

Styrelsen för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÄVEN 3**

Org nr 716447-6306

får härmed avge

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor (kr).

*Handwritten signatures and initials:*  
7/10/19  
7/11/19  
Olg  
RL

## Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Hans Gornitzka, Henrik Barckman, Marie Johnsson, Per von Elern och Jan Tidelius.  
Pontus Hellberg och Jan-Åke Tegebro har varit suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit:

Annika Bauhn och Victor Wrangdahl.

### Fastigheter och medlemsinformation

Föreningen bedriver förvaltning av bostadsrätter på Lidingö. Föreningen äger fastigheten Råven 3 Lidingö, med adress Källängsvägen 36. Antal lägenheter är 36 st, samt 2 lokaler. Huset uppfördes 1959, och ombildades till bostadsrätt den 26 oktober 2007. Till fastigheten hör också 6 garage och 12 p-platser. Under år 2019 har tre lägenheter bytt ägare. Under 2018 skedde två överlåtelser.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Fastighetsskötsel utföres av BK Kraft AB.  
Trappstädning sker genom Bromstäd AB.  
Den ekonomiska förvaltningen utföres av AB Reganos, (Sture Engqvist).  
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### Underhåll

I maj var vi tvungna att byta ut torkskåpet i tvättstugan, det gamla hade gjort sitt efter 18 år. Kostnad 34 592 kr.

Vi har tecknat avtal med Bromstäd gällande städning av 10:an 4 ggr/år med fönsterputs 2 ggr/år.

Trädgårdsgruppen har som tidigare år förtjänstfullt skött utemiljön.  
Några utanför gruppen har skött gräsklippning, en del utomhusstädning och "hustomtesysslor".  
Stort tack till dem alla.



## Händelser av vikt under året och en framtida utblick

Verksamhetsåret 2019 har varit mycket lugnt med få händelser av vikt.

Efter en del diskussioner inom styrelsen beslöts att vi skall göra fönsterförbättringar lika som gjordes i 34:an d.v.s. inifrån utan byggnadsställningar.

Vi skjuter därmed fasadrenoveringen något/några år framåt.

Avtal slöts 2019-12-19 med Fönsterspecialisten CG AB.

Fönsterarbetet omfattar alla lägenhetsfönster samt alla gamla balkongdörrar. Arbetet skall ske från slutet av april till slutet av juni 2020.

Hela arbetet finansieras av föreningens sparade medel.

För 2018 hade planerats ny injustering av värme- och ventilationssystemen, den blev inte av. Vi kommer att göra den efter fasad- och fönsterrenoveringar.

Då fasaderna är klara är det dags att göra något åt tomten, asfaltytor, kantstenar, kanske en breddning av trottoaren.

För dessa planer har vi tänkt att anlita en trädgårdsarkitekt.

## Ekonomi

### Årsavgifter och hyror

Samtliga lägenheter är bostadsrätter sedan juli 2014.

Den 1 januari 2016 kunde avgifterna sänkas dels till följd av den lägre lånekostnad som uppstod då ett lån omsattes under 2015, dels då ett lån löstes in under 2015.

Även den 1 januari 2018 sänktes avgifterna till följd av lägre räntekostnader.

Detta pga omsättning av lån.

En mindre höjning på 69 kr (senare justerat till 65 kr) gjorde den 1 augusti 2019.

Hyror för extra förråd, garage och p-platser är oförändrade.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter (tkr)	1 899	1 887	1 976	1 976	2 177
Resultat efter finansiella poster och övriga intäkter (tkr)	115	223	200	77	-113
Soliditet (%)	73	73	73	73	73
Fjärrvärme kr per kvm (3.127 kvm)	93	94	94	100	94
Vatten kr per kvm (3.127 kvm)	20	18	18	17	17

*Handwritten signatures and initials:*  
 Håkan  
 J  
 P  
 M

**Årets resultat**

Årets resultat visar på ett överskott av 114 771 kr.

**Försäkringar**

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.  
Även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna ingick. Försäkringsmäklare är Bolander & Co.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	47 881 000	4 233 945	8 870 310	222 529	-999 491
Disp. av föregående års resultat enl. stämmobeslut	0	0	128 138	-222 529	94 391
Årets resultat				114 771	
Belopp vid årets utgång	<b>47 881 000</b>	<b>4 233 945</b>	<b>8 998 448</b>	<b>114 771</b>	<b>-905 100</b>

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Att disponera	Förslag till disposition	
Årets resultat	114 771	Avsättning till rep.fond -153 372
Balanserat resultat	-905 100	Uttag från rep.fond 0
		Balanseras i ny räkning 943 701
Summa:	<b>-790 329</b>	Summa: <b>790 329</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*Hög*  
*dy*  
*R/SZ*

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter och hyror	2	2 024 404	2 008 284
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 162</u>	<u>8 629</u>
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 025 566</b>	<b>2 016 913</b>
 <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	4	838 887	768 251
Underhåll	5	89 476	74 559
Övriga externa kostnader	6	65 083	65 803
Personalkostnader	7	61 509	62 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>614 532</u>	<u>607 614</u>
		<b>1 669 487</b>	<b>1 578 552</b>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>356 079</b>	<b>438 361</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>	<b>8</b>	<b>-241 308</b>	<b>-215 832</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>114 771</b>	<b>222 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>114 771</b>	<b>222 529</b>


  
 Hög
   
 Å
   
 2019
   
 PJS

**Balansräkning**

		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	77 704 472	78 296 726
Inventarier	10	39 347	27 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 743 819</b>	<b>78 323 759</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar (Skattekonto)		138	138
Förutbetalda kostnader	11	31 673	11 059
Kassa och bank	12	4 723 696	3 990 919
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 755 507</b>	<b>4 002 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 499 326</b>	<b>82 325 875</b>

HOG  
 ZV  
 Olyf MB  
 PZ

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		47 881 000	47 881 000
Upplåtelseavgifter		4 233 945	4 233 945
Fond för yttre underhåll		<u>8 998 448</u>	<u>8 870 310</u>
		61 113 393	60 985 255
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-905 100	-999 491
Årets resultat		<u>114 771</u>	<u>222 529</u>
		-790 329	-776 962
Summa eget kapital		60 323 064	60 208 293
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	21 834 000	21 834 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder	15	4 348	3 613
Upplupna kostnader	16	171 696	158 220
Depositioner (nycklar)		2 640	2 640
Förskottsbetalda avgifter och hyror		<u>163 578</u>	<u>119 109</u>
		342 262	283 582
Summa skulder		22 176 262	22 117 582
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 499 326</b>	<b>82 325 875</b>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Belopp i kr</i>			
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter för fastighetslån		30 000 000	30 000 000
<b>Eventualförpliktelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

HOG  
 77  
 OJ M  
 PJZ

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna redovisningsprinciper**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2). Om inget annat anges är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering har skett av samtliga utgifter.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Intäkter**

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas i form av månadsavgifter från bostadsrättshavare och hyresintäkter från hyresgäster.

Beloppen exkluderar rabatter och moms. Alla månadsavgifter och hyresintäkter intäktsförs den månad som de avser.

Ränteintäkter redovisas för den period de avser.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan.

Samtliga utgifter för ombyggnad, reparation och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

**Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till och ianspråktagande av fonden görs årligen av styrelsen enligt fastställd budget och baseras på det underhållsbehov som beräknas föreligga.

**Not 2 – Årsavgifter och hyror**

	2019	2018
Årsavgifter	1 899 384	1 886 964
Hyror garage	66 720	66 720
Hyror p-plats	44 600	43 800
Hyror lokal	6 400	6 400
Hyra föreningslokal	<u>7 300</u>	<u>4 400</u>
	<b>2 024 404</b>	<b>2 008 284</b>

7406  
OJF  
2019



<b>Not 3 - Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pantsättningsavgift	0	1 813
Överlåtelseavgift	1 162	6 756
Förseningsavgift	<u>0</u>	<u>60</u>
	<b>1 162</b>	<b>8 629</b>

<b>Not 4 – Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	50 812	49 252
Fjärrvärme	289 382	294 797
Fastighetsskötsel	157 657	126 988
Bredband och kabel-TV	40 953	11 714
Fastighetsförsäkringar	50 032	47 648
Serviceavtal el (ERAB)	2 250	2 250
Snöröjning, sandning	26 250	15 750
Fastighetsel	87 783	96 595
Vatten och avlopp	63 127	54 787
Sophämtning	57 985	56 217
Suez (tidningar)	11 703	10 559
Växter till trädgård, blommor, jord	824	820
Julgran med tillbehör	<u>129</u>	<u>874</u>
	<b>838 887</b>	<b>768 251</b>

<b>Not 5 - Reparationer och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inköp av stolar + bord till 10:an	7 577	0
Inköp av dammsugare med påsar	0	2 307
Nycklar och lås	2 455	2 525
Plåtarbeten	9 875	26 138
Rep.i anslutning till fastighetsskötsel	14 592	3 746
Inköp av färg	423	1 182
Elarbeten, elmaterial, belysning	3 539	46
Gårdskostnader	218	1 529
Brandskyddskontroll	0	6 219
Hissbesiktningar, hissrep, hiss-service	27 652	4 332
Luftavfuktare	3 478	0
VVS	59	8 040
Serviceavtal Ozontech	3 688	3 688
Serviceavtal Luftkontroll Ventilation AB	13 530	12 505
Övriga kostnader	<u>2 390</u>	<u>2 302</u>
	<b>89 476</b>	<b>74 559</b>

7406  
 78  
 all 740  
 702

<b>Not 6 – Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kreditupplysningar	370	199
Bankkostnader	1 110	1 110
Kontorsmaterial och porto	3 198	4 010
Anmälan till Bolagsverket	700	600
Arvode Reganos	54 225	53 167
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 030	4 930
Övrigt	<u>450</u>	<u>1 787</u>
	<b>65 083</b>	<b>65 803</b>
<b>Not 7 - Personalkostnader</b>		
Arvoden styrelse och revisorer	50 000	50 000
Sociala kostnader	<u>11 509</u>	<u>12 325</u>
	<b>61 509</b>	<b>62 325</b>
<b>Not 8 – Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader lån Swedbank	-241 308	-215 832
<b>Not 9 – Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>82 936 100</u>	<u>82 936 100</u>
Vid årets slut ackumulerade värden	82 936 100	82 936 100
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	4 639 374	4 047 120
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>592 254</u>	<u>592 254</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	5 231 628	4 639 374
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>77 704 472</b>	<b>78 296 726</b>
Taxeringsvärden, byggnader	28 090 000	25 087 000
Taxeringsvärden, mark	<u>23 034 000</u>	<u>17 625 000</u>
	51 124 000	42 712 000

Hela
   
 J
   
 Oly M P S

<b>Not 10 - Inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 803	76 803
Årets investeringar	<u>34 592</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade värden	111 395	76 803
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	49 770	34 410
Årets avskrivningar enligt plan	<u>22 278</u>	<u>15 360</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	72 048	49 770
<b>Utgående bokfört värde</b>	39 347	27 033
<b>Not 11 – Förutbetalda kostnader</b>		
Trygg-Hansa, försäkringspremie	4 185	3 987
BK, jouravtal	1 886	1 825
Erab	750	750
CadWare	300	0
ITK, hisservice	2 600	0
Ozontech	1 844	1 844
Comhem, kabelTV och bredband	<u>20 108</u>	<u>2 653</u>
	31 673	11 059
<b>Not 12 - Kassa och bank</b>		
Swedbank, penningmarknadskonto drift	1 123 695	890 918
Swedbank, penningmarknadskonto	<u>3 600 001</u>	<u>3 100 001</u>
	4 723 696	3 990 919
<b>Not 13 - Eget kapital</b>		
<u>Reserverade medel för framtida underhåll</u>		
Vid årets början	8 870 310	8 742 174
lanspråktaget för underhåll under året	0	0
Avsättning enligt plan	<u>128 138</u>	<u>128 136</u>
	8 998 448	8 870 310
<u>Ansamlade förluster</u>		
Vid årets början	-999 491	-1 070 947
Överföring till reserverade medel för framtida underhåll	94 391	-128 136
Överföring från reserverade medel för framtida underhåll	0	0
Årets resultat	<u>114 771</u>	<u>199 592</u>
	-790 329	-999 491

Hög RS

**Not 14 - Skulder till kreditinstitut**

Räntesats 20191231

		2019-12-31	2018-12-31
1,048%	Rörligt 3 månader	8 000 000	8 000 000
0,880%	Villkorsändring 2022-09-23	7 000 000	7 000 000
1,460%	Villkorsändring 2021-09-24	<u>6 834 000</u>	<u>6 834 000</u>
		21 834 000	21 834 000

**Not 15 - Skattefordran/Skatteskuld**

Ber skatteskuld för 2019 (tax. 2020)	124	-536
Prel. skatt termin 12 - 2019	<u>4 224</u>	<u>4 149</u>
	4 348	3 613

**Not 16 – Upplupna kostnader**

Styrelse- och rev.arvoden inkl. soc.kostnader	61 509	62 230
Fjärrvärme dec. Sthlm Exergi	37 203	40 869
Fastighetsskötsel (inkl. rep.) BK Kraft dec.	6 836	11 037
Vatten- och sophantering	29 197	0
Ei, Fortum/Ellevio	6 880	10 023
SUEZ, okt - dec	802	766
Bromstöd, dec	4 739	4 363
Utlägg av föreningens ordförande	1 694	2 931
Upplupna räntor, Swedbank	<u>22 836</u>	<u>25 906</u>
	171 696	158 125

Lidingö den 4 / 13 2020


Hans Gornitzka  
Ordförande

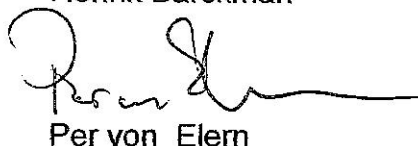

Henrik Barckman



Jan Tideli



Marie Johnsson



Per von Eiern

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 13 / 14 - 2020



Annika Baum



Victor Wrangdahl

Av föreningen utsedda revisorer