 816 598</b>	<b>3 330 766</b>

<b>Not 5</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	1 226	1 225
Kopiering av medlemsinformation	1 875	4 030
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoni	10 716	20 218
Revisionsarvode extern revisor	23 875	23 785
Föreningskostnader (föreningsdagar och hyra lokal)	34 224	31 748
Styrelseomkostnader	14 598	6 982
Studieverksamhet	2 149	3 823
Föreningsverksamhet och hyra av tält	35 483	13 819
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning+ övrigt)	160 270	155 401
Administration (bygglov, bankavgift, tryckning, porto)	8 110	25 301
Korttidsinventarier (bord, hyllor, skrivare, läsplatta)	5 100	4 570
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	88 656	40 922
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	7 640	7 490
	<b>393 922</b>	<b>339 313</b>

<b>Not 6</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)		
<b>Följande ersättningar har utgått:</b>		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	155 400	178 594
Löner och arvoden	9 600	9 600
Kostnadsersättningar	0	56
Arbetsgivaravgifter	39 173	47 967
	<b>204 173</b>	<b>236 217</b>

<b>Not 7</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	43 069	43 069
Anläggning för produktion av solel	126 900	126 900
	<b>1 077 969</b>	<b>1 077 969</b>

<b>Not 8</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	122 395 381	122 180 037
Årets anskaffning (laddstolpar)	0	215 344
Årets anskaffningar (anläggning för solet)	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 395 381</b>	<b>122 395 381</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-17 059 350	-15 981 381
Årets avskrivningar enligt plan	-1 077 969	-1 077 969
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 137 319</b>	<b>-17 059 350</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	70 000 000
	<b>209 000 000</b>	<b>169 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	209 000 000	169 000 000
	<b>209 000 000</b>	<b>169 000 000</b>
<b>Not 9</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Solcellsanläggning etapp 2	42 769	0
	<b>42 769</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>		
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	36 568	36 248
Skattefordran	0	297
Klientmedel hos SBC	1 570 050	1 179 543
Fordring kreditfakturer	670	0
	<b>1 607 288</b>	<b>1 216 088</b>

<b>Not 11</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Fastighetsförsäkring	32 458	25 085
Kabel-TV	17 521	17 514
Bredband	7 663	8 148
Bostadsrätterna Sverige	7 790	7 640
	<u>65 432</u>	<u>58 387</u>

<b>Not 12</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	3 695 725	3 785 233
Reservering enligt stadgar	732 000	676 000
lanspråktagande enligt stadgar	-404 928	-765 508
<b>Vid årets slut</b>	<u>4 022 797</u>	<u>3 695 725</u>

## Not 13

**SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
A) SBAB	0,98%	9 200 000	9 200 000	2022-12-06
B) SEB	0,89%	5 387 530	6 000 000	2020-03-17
C) SEB	0,82%	4 200 000	4 200 000	2020-03-17
D) SEB	0,82%	6 325 000	7 233 000	2020-03-17
E) SEB	0,82%	5 600 000	5 600 000	2020-03-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>0,88%</b>	<b>30 712 530</b>	<b>32 233 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 017 960</b>	<b>-908 000</b>	
		<b>29 694 570</b>	<b>31 325 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut  
uppgå till högst

25 622 730

## Not 14

**STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

## Not 15

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	91 277	0
Arbetsgivaravgifter	28 679	0
Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 029
Städning entreprenad	3 513	3 424
Revisionsarvode	24 000	24 000
Låneräntor	7 007	3 299
Elkostnader	30 655	31 575
Fjärrvärme	72 816	83 483
Förutbetalda avgifter och hyror	489 488	487 663
Vattenskada	65 250	0
	<b>812 685</b>	<b>642 473</b>



**Not 16**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Inga större arbeten är planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

**Slutord**

*Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.*

Solna den 12 mars 2020

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Rikard Friberg

Karin Lundberg

Alf Lindström

Cecilia Mora

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*

Gunnar Ljungdahl  
*Förtroendevald revisor*

## **5 Revisionsberättelse**



## 6 Ordlista

### Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader ska belasta resultaträkningen.

### Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter med mera).

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättnings-tillgångar.

### Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen sex månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

### Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

### Elcertifikat

Elcertifikat är ett ekonomiskt stöd för producenter av förnybar el och har funnits sedan år 2003. Det främsta syftet med certifikaten är att uppmuntra till och stötta produktion av förnybar energi. Certifikaten ges ut av staten och kan ses som en extra inkomst för varje megawattimme (MWh) som anläggningen producerar förnybar el. Elcertifikaten kan producenten sälja på en öppen marknad där priset bestäms av tillgång och efterfrågan.

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

### Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

**Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

**Långfristiga skulder**

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

**Omsättningstillgångar**

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

**Resultaträkning**

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämans beslut.

**Revisionsberättelse**

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

**Styrelse – Förvaltning**

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

**Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

**Värdeminskning fastighet**

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

**Årsavgifter och hyror**

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

**Årsredovisning**

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

