

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snickaren 12

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 2015 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1994-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-07 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

Lars Bertil Gustafsson	Ledamot
Eva-Karin Gyllenberg	Ledamot
Bengt Erik Jonsén	Ledamot
Erika Lilian Kveldstad	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Erik Jonsén och Erika Lilian Kveldstad.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Företagsrevision i Uppsala AB
--------------	------------------	-------------------------------------

##### Valberedning

Anna Andersson	Sammanställande
Milan Djelevic	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 12	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

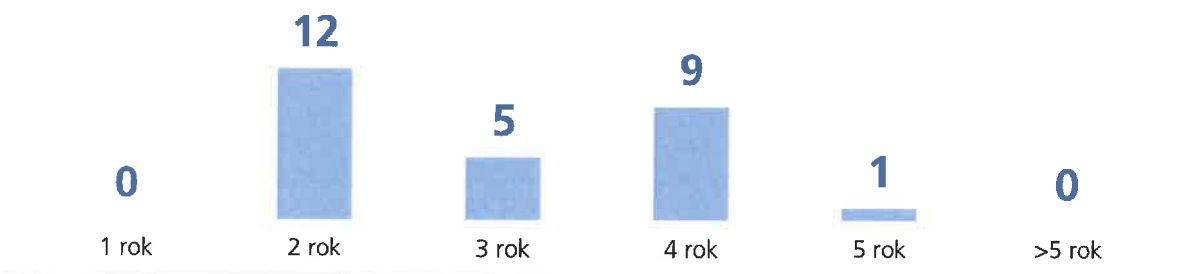
Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 936 m<sup>2</sup>, varav 2 372 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 564 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	152 m <sup>2</sup>	3 år
Inredningsbyrå	69 m <sup>2</sup>	3 år
Pizzeria	89 m <sup>2</sup>	3 år
Catering	212 m <sup>2</sup>	5 år
Skrädderi	30 m <sup>2</sup>	bostadsrättslokal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2019	OVK i lägenheter och lokaler.
Stamspolning	2019	Stamspolning i lägenheter och lokaler
Injustering av resterande ventilationsstammar	2019	
Injustering, värme	2019	Injustering av värme, montering av radiatorventiler i lägenheterna och byte av stamventiler i källaren.
Hiss	2018	Installation av ny hiss i samband med trapphusrenoveringen.
El	2018	Installation av ledbelysning och sensorstyrd belysning i samtliga trapphus och källarutrymmen i samband med trapphusrenoveringen.
Undercentral	2018	Undercentralen uppgraderades.
Nyinstallation hiss	2018	
Trapphus	2018	
Brandsäkerhet	2017	Total renovering av samtliga 3 trapphus. Brandsäkerhetsåtgärder har vidtagits för att uppfylla myndigheternas krav.
Belysning	2016	Sensorstyrd belysning installerad i soprum och tvättstuga.
Dörrautomatik	2016	Dörrautomatik installerades i de båda portarna och källargångsdörren.
Renovering blyfönster	2015	Arbetet inleddes 2011. I och med detta har samtliga blyfönster blyats och kittats om.
Stambyte lokaler	2015 - 2017	Ett omfattande stambyte i lokalerna påbörjades hösten 2015. Det handlar om butiker, restauranger, soprum, tvättstuga, städskrubba, wc och undercentral. Arbetet avslutades 2017
Ventilation, restaurang	2015 - 2018	Montering av yttre kanal från gården till taket för att klara Bollywoods ventilation. Slutförs och installeras 2016.
Ventilationsstammarna	2014	I samband med vindsbygget har ventilationsstammarna mot Roslagsgatan injusterats.
Gårdsbelysning	2014	För att göra gården ljusare och säkrare efter mörkrets inbrott har fem belysningspunkter monterats på muren mot grannfastigheterna.
Stamspolning	2014	
Handikappanpassning, hiss	2013	Extra handtag och fällsits installerades i hissen
Yttertak	2013	Yttertaket målades om och ytterligare säkerhetsåtgärder har gjorts för att uppfylla gällande krav.
Källargångarna	2013 - 2014	I samband med installationen av lägenhetsförråd på nedre källarplanet har trappan och andra ytor på källarplanet målats om.

Omläggning av gård	2011	Delar av gården lades om efter fuktskada. Kompletterande taksäkerhetsåtgärder har gjorts för att uppfylla gällande krav.
Taksäkerhetsåtgärder	2011	
Brandsäkerhet	2011	Ett omfattande brandsäkerhetsarbete har genomförts i trapphus och lokaler.
Blyfönster	2011	Renoveringen av de fem blyfönstren har inletts med det ovala fönstret högst upp och partierna mellan plan B och 1 och mellan plan 1 och 2.
OVK åtgärder i lokaler	2010 - 2012	Samtliga lokaler har anpassats efter OVK-kraven
Låsbyte allmänna utrymmen	2009	Samtliga lås byttes i allmänna utrymmen till ett skräddarsytt låssystem.
Byte maskinpark tvättstuga	2009	Maskinparken i tvättstugan byttes till modern utrustning.
OVK åtgärder i lägenheter	2009	Samtliga lägenheter anpassades efter OVK-kraven.
Fasadrenovering, taksäkerhet, taklucka	2009 - 2010	Fasaden mot gården renoverades och målades om. Taket förseddes med vederbörlig taksäkerhet samt taklucka.
Stampolning	2009	Samtliga lägenheter fick nya moderna elcentraler samt ny prognosstyrd undercentral installerades i fastigheten för att optimera uppvärmningen i huset.
Elcentraler och undercentral	2007	
Ombyggnad av soprummet	2006	Soprummet genomgick en omfattande ombyggnad och anpassades till en miljövänlig sopsortering.
Installation trapphiss	2006	En trapphiss installerades mellan plan fyra och fem.
Handikappanpassning	2004	Dörröppnare monterades på hissörrar på plan K och B.
Fönsterrenovering	2003	Under 2003 renoverades byggnadens fönster återigen, bland annat genom att isolerglas (ljud/energi) installerades i flertalet fönster ut mot Roslags- och Surbrunnsgatan.
Balkonger	2002	Under 2002 valde samtliga bostadsrättsinnehavare som hade möjlighet att montera balkong in mot gården.
Trapphusrenovering	2001	Under 2001 renoverades det stora, centrala, trapphuset. Väggar och tak målades, marmorn i trappsteg och på vilplan slipades plus att del av vilplanen utanför lägenhetsdörrarna belades med klinkers.
Omputsning av fasad	1973	Fjärrvärme installerades 1971.
Elstambyte	1973	
Rörstambyte	1973	
Omläggning av tak	1973	
Fjärrvärme	1971	

#### Planerat underhåll

	År
Fläktbyte	2020

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

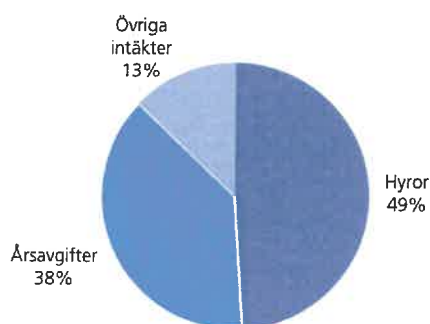
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstugans maskinpark	Miele
Teknisk förvaltning	Järva Förvaltning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 153 664</b>	<b>1 954 837</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 720 168	2 774 312
Finansiella intäkter	502	1 184
Minskning kortfristiga fordringar	57 995	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	78 532	0
	<b>2 857 197</b>	<b>6 775 496</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 514 770	7 073 209
Finansiella kostnader	236 003	189 371
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 624
Minskning av kortfristiga skulder	0	290 466
	<b>2 750 773</b>	<b>7 576 669</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 260 088</b>	<b>1 153 664</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>106 424</b>	<b>-801 173</b>

\*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 verksamhetsåret har en lägenheter överlåtits.
- Antalet medlemmar uppgick 2019-12-31 till 43. Motsvarande siffra 2018-12-31 var 42.
- Under verksamhetsåret har en andrahandsuthyrning beviljats.
- Under verksamhetsåret har föreningen genomfört stamspolning och OVK i såväl lägenheter som lokaler. Dessutom har värmesystemet injusterats genom montering av radiatorventiler i lägenheterna och byte av stamventiler i källaren.
- Föreningen har bytt teknisk förvaltare från Wiab till Järva Förvaltning AB.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	469	478	478	478
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 839	1 664	1 610	1 476
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 303	8 456	6 614	6 614
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	74	63	62
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	137	134	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	22	15	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	66	46	46
Soliditet (%)	60	60	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-522	-4 990	-441	-656
Nettoomsättning (tkr)	2 601	2 547	2 340	2 207

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 372 m<sup>2</sup> bostäder och 564 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	31 750 500	0	0	31 750 500
Upplåtelseavgifter	4 170 000	0	0	4 170 000
Kapitaltillskott	726 650	0	0	726 650
Fond för yttre underhåll	312 936	312 936	-225 957	225 957
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 960 086</b>	<b>312 936</b>	<b>-225 957</b>	<b>36 873 107</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 089 355	-312 936	-4 764 513	-3 011 905
Årets resultat	-521 591	-521 591	4 990 470	-4 990 470
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 610 945</b>	<b>-834 527</b>	<b>225 957</b>	<b>-8 002 376</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 349 141</b>	<b>-521 591</b>	<b>0</b>	<b>28 870 731</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-521 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 776 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 936
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 610 945</b>

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

312 936
<b>-8 298 009</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 600 581	2 546 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 587	227 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 720 168</b>	<b>2 774 312</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 217 480	-6 778 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 072	-175 361
Personalkostnader	Not 6	-122 218	-119 594
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 488	-503 387
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 006 258</b>	<b>-7 576 596</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-286 090</b>	<b>-4 802 283</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	1 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 003	-189 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235 501</b>	<b>-188 187</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-521 591</b>	<b>-4 990 470</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-521 591</b>	<b>-4 990 470</b>



## 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	46 233 980	46 725 468
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 233 980</b>	<b>46 725 468</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>46 236 780</b>	<b>46 728 268</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	153	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 359 185	1 310 909
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 359 338</b>	<b>1 310 909</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	33	33
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 359 371</b>	<b>1 310 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 596 151</b>	<b>48 039 210</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 920 500	35 920 500
Kapitaltillskott		726 650	726 650
Fond för yttre underhåll	Not 11	312 936	225 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 960 086</b>	<b>36 873 107</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 089 355	-3 011 905
Årets resultat		-521 591	-4 990 470
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 610 945</b>	<b>-8 002 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 349 141</b>	<b>28 870 731</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 572 457	16 358 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 572 457</b>	<b>16 358 685</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 786 228	2 000 000
Leverantörsskulder		322 969	192 100
Skatteskulder		25 689	5 900
Övriga skulder		120 454	171 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	419 213	440 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 674 553</b>	<b>2 809 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 596 151</b>	<b>48 039 210</b>

## 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 anspråktagande 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 100år	10 år, 100år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	50 år	50 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	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	1 023 889	1 023 889
Årsavgifter - lokaler	14 084	14 084
Hyror bostäder	192 007	192 007
Hyror lokaler momspliktiga	498 800	981 376
Hyror lokaler	642 325	0
Bredbandsintäkter	8 459	1 791
Varmvattenintäkter	2 872	0
Vatten-/värmeintäkter	67 462	55 237
Elintäkter	147 750	109 617
Värmeintäkter	0	7 776
Övriga debiterade avgifter	0	155 415
Avgift andrahandsuthyrning	2 910	5 695
Öresutjämning	23	11
	<b>2 600 581</b>	<b>2 546 897</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	6 246	0
	Fakturerade kostnader moms	9 570	0
	Försäkringsersättning	0	158 750
	Övriga intäkter	103 771	68 665
		<b>119 587</b>	<b>227 415</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 080	19 241
	Fastighetsskötsel beställning	23 732	9 450
	Snöröjning/sandning	11 124	27 250
	Städning entreprenad	49 757	49 769
	Städning enligt beställning	421	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 943	7 886
	Sotning	3 045	4 079
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 237	0
	Hissbesiktning	656	0
	Gemensamma utrymmen	168	438
	Gård	7 488	837
	Serviceavtal	31 177	17 554
	Förbrukningsmateriel	1 376	5 929
	Brandskydd	0	433
		<b>164 205</b>	<b>142 864</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	7 045
	Lokaler	13 423	2 100
	Tvättstuga	4 269	1 350
	Entré/trapphus	13 105	0
	Lås	11 080	5 883
	VVS	30 711	18 505
	Ventilation	0	2 273
	Elinstallationer	13 087	63 623
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 840
	Hiss	-5 269	7 750
	Skador/klotter/skadegörelse	135 818	10 855
	Vattenskada	402 213	59 701
		<b>618 437</b>	<b>180 926</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	249 750
	Lokaler	73 332	36 247
	Sophantering/återvinning	0	55 782
	Entré/trapphus	90 188	3 427 707
	VVS	194 624	0
	Värmeanläggning	0	181 313
	Elinstallationer	0	307 237
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	55 333	0
	Hiss	0	995 453
	Tak	19 824	0
	Fönster	0	179 428
		<b>433 301</b>	<b>5 432 918</b>

<b>Not 4</b>	Forts. DRIFTKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	211 923	212 452
	Värme	379 834	393 843
	Vatten	52 822	62 241
	Sophämtning/renhållning	92 556	109 284
		<b>737 135</b>	<b>777 820</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 027	54 366
	Kabel-TV	6 995	6 917
	Bredband	73 082	73 153
		<b>134 104</b>	<b>134 436</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>130 299</b>	<b>109 289</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 217 480</b>	<b>6 778 254</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	2 483	190
	Inkassering avgift/hyra	850	409
	Revisionsarvode extern revisor	12 952	12 326
	Föreningskostnader	6 202	6 372
	Styrelseomkostnader	5 040	2 785
	Fritids- och trivselkostnader	295	0
	Förvaltningsarvode	92 965	90 153
	Administration	4 358	1 737
	Korttidsinventarier	0	10 588
	Konsultarvode	43 557	45 171
	Tidningar facklitteratur	629	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		<b>175 072</b>	<b>175 361</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Sociala kostnader	29 218	28 594
		<b>122 218</b>	<b>119 594</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	350 348	350 348
	Förbättringar	141 140	153 039
		<b>491 488</b>	<b>503 387</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 193 539	51 193 539
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 193 539</b>	<b>51 193 539</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 468 071	-3 964 685
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 488	-503 387
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 959 559</b>	<b>-4 468 071</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>46 233 980</b>	<b>46 725 468</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 969 668	9 969 668
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	29 701 000
	Taxeringsvärde mark	69 312 000	45 618 000
		<b>104 312 000</b>	<b>75 319 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	95 000 000	68 000 000
	Lokaler	9 312 000	7 319 000
		<b>104 312 000</b>	<b>75 319 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	97 462	97 462
	Momsavräkning	1 395	0
	Klientmedel hos SBC	1 260 055	1 153 631
	Fordringar kreditfakturor	273	59 816
		<b>1 359 185</b>	<b>1 310 909</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	225 957	225 957
	Reservering enligt stadgar	312 936	225 957
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-225 957	-225 957
	<b>Vid årets slut</b>	<b>312 936</b>	<b>225 957</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,280 %	4 786 228	4 786 228	2023-06-28
SEB	1,640 %	4 786 229	4 786 229	2023-09-28
SEB	1,180 %	4 786 228	4 786 228	2020-11-28
SEB	0,860 %	1 000 000	1 000 000	2021-05-28
SEB	0,860 %	1 000 000	1 000 000	2021-05-28
SEB	1,180 %	2 000 000	2 000 000	2020-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 358 685</b>	<b>18 358 685</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 786 228	-2 000 000	
		<b>11 572 457</b>	<b>16 358 685</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 358 685 kr.

**Not 13**

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 422 000	18 422 000

**Not 14**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	91 300	90 300
Sociala avgifter	28 686	28 372
Ränta	10 217	9 945
Avgifter och hyror	289 010	249 498
Vattenskada	0	51 673
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 855
	<b>419 213</b>	<b>440 643</b>

**Not 15**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2020

Lars Bertil Gustafsson  
Ledamot

Eva-Karin Gyllenberg  
Ledamot

Bengt Erik Jonsén  
Ledamot

Erika Lilian Kveldstad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Niklas Feiff  
Extern revisor