

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gnejsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 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

| | | |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Britt Malin Fernlund | Ledamot | |
| Jonathan Christoffer Hjelm | Ledamot | |
| Bengt Erik Jansson Wästborn | Ledamot | |
| Vanja Marianne Landin | Ledamot | |
| Maria Priyanka Sjögren | Ledamot | Avgång 2019-12-05 |
| Gunilla Catharina Thunberg | Ledamot | |
| Marius Marcus Christiansson | Suppleant | |
| Karl Åke Sjöberg | Suppleant | |
| Conny Ingemar Åker | Suppleant | |
| Mats Henrik Lehtipalo | Revisor | |
| Rolf Ferdinand Brodd | Revisorsuppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------------|------------------|-----------------|
| Mats Henrik Lehtipalo | Ordinarie Extern | Adeco Revisorer |
| Rolf Ferdinand Brodd | Suppleant Intern | |



Valberedning

Karin Lindström
Carl-Åke Sjöberg
Filip Tysk

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| GNEJSEN 4 | 1993 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

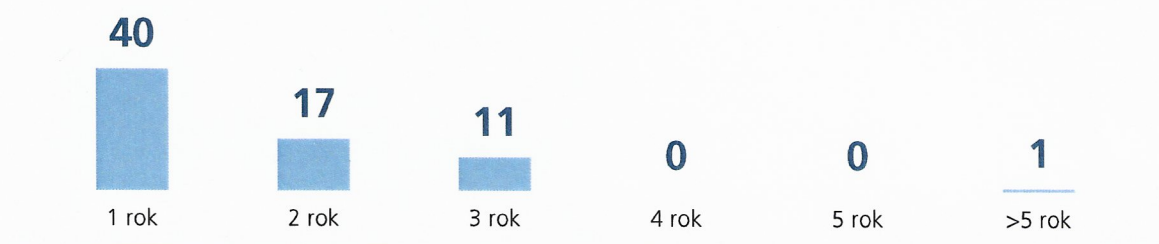
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1941.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 881 m², varav 2 802 m² utgör lägenhetsyta och 79 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| Telia Mobile/Telefoni | 7 m ² | 3 år |
| Confusing/Ekonomi | 72 m ² | 3 år |
| Net4Mobility/Telefoni | 2 m ² | 10 år |

M

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Renovering balkonger/fasad | 2019 | Rivning och nygjutning av balkonger, skador på murfogar åtgärdade |
| Nya värmeventiler | 2018 | Nya ventiler på centrala värmeledningar |
| Reglercentraler, takfläktar | 2018 | Nya reglercentraler för takfläktarna på A- resp B-sidans vind |
| Renovering ventilation | 2017 | Byte av frånluftsdon i samtliga lägenheter |
| Nydragning ventilation | 2017 - 2018 | Separat ventilationssystem i uthyrd kontorslokal |
| Renovering tvättstuga | 2015 | Total renovering, kakling av golv och väggar. Nya maskiner, utökad kapacitet för såväl tvätt som torkning. |
| Ny fjärrvärmecentral | 2013 | Installation av ny fjärrvärmecentral |
| Fläktar och ventilation | 2012 | Nya fläktar installerade på fastighetens tak. Fastighetens alla ventilationskanaler rensade och kontrollerade. |
| Byte av stammar och ledningar för tappvatten | 2012 | Fastighetens stammar för tappvatten inkl alla tappvattenrör till lokaler och lägenheter bytta |
| Bredband | 2010 | Installation av bredband i hela fastigheten |
| Ombyggnation av större lokal | 2010 | Lokal ombyggd till fyra nya lägenheter |
| Omläggning yttertak | 2009 | Nytt yttertak lagt |
| Relining avloppsstammar badrum | 2008 | Samtliga badrumsavloppsstammar relinade |
| Nyinstallation hiss | 2006 | Hissar totalrenoverade |
| Relining avloppsstammar kök | 2006 | Samtliga köksavloppsstammar relinade |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Spolning av avloppsstammar | 2020 | |
| Renovering radiatorer | 2020 | Löpande vid behov |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning | Jensen Drift AB |

M

Föreningens ekonomi

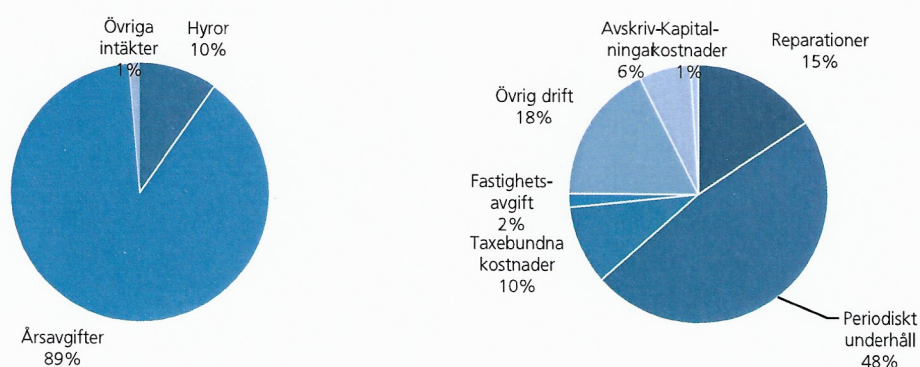
Inför renovering (ombyggnad) av fastighetens samtliga balkonger upptogs under året ett nytt lån om 4,4 Mkr. Efter upphandling valdes Svenska Handelsbanken som långgivare, då de kunde erbjuda de mest förmånliga villkoren. Lånet är amorteringsfritt. Däremot har föreningen nu påbörjat amortering av tidigare lån hos SHB.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 15 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 840 333 | 1 193 097 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 588 615 | 2 318 543 |
| Finansiella intäkter | 39 | 51 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 80 860 | 0 |
| Ökning av långfristiga skulder | 4 368 500 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 132 181 |
| | 7 038 014 | 2 450 775 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 6 254 242 | 2 560 029 |
| Finansiella kostnader | 67 603 | 65 216 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 159 373 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 18 921 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 65 621 | 0 |
| | 6 387 466 | 2 803 539 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 490 881 | 840 333 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 650 548 | -352 764 |

*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.

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 15% från och med den 1 januari.

Nytt fastighetslån upptogs hos Svenska Handelsbanken, efter genomförd upphandling under hösten 2018.

Samtliga balkonger på fastigheten revs och byggdes om, med nygjutning av balkongplattorna samt nya balkongräcken. Balkongernas utseende återställdes till ursprungligt, dock med högre räckeshöjd motsvarande nu gällande säkerhetskrav.

För projektering och projektledning anlätades Stockholms Betongkonsult AB, som byggtreprenör valdes Fasadresurs AB, efter en upphandling som genomfördes hösten 2018.

Byggarbetet pågick tiden 4/2 – 5/7 2019. Under denna tid kunde inte föreningens parkeringsplatser användas av boende, då ytan behövde nyttjas av byggtreprenören. Befintliga parkeringskontrakt lades vilande.

Föreningens årliga vårstädning ställdes in under byggarbetstiden.

Ny energideklaration har utförts, och resultatet har anslagits i husets entré.

Brandskyddskontroll av husets eldstäder genomfördes den 21 oktober.

Entrédörren till den uthyrda kontorslokalen i 5B, hörnet mot Lundagatan, byttes den 7 december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 826 | 719 | 719 | 717 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 275 | 1 999 | 1 914 | 1 699 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 077 | 1 508 | 1 508 | 1 508 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 19 | 17 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 176 | 178 | 176 | 176 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 19 | 23 | 22 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 23 | 23 | 15 | 23 |
| Soliditet (%) | 55 | 76 | 77 | 77 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -4 162 | -729 | -311 | -254 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 589 | 2 306 | 2 289 | 2 264 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 802 m² bostäder och 79 m² lokaler.

M

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 | 105 000 | 0 | 0 | 105 000 |
| Upplåtelseavgifter | 17 103 304 | 0 | 0 | 17 103 304 |
| Fond för yttre underhåll | 1 528 661 | 256 370 | -331 751 | 1 604 042 |
| S:a bundet eget kapital | 18 736 965 | 256 370 | -331 751 | 18 812 346 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 342 949 | -256 370 | -397 267 | -2 689 312 |
| Årets resultat | -4 161 933 | -4 161 933 | 729 018 | -729 018 |
| S:a ansamlad förlust | -7 504 882 | -4 418 303 | 331 751 | -3 418 330 |
| S:a eget kapital | 11 232 083 | -4 161 933 | 0 | 15 394 016 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -4 161 933 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 086 580 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -256 370 |
| summa balanserat resultat | -7 504 883 |

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

| |
|-------------------|
| 1 528 661 |
| -5 976 222 |

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

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 588 615 | 2 306 231 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 12 312 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 588 615 | 2 318 543 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 712 257 | -2 206 310 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -464 328 | -252 446 |
| Personalkostnader | Not 6 | -77 657 | -101 273 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -428 742 | -422 367 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 682 984 | -2 982 396 |
| RÖRELSERESULTAT | | -4 094 369 | -663 853 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 39 | 51 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -67 603 | -65 216 |
| Summa finansiella poster | | -67 564 | -65 165 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -4 161 933 | -729 018 |
| ÅRETS RESULTAT | | -4 161 933 | -729 018 |

M

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 18 890 573 | 19 319 315 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 890 573 | 19 319 315 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 18 894 073 | 19 322 815 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 724 | 3 437 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 617 058 | 969 407 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 0 | 81 250 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 623 782 | 1 054 094 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 623 782 | 1 054 094 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 517 855 | 20 376 909 |

M

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 17 208 304 | 17 208 304 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 1 528 661 | 1 604 042 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 736 965 | 18 812 346 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 342 949 | -2 689 312 |
| Årets resultat | | -4 161 933 | -729 018 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 504 882 | -3 418 330 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 11 232 083 | 15 394 016 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 8 568 500 | 4 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 568 500 | 4 200 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 122 632 | 209 826 |
| Skatteskulder | | 220 006 | 211 683 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 374 634 | 361 384 |
| Summa kortfristiga skulder | | 717 272 | 782 893 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 517 855 | 20 376 909 |

M

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 | 100år | 100år |
| Elanläggning | 20år | 20år |
| Hissanläggning | 20år | 20år |
| Stambyte | 40år | 40år |
| Balkong/terrass | 50år | 50år |
| Tak | 50år | 50år |
| Värmeanläggning | 30år | 30år |
| Ventilation | 25år | 25år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 301 767 | 2 002 411 |
| Hyror lokaler | 218 397 | 191 949 |
| Hyror parkering | 34 630 | 58 300 |
| Hysesrabatt | -4 000 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 37 772 | 53 565 |
| Öresutjämning | 48 | 5 |
| | 2 588 615 | 2 306 231 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0 | 12 312 |
| | 0 | 12 312 |

M

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 49 375 | 81 378 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 12 581 | 3 219 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 9 400 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 21 850 |
| | Städning entreprenad | 44 000 | 45 799 |
| | Städning enligt beställning | 5 200 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 12 969 | 8 229 |
| | Sotning | 4 325 | 11 428 |
| | Hissbesiktning | 2 946 | 2 846 |
| | Myndighetstillsyn | 13 463 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 610 | 355 |
| | Garage | 0 | 256 |
| | Gård | 4 075 | 11 137 |
| | Serviceavtal | 13 279 | 28 003 |
| | Förbrukningsmateriel | 14 163 | 11 462 |
| | Brandskydd | 4 325 | 0 |
| | | 181 311 | 235 362 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 70 091 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 2 162 |
| | Tvättstuga | 0 | 55 067 |
| | Sophantering/återvinning | 5 328 | 0 |
| | Entré/trapphus | 31 324 | 4 720 |
| | Lås | 7 843 | 5 036 |
| | VVS | 48 781 | 168 785 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 10 554 | 2 000 |
| | Elinstallationer | 5 189 | 4 936 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 925 | 0 |
| | Hiss | 9 632 | 19 644 |
| | Fasad | 875 000 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 22 978 | 35 302 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 8 272 | 0 |
| | Vattenskada | 25 368 | 66 992 |
| | | 1 052 194 | 434 736 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 104 200 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 39 134 | 0 |
| | VVS | 0 | 199 193 |
| | Tak | 0 | 88 708 |
| | Fönster | -107 775 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 3 194 435 | 50 850 |
| | | 3 229 994 | 338 751 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 58 670 | 54 110 |
| | Värme | 506 407 | 512 130 |
| | Vatten | 55 321 | 65 248 |
| | Sophämtning/renhållning | 43 655 | 69 620 |
| | Grovsopor | 6 733 | 9 348 |
| | | 670 786 | 710 456 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 57 659 | 56 062 |
| | Tomträttsavgäld | 406 250 | 325 000 |
| | | 463 909 | 381 062 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 114 063 | 105 943 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 5 712 257 | 2 206 310 |

M

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 0 | -306 |
| | Medlemsinformation | 0 | 2 316 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 636 | 2 798 |
| | Inkassering avgift/hyra | 4 250 | -850 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 250 | 15 625 |
| | Föreningskostnader | 12 243 | 11 471 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 4 444 | 1 646 |
| | Förvaltningsarvode | 119 086 | 126 870 |
| | Administration | 88 064 | 12 754 |
| | Konsultarvode | 206 763 | 68 711 |
| | Föreningsavgifter | 5 142 | 5 082 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 450 | 6 330 |
| | | 464 328 | 252 446 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|---------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 65 220 | 81 200 |
| | Sociala kostnader | 12 437 | 20 073 |
| | | 77 657 | 101 273 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 130 312 | 130 312 |
| | Förbättringar | 298 430 | 292 055 |
| | | 428 742 | 422 367 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 24 741 399 | 24 582 026 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 159 373 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 24 741 399 | 24 741 399 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 422 084 | -4 999 717 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -428 742 | -422 367 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 850 826 | -5 422 084 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 18 890 573 | 19 319 315 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 27 908 000 | 24 333 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 60 997 000 | 43 636 000 |
| | | 88 905 000 | 67 969 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 87 000 000 | 66 600 000 |
| | Lokaler | 1 905 000 | 1 369 000 |
| | | 88 905 000 | 67 969 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |

| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 19 625 | 19 625 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 19 625 | 19 625 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -19 625 | -19 625 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -19 625 | -19 625 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|--------------|--------------|
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | <i>M</i> | 3 500 | 3 500 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Kundfordringar | | 10 522 | 10 522 |
| | Skattekonto | | 105 912 | 108 809 |
| | Klientmedel hos SBC | | 1 490 881 | 840 333 |
| | Fordringar | | 7 624 | 7 624 |
| | Fordringar kreditfakturor | | 2 119 | 2 119 |
| | | | 1 617 058 | 969 407 |
| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Tomträttsavgäld | | 0 | 81 250 |
| | | | 0 | 81 250 |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | | 1 604 042 | 1 587 186 |
| | Reservering enligt stadgar | | 256 370 | 256 370 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -331 751 | -239 514 |
| | Vid årets slut | | 1 528 661 | 1 604 042 |
| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Handelsbanken | 1,300 % | 3 672 250 | 3 700 000 |
| | Handelsbanken | 1,300 % | 496 250 | 500 000 |
| | Handelsbanken | 0,568 % | 1 100 000 | 0 |
| | Handelsbanken | 0,500 % | 1 000 000 | 0 |
| | Handelsbanken | 0,573 % | 1 000 000 | 0 |
| | Handelsbanken | 0,500 % | 1 300 000 | 0 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 8 568 500 | 4 200 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| | | | 8 568 500 | 4 200 000 |

M

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 8 600 000 | 4 700 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 80 000 | 81 200 |
| | Sociala avgifter | 25 136 | 25 513 |
| | Ränta | 12 749 | 12 761 |
| | Avgifter och hyror | 256 749 | 241 910 |
| | | 374 634 | 361 384 |

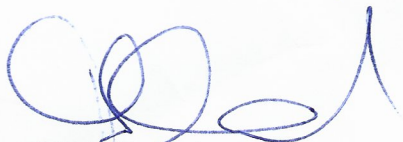
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av samtliga avloppsstammar i fastigheten.

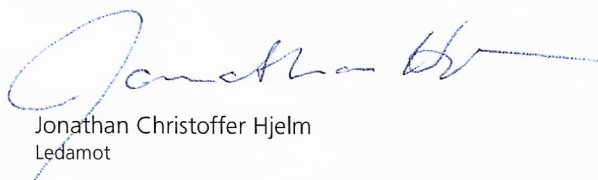


Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/4 2020



Britt Malin Fernlund
Ledamot



Jonathan Christoffer Hjelm
Ledamot



Bengt Erik Jansson Wästborn
Ledamot

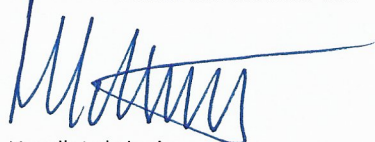


Vanja Marianne Landin
Ledamot



Gunilla Catharina Thunberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Mats Henrik Lehtipalo
Extern revisor