

Årsredovisning
för
Brf Marsfjället 4

716419-6763

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Marsfjället 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastigheten

Tomträtten till fastigheten med beteckningen Stockholm Marsfjället 4 förvärvades 1987-12-01 för 2,5 mkr och är belägen i Stockholms kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med en total byggnadsyta om ca 900 kvm, varav bostadsarean uppgår till 750 kvm, lokalytorna till 68 kvm och övriga byggnadsytor till ca 82 kvm.

Byggnaden som uppfördes under 1938, med adressen Sulitelmvägen 23-25 i Bromma, utgörs av ett trevåningshus med 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och fem mindre lokaler som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Tomträtt och tomträttsavgäld

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm Stads kommun, vilket innebär att föreningen inte äger marken utan hyr den. Markarealen uppgår till ca 882 kvm. Avgälden har nyligen förlängts och förväntas vara oförändrad till och med 2028. Omförhandling skall påkallas senast tolv månader dessförinnan.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter samtliga 12 lägenheter med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör ett källarförråd samt ett mindre sk potatisförråd.

Lägenhetsfördelningen av de 12 lägenheterna är som följer:

2,5 RoK	3,5 RoK
9 st	3 st

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett gemensamt cykelförråd, ett torkrum som också fungerar som föreningslokal samt en insynsskyddad gård med uteplats och grill.

Parkering

Föreningen har fyra parkeringsplatser och tre garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Ansvar för fastighetens skötsel ligger sedan tidigare beslut på föreningens medlemmar. Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen sköts från och med 2018 av Arcada AB.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, vilket ger att medlemmarna automatiskt också är medlemmar och kan utnyttja Fastighetsägarna Stockholms utbud av produkter och tjänster, dock på egen bekostnad.

Underhållsplan

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. För närvarande görs reservering till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Genomförda åtgärder under året

Ny el central i tvättstugan, den gamla va ej tillräckligt säker för våtrum.
Utomhus belysning runt huset samt montera in eluttag på samtliga balkonger.
Ny portkod till 25:an

Planerade åtgärder

Se över fönstren.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten anses vara i gott skick, ny kontroll av fasaden sker 2022.

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Ny elcentral tvättstugan
2019	Ny porttelefon i 25:an
2019	Belysning runt huset
2019	Eluttag på balkongerna och i trädgården
2018	Brytskydd
2018	Nybyggnation av två förråd
2017	Stamspolning
2016	Punktlagning av västra och norra fasadsidan
2015	Renovering av fönster
2015	Ny torktumlare
2014	Byte av ventiler och termostater radiatorsystem
2014	Genomspolning av radiatorsystem
2014	Förlängning av rökkanaler
2013	Fasadrenovering av husets östra sida
2013	Underhåll av takfot samt byte av hängrännor och stuprör på husets östra sida
2013	Delvis omdränering av husets norra, västra och södra sida
2013	Nyinköp tvättmaskin och investeringar i tvättstugan
2013	Nybyggnation förråd
2013	Nybyggnation torkrum
2013	Rengöring av ventilationskanaler
2012	Renovering av fönster
2012	Installation av matavfallskvarnar
2012	Medverkan vid installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna
2012	Postboxar
2012	Stamspolning
2012	Anslutning av en nod i huset för inkoppling till Stockholms Stadsnät
2012	Elinstallationer i trapphus
2011	Underhållsplan
2010	Fjärrvärmeanslutning
2010	Vattentryckspump
2010	Nya entréportar
2010	Nya garageportar
2010	Nya soprumsdörrar
2009	Renovering av skorstenar
2001	Takomläggning
1994	Stambyte och nya elstigare

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-08-25. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1987-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-25. Stadgeändring som beslutades 2018 är inte registrerad än.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Ove Friman	Ordförande	2020
Joakim Fors	Kassör	2020
Helena Enhamre		2020 (utflytt Dec)

<i>Styrelsesuppleanter</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Marie Wallin	2020 (utflytt Feb)
Patrik Lindvall	2020 (avgick 4/1 2020)
Maria Embertsén	2020

<i>Ordinarie revisorer</i>	<i>Internrevisor</i>
Måns Axelsson	

<i>Revisorssuppleanter</i>
Maria Embertssen

<i>Valberedning</i>
Maria Embertssen

Styrelsesammanträden

Styrelsen är aktiv och har under året haft 4 (exkl årsstämma) protokollförda styrelsemöten. Däremellan har styrelsen hållit tät kontakt för snabba beslut och omröstningar via telefon eller e-post, vilka sedan protokollförts vid nästkommande möte eller per-capsulum.

Arvoden

Styrelsen får 999 SEK utbetalt, Arvode utgår ej till suppleanter.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningen har 12 medlemslägenheter. Vid årets början hade föreningen 21 medlemmar. Under året har fyra överlåtelse med tillträde skett och sju medlemmar har därvid utträtt och sju personer beviljats medlemskap. Vid årets slut hade föreningen 21 medlemmar.

Överlåtelse

Under året har fyra överlåtelse skett till genomsnittligt pris 71 tkr/kvm (75).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet.

Nyhets/-informationsbrev

Styrelsen skickar regelbundet ut information via boappa. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor och via e-post.

Styrelsen informerar om ekonomin

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. Föreningens ekonomi är fortsatt god vilket framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalys. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsröntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året och har varit oförändrade ett flertal år.

Från 2017 har dock hyror för parkerings- och garageplatser höjts för att bättre överensstämma med de nya avgifterna för gatuparkering utfärdade av Stockholm stad.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till föreningen för finansiering av föreningens löpande kostnader samt stadgeenliga avsättningar. Fördelningen av de totala årsavgifterna på medlemmarna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering av underhåll

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 700 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Styrelsen beräknas att dessa underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel och finansieras genom årsavgifterna.

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Reserver kan skapas genom att intäkterna är högre än utgifterna, genom värdeökning som ger belåningsutrymme eller genom förädling av fastigheten.

Reserverna kan sparas som likvida medel på banken eller genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som föreningen inte haft tidigare, förutsatt att det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Under året har föreningen amorterat 250 000 kr. Belåningen består av totalt sex lån om totalt 1 388 000 kr, fördelade på olika lånebelopp tagna i omgångar då behov uppstått, se not i årsredovisningen.

Lånen kan amorteras antingen genom att medlemmarna tillför kapital eller genom att "placering" av reserver för framtida underhåll sker genom tillfällig amortering av lånen.

Föreningens ursprungliga lån enligt den ekonomiska planen vid förvärvet 1988 uppgick till 400 tkr vilket motsvarade en belåningsgrad om 33 % av taxeringsvärdet. Aktuell belåningsgrad uppgår till 13 %.

Lånen har uppgått till maximalt 1 638 tkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 16 417 000 kr, varav markvärde 9 058 000 kr och byggnaden 7 359 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. Föreningen har inga lokaler som belastas med fastighetsskatt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm borärrätsyta	663	663	663	663	663
Lån, kr/kvm borärrätsyta	1 851	2 184	2 184	2 184	2 184
Belåningsgrad, % av tax.värde	8	13	13	13	14
Genomsnittlig låneränta %	2	2	2	2	2
Kassaflöde, tkr	240	31	135	187	-190
Underhållsöverskott, kr/kvm totalyta	158	160	194	185	0
Totala underhållsreserver, tkr	1 559	1 354	1 308	1 141	0
Taxeringsvärde; tkr	16 417	12 510	12 510	12 510	11 883

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Totalyta uppgår till 900 kvm och bostadsrättsyta till 750 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 634	1 046	388	-1 259	27	2 837
Disposition av föregående års resultat:			38	-10	-27	0
Årets resultat					2	2
Belopp vid årets utgång	2 634	1 046	426	-1 269	2	2 839

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 268 816
årets vinst	1 957
Tillgängliga medel till stämmans förfogande	-1 266 859
behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	49 251
i ny räkning överföres	-1 316 110
	-1 266 859

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter		497 097	497 098
Hysesintäkter		75 438	73 220
Övriga intäkter		2	556
		572 537	570 874
 Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-3 299	-12 597
Reparationer	3	-27 283	-6 478
Periodiskt underhåll	4	-22 234	-12 554
Fastighetsavgift/skatt		-20 694	-19 144
Drift- och taxebundna kostnader	5	-300 164	-309 920
Administrativa förvaltningskostnader	6	-44 711	-39 011
Personalkostnader	7	-3 996	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 728	-103 996
		-540 109	-508 695
 Rörelseresultat		32 428	62 179
 Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 473	-34 764
 Resultat efter finansiella poster		1 955	27 415
 Årets resultat	8	1 957	27 415

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	4 025 248	4 038 371
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		4 025 248	4 038 371
Summa anläggningstillgångar		4 025 248	4 038 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Aktuella skattefordringar		0	260
Övriga fordringar		383	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 195	38 138
		39 578	38 783
<i>Kassa och bank</i>		294 930	517 504
Summa omsättningstillgångar		334 508	556 287
SUMMA TILLGÅNGAR		4 359 756	4 594 658

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 634 472

2 634 472

Uppåtelseavgifter

1 046 348

1 046 348

Uppskrivningsfond

425 095

387 565

4 105 915

4 068 385

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 268 816

-1 258 701

Årets resultat

1 957

27 415

-1 266 859

-1 231 286

Summa eget kapital

2 839 056

2 837 099

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

12

1 388 000

1 638 000

Kortfristiga skulder

Förskott från medlemmar

0

11 257

Leverantörsskulder

62 136

54 366

Aktuella skatteskulder

1 290

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

69 274

53 936

Summa kortfristiga skulder

132 700

119 559

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 359 756

4 594 658

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 957	27 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	117 728	103 996
Betald skatt	1 550	264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	121 235	131 675
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 057	2 142
Förändring av leverantörsskulder	7 770	33 417
Förändring av kortfristiga skulder	4 085	-50 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 033	116 273
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-104 607	-85 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-250 000	0
Årets kassaflöde	-222 574	31 273
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	517 504	486 231
Likvida medel vid årets slut	294 930	517 504

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas som intäkt i den period avgiften respektive hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till fonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Överföring sker inom eget kapital från balanserat resultat i fritt eget kapital till fond för yttre underhåll i bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång då det anses att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning på ursprungsförvärvet, stommen, har inte gjorts då marknadsvärdet väsentligt överstiger bokfört värde samt då tillkommande förbättringsarbeten och investeringar i fastigheten läggs på avskrivningsplan enligt nedan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar och balkonger	2% / 50 år
Fasad	3,33% / 30 år
Elnät/elcentral, skorsten, fjärrvärme, fönster, tvättmaskin och postboxar	5% / 20 år
Garage- och entréportar, brytskydd, trapphus och matavfallsvarnar	10% / 10 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då föreningen lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Totala byggnadsytan uppgår till 3 900 kvm varav bostadsrättsytan till 2 259 kvm, hyresrättsytan till 868 kvm samt övriga ytor till 773 kvm (källare, entré, trapphus mm).

Nyckeltalsdefinitioner av utvalda nyckeltal

Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta:

Totala årsavgifter på årsbasis vid bokslutstidpunkten 31/12 divideras med total bostadsrättsyta.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta:

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån. Summa banklån divideras med total bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld/tax-värde):

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75 % av ett marknadsvärde). Summa banklån som andel av taxeringsvärdet.

Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta:

Ger en bild av om föreningens resultat räcker för att täcka kostnaden för årets slitage. Slitaget skall så småningom åtgärdas genom periodiskt underhåll. Underhållsöverskottet behövs för att täcka framtida underhållskostnader. Består av årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	497 097	497 098
Hysesintäkter, lokaler	20 213	18 620
Hysesintäkter, garage	28 900	30 600
Hysesintäkter, parkeeringsplatser	24 000	24 000
Fakturerade kostnader	0	550
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	2 326	0
Öresutjämning	2	6
	572 538	570 874

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Skötsel gård	1 921	3 768
Serviceavtal värmeanläggning	0	3 875
Förbrukningsmaterial fastighet	1 378	4 954
	3 299	12 597

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation VVS	14 143	0
Reparation tvättstuga	9 450	4 470
Reparationer övrigt	3 690	2 008
	27 283	6 478

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll portar lås och ingångspartier	14 014	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	8 220	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	12 554
	22 234	12 554

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsel	15 582	17 792
Uppvärmning	157 234	163 431
Vattenkostnader	32 516	31 951
Sophämtning	3 580	3 490
Försäkring	25 774	27 820
Tomträttsavgäld	58 400	58 400
Kommunikation (TV, Tele, IT)	7 078	7 036
	300 164	309 920

Not 6 Administrativa förvaltningskostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	31 252	31 252
Föreningsavgifter	5 142	5 082
Bankkostnader	2 383	1 453
Övriga förvaltningskostnader	5 934	1 224
	44 711	39 011

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Arvoden		
Styrelsearvode	3 996	4 995
	3 996	4 995
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	3 996	4 995

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet i nedanstående tabell är det överskott som skall gå till att betala för det årliga slitaget som man åtgärdar när man genomför periodiskt underhåll.

Ett tillräckligt underhållsöverskott indikerar att medlemmar bidrar rimligt till att betala för sin del av årets slitage på fastigheten och säkerställer att föreningen kan finansiera framtida underhåll.

	2019	2018
Redovisat resultat	1 957	27 415
Justering för avskrivningskostnader	117 728	103 996
Justering för kostnader periodiskt underhåll	22 234	12 554
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	141 919	143 965

Byggnadsytan är 900 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 158 kr/km (160 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 275 196	4 863 775
Inköp	104 605	85 000
Omklassificeringar	0	326 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 379 801	5 275 196
Ingående avskrivningar	-1 236 825	-1 007 343
Omklassificeringar	0	-125 486
Årets avskrivningar	-117 728	-103 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 354 553	-1 236 825
Utgående redovisat värde	4 025 248	4 038 371
Taxeringsvärden byggnader	7 359 000	6 547 000
Taxeringsvärden mark	9 058 000	5 963 000
	16 417 000	12 510 000
Bokfört värde mark	0	0
	0	0

Fastigheten innehas med tomträtt, vilket betyder att föreningen inte äger marken utan hyr den. Årets inköp avser utomhusbelysning och balkongeluttag, och avskrivning påbörjas Juli 2019.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	326 421
Omklassificeringar		-326 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-125 486
Omklassificeringar		125 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 388 000	1 638 000
	1 388 000	1 638 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

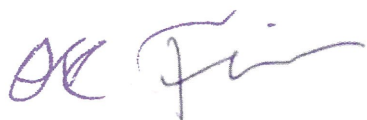
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	2,10	Rörlig	688 000	688 000
Handelsbanken			0	100 000
Handelsbanken			0	150 000
Handelsbanken	2,10	Rörlig	200 000	200 000
Handelsbanken	2,15	Rörlig	200 000	200 000
Handelsbanken	2,39	Rörlig	300 000	300 000
			1 388 000	1 638 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	1 638 000	1 638 000
	1 638 000	1 638 000

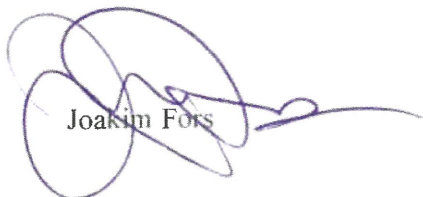
Bromma den 21 april 2020



Ove Friman
Ordförande

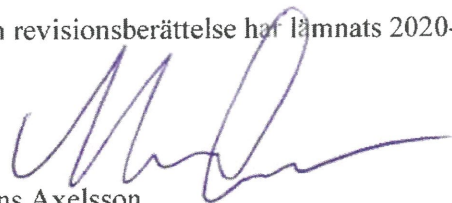


Maria Embertsén
I egenskap av suppleant



Joakim Fors

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



Måns Axelsson
Revisor