

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diana 8

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 2009 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-03 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

Robert Johan Henrik Gade	Ordförande	
Jesper Johan David Gyberg	Ledamot	Avflyttad
Eva Sophie Margareta Hamilton	Ledamot	
Aris Philipp Nicolas Karkamanis	Ledamot	
Jarl Christer Runo Solberg	Ledamot	
Victor Edward Thorén	Ledamot	
Stephan Andreas Bergman	Suppleant	
Malin Birgitta Ellen Gustavsson	Suppleant	
Sten Håkan Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexander Horvath	Ordinarie Intern
Nils-Olof Tiberg	Suppleant Intern

Valberedning

Sofia Tiberg
Jacob Tuvenhjem

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SJÖLEJONET 8	1928	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 150 m², varav 2 181 m² utgör lägenhetsyta och 969 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	800 m ²	Bostadsrätt
Frisör & Hudvård	34 m ²	2021-09-30
Kiropraktorpraktik	135 m ²	2022-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad, gatusidan och gårdssidan	2019	Uppskjutet sedan 2011 efter besiktning
Byte bärlinor, hissar	2018	
Installation av avgasare, värmecentral	2018	För att förlänga värmesystemets livslängd
Fönster, balkongdörrar, balkongsmide trapphus	2017	uppskjutet från 2013 efter besiktning
Byte av lägenhetsdörrar	2015	Installation av säkerhetsdörrar enligt stämmobeslut 2014
Stamspolning	2014	
OVK-besiktning	2013	
Tvättstuga	2012	Ny maskinpark, renovering väggar, fönster och ventilation
Fasad (högst upp på Rehngatan)	2012	Renovering av fasad, balkong och fönster
Byte av elstigar	2010	
Byte av fjärrvärmecentral	2009	
Omläggning av tak	2005	
Rörstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak, målning av plåt samt byte och målning av takfotsplåt (fotränna)	2020	enl underhållsplan. enl underhållsplan. Bedömning av behovet kommer att göras efter besiktning
Yttertak, omläggning av tegel	2020	enl underhållsplan. Bedömning av behovet kommer att göras efter besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Nordena Entreprenad AB
Service Hiss	Trygga Hiss
Snöskottning	Tello Service Partner AB
Lås	Nybergs lås

Föreningens ekonomi

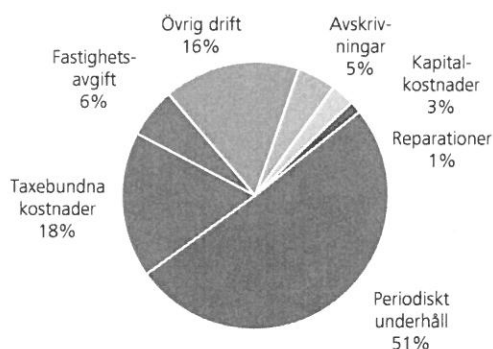
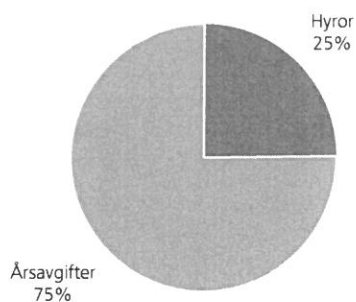
Föreningens ekonomi är god. Under året har föreningen tagit ett nytt lån för att finansiera fasadrenoveringen.

Inga avgiftshöjningar finns planerade.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 449 419	1 174 035
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 630 612	1 587 870
Finansiella intäkter	248	306
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 310
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 127	45 548
	2 651 987	1 639 034
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 794 188	1 281 060
Finansiella kostnader	84 180	82 590
Ökning av kortfristiga fordringar	13 873	0
	2 892 241	1 363 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 209 166	1 449 419
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-240 254	275 384

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det genomförts ett omfattande fasadarbete på föreningens samtliga fasader.

Omförhandling av hyresavtal med kiropraktorklinik är avslarad. Hyresavtalet har överlåtits till en ny hyresgäst som flyttade in i lokalen under december månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	411	411	411	411
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 371	2 019	1 986	1 979
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 013	1 677	1 677	1 677
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	131	134	130	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	26	25	27
Soliditet (%)	5	25	24	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 389	83	-300	41
Nettoomsättning (tkr)	1 631	1 571	1 565	1 564

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 181 m² bostäder och 969 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Fond för yttre underhåll	1 595 625	357 700	0	1 237 925
S:a bundet eget kapital	1 595 625	357 700	0	1 237 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	157 553	-357 700	83 425	431 828
Årets resultat	-1 388 610	-1 388 610	-83 425	83 425
S:a ansamlad förlust	-1 231 057	-1 746 310	0	515 253
S:a eget kapital	364 568	-1 388 610	0	1 753 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 388 610
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	515 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-357 700</u>
summa balanserat resultat	-1 231 057

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

1 535 007
<u>303 950</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 630 612	1 571 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 750
Summa rörelseintäkter		1 630 612	1 587 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 489 362	-1 109 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 919	-103 091
Personalkostnader	Not 6	-78 907	-68 946
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 102	-141 102
Summa rörelsekostnader		-2 935 289	-1 422 161
RÖRELSERESULTAT		-1 304 678	165 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 180	-82 590
Summa finansiella poster		-83 932	-82 284
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 388 610	83 425
ÅRETS RESULTAT		-1 388 610	83 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 438 151	5 579 253
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 438 151	5 579 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 400	3 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 400	3 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 441 551	5 582 653
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 258	2 530
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 251 176	1 090 795
Summa kortfristiga fordringar		1 276 434	1 093 325
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	409 489
Summa kassa och bank		0	409 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 276 434	1 502 814
SUMMA TILLGÅNGAR		6 717 985	7 085 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 595 625	1 237 925
Summa bundet eget kapital		1 595 625	1 237 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		157 553	431 828
Årets resultat		-1 388 610	83 425
Summa fritt eget kapital		-1 231 057	515 253
SUMMA EGET KAPITAL		364 568	1 753 178
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		136 027	83 266
Skatteskulder		4 247	10 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	213 143	238 508
Summa kortfristiga skulder		353 417	332 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 717 985	7 085 467

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	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 050 720	1 050 720
Årsavgifter - lokaler	175 560	175 560
Hyror lokaler	400 731	341 235
Hyror förråd	3 600	3 600
Öresutjämning	1	5
	1 630 612	1 571 120

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	16 750
	0	16 750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	9 588
	Städning entreprenad	50 256	49 438
	Mattvätt/Hyrmattor	11 112	10 612
	Hissbesiktning	2 750	2 625
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gemensamma utrymmen	1 800	4 788
	Gård	3 496	1 627
	Serviceavtal	9 228	8 188
	Förbrukningsmateriel	3 745	561
	Störningsjour och larm	8 125	0
	Brandskydd	0	10 237
		92 282	97 664
	Reparationer		
	Lokaler	1 125	0
	Tvättstuga	3 290	9 177
	Entré/trapphus	0	4 525
	Lås	810	1 466
	VVS	2 389	4 500
	Värmeanläggning/undercentral	18 518	0
	Elinstallationer	4 589	2 503
	Hiss	12 168	9 309
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 697
		42 889	37 177
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	18 500	0
	Gemensamma utrymmen	23 394	0
	Tvättstuga	7 250	0
	VVS	12 188	81 250
	Elinstallationer	15 865	0
	Bredband	0	23 500
	Hiss	0	48 750
	Fasad	1 457 811	0
		1 535 008	153 500
	Taxebundna kostnader		
	El	37 884	31 636
	Värme	413 363	423 160
	Vatten	50 892	59 941
	Sophämtning/renhållning	21 459	27 968
	Grovsopor	8 805	0
		532 403	542 705
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 135	38 450
	Kabel-TV	63 440	62 042
		104 575	100 492
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	182 205	177 485
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 489 362	1 109 023

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	67 423	10 032
	Inkassering avgift/hyra	1 113	425
	Föreningskostnader	4 101	3 007
	Styrelseomkostnader	0	3 000
	Förvaltningsarvode	78 812	76 410
	Administration	2 470	4 842
	Konsultarvode	72 000	5 375
		225 919	103 091
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 930	53 369
	Sociala kostnader	16 977	15 577
		78 907	68 946
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	92 329	92 329
	Förbättringar	48 773	48 773
		141 102	141 102
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 656 229	8 656 229
	Utgående anskaffningsvärde	8 656 229	8 656 229
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 076 976	-2 935 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 102	-141 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 218 078	-3 076 976
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 438 151	5 579 253
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	950 000	950 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 600 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 024 000	39 932 000
		81 624 000	67 932 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 600 000	56 200 000
	Lokaler	12 024 000	11 732 000
		81 624 000	67 932 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 375	24 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 375	24 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 375	-24 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 375	-24 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 400	3 400
		3 400	3 400
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	42 010	50 865
	Klientmedel hos SBC	1 209 166	1 039 930
		1 251 176	1 090 795
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 237 925	880 225
	Reservering enligt stadgar	357 700	357 700
	Reservering enligt stämmobeslut	153 500	-594 493
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-153 500	594 493
	Vid årets slut	1 595 625	1 237 925

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	0,780 %	1 000 000	0	2023-10-28
SEB	1,680 %	2 000 000	2 000 000	2020-01-28
SEB	1,680 %	2 000 000	2 000 000	2020-01-28
SEB	1,680 %	250 000	250 000	2020-01-28
SEB	1,490 %	750 000	750 000	2020-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 000 000	5 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 000 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		6 351 000	6 351 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Arvoden		57 960	56 370
Sociala avgifter		18 211	17 711
Ränta		502	458
Avgifter och hyror		136 470	163 969
		213 143	238 508

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning ska genomföras för att utvärdera om fastighetens yttertak är i behov av omläggning av tegel, målning av plåt samt byte och målning av takfotsplåt enligt underhållsplanen. Efter besiktningen skall styrelsen besluta om åtgärden ska skjutas upp.

Omförhandling av tre befintliga lån sker under januari månad.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 03 2020



Robert Johan Henrik Gade
Ordförande



Victor Edward Thorén
Ledamot



Eva-Sophie Margareta Hamilton
Ledamot

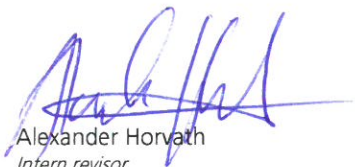


Aris Philipp Nicolas Karkamanis
Ledamot



Jarl Christer Runo Solberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Alexander Horvath
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Diana 8

Jag har i egenskap av internrevisor granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Diana 8, organisationsnummer 702000-3740, för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen är planerad och genomförd för att i rimlig grad försäkra sig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen granskats för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Det har även granskats om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar och dess intressen. Jag anser att denna revision ger en rimlig grund för nedan uttalanden.

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

I samband med revisionen har den otillbörliga parkeringen av framför allt barnvagnar i fastighetens trapphus, som pågått under en längre tid, diskuterats med styrelsen. En förbättring har skett i samband med vissa medlemmars utflyttning, men fortfarande förekommer regelbunden parkering av barnvagnar, vilket är otillåtet eftersom det kan hindra utryckningspersonalens möjligheter att utföra sitt uppdrag. Det är heller inte tillåtet att använda föreningens gemensamma utrymmen för andra syften än det avsedda eller för enskilt bruk utan särskilt godkännande. Något sådant godkännande har inte givits. Vid föregående års revision bekräftade styrelsen att alla berörda medlemmar kommer att flytta från föreningen inom kort och att ytterligare aktiviteter skulle vidtas för att säkerställa att problemet blir löst. Beaktat att problemen minskat, men fortlöper, är min bedömning att stämman bör uppmana styrelsen att omedelbart vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att föreningens och dess medlemmars intressen inte kommer till skada.

Under året har styrelsen upptagit ytterligare lån för att bl.a. finansiera fasadrenoveringen. Föreningen amorterar inte på detta eller tidigare upptagna lån. Föreningen är visserligen lågt skuldsatt, men dagens räntor får också anses vara osedvanligt låga och kan komma att öka framöver. För att säkerställa att föreningens medlemmar bär en lämplig del av den långsiktiga underhålls- och driftkostnaden och inte löpande ökar belåningen för kommande underhåll och renoveringar bör styrelsen överväga att amortera lånen i lämplig ordning, tex i linje med den avskrivningsplan som följs.

Ovanstående anmärkningar är inte av sådan karaktär att det hindrar att det tillstyrkes att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 27 april 2020



Alexander Horvath
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 050 000	1 050 720	1 040 000
Årsavgifter - lokaler	175 000	175 560	175 000
Hyror lokaler	467 333	400 731	341 000
Hyror förråd	3 600	3 600	3 000
Öresutjämning	0	1	0
	1 695 933	1 630 612	1 559 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-21 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-52 000	-50 256	-51 000
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 112	-11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 750	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-1 770	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-1 800	-3 000
Gård	-3 000	-3 496	-2 000
Serviceavtal	-9 000	-9 228	-9 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 745	-1 000
Störningsjour och larm	0	-8 125	0
	-155 000	-92 282	-105 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-41 000
Lokaler	0	-1 125	0
Tvättstuga	0	-3 290	0
Lås	0	-810	0
VVS	0	-2 389	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 518	0
Elinstallationer	0	-4 589	0
Hiss	0	-12 168	0
	-40 000	-42 889	-41 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-18 500	0
Gemensamma utrymmen	0	-23 394	0
Tvättstuga	0	-7 250	0
VVS	0	-12 188	0
Elinstallationer	0	-15 865	0
Fasad	0	-1 457 811	0
	0	-1 535 008	0
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-37 884	-36 000
Värme	-441 000	-413 363	-426 000
Vatten	-60 000	-50 892	-58 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-21 459	-28 000
Grovsopor	0	-8 805	-10 000
	-564 000	-532 403	-558 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-41 135	-38 000
Kabel-TV	-65 000	-63 440	-64 000
	-107 000	-104 575	-102 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-180 000	-182 205	-179 000
	-180 000	-182 205	-179 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-67 423	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 113	0
Föreningskostnader	-4 000	-4 101	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 812	-78 000
Administration	-4 000	-2 470	-3 000
Konsultarvode	0	-72 000	0
	-92 000	-225 919	-86 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-56 000	-57 929	-54 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-4 000
Övriga arvoden	0	-2 001	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-16 977	-18 000
	-76 000	-78 907	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-93 000	-92 329	-93 000
Förbättringar	-49 000	-48 773	-49 000
	-142 000	-141 102	-142 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 356 000	-2 935 289	-1 289 000
RÖRELSERESULTAT	339 933	-1 304 678	270 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	248	0
Låneräntor	-90 375	-84 180	-83 000
	-90 375	-83 932	-83 000
RESULTAT	249 558	-1 388 610	187 000