

# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsföreningen Kruthusbacken i Solna

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 2038.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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

|                        |                    |   |
|------------------------|--------------------|---|
| Johan Turesson         | Ordförande         | planerat utträde 2020 på grund av flytt                     |
| Carl-Wilhelm Tennander | Sekreterare        | planerat utträde 2020 på grund av flytt                     |
| David Berggren         | Fastighetsansvarig |   |
| Sandra Adawi           | Ledamot            |   |
| Bo Hallgren            | Ledamot            | HSB-ledamot   |
| Erica Röö              | Ledamot            | planerat utträde 2020, meddelat utträde redan december 2019 |

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

Erica Röö, Carl-Wilhelm Tennander och Johan Turesson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|               |                      |                                   |
|---------------|----------------------|-----------------------------------|
| Johan Kaijser | Auktoriserad revisor | Allians Revision & Redovisning AB |
|---------------|----------------------|-----------------------------------|

## Valberedning

Hannes Tysén

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Poppeln 3            | 2002    | Stockholm |

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

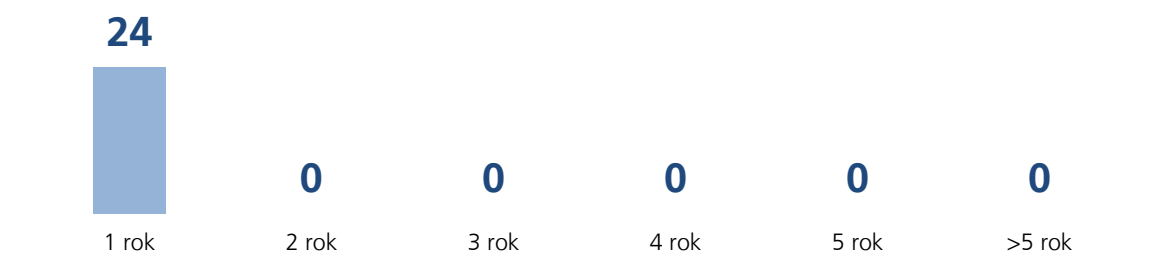
Fastigheten bebyggdes 1939 - 0 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 153 m<sup>2</sup>, varav 938 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 215 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna   | Yta                | Löptid     |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Sergej Suchov            | 40 m <sup>2</sup>  | 2026.01.01 |
| A4 Bil & Båt Sadelmakeri | 175 m <sup>2</sup> | 2021.01.01 |

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                     | År          | Kommentar   |
|--|-------------|---|
| Montering av snörasskydd på tak                      | 2016        |   |
| Renovering av fasad och byte av balkonger            | 2016        | I enlighet med krav från Solna Stad då fastigheten har K-märkning |
| Renovering trapphus, installation av säkerhetsdörrar | 2010        |   |
| Renovering av tak                                    | 2005        |   |
| Stambyte   | 2004 - 2005 |   |

| Planerat underhåll                            | År   | Kommentar   |
|---|------|---|
| Byte av fjärrvärmesystem                      | 2021 | offerter intagna men tidpunkt för byte ej bestämt.  |
| Nya elstigar plus indrag av 3-fas i fastighet | 2022 | påbörjat anbudsprocess men osäkert vilket år arbetet kommer ske på grund av möjliga synergier i samband med annat projekt som kräver bygglov. |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                      |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

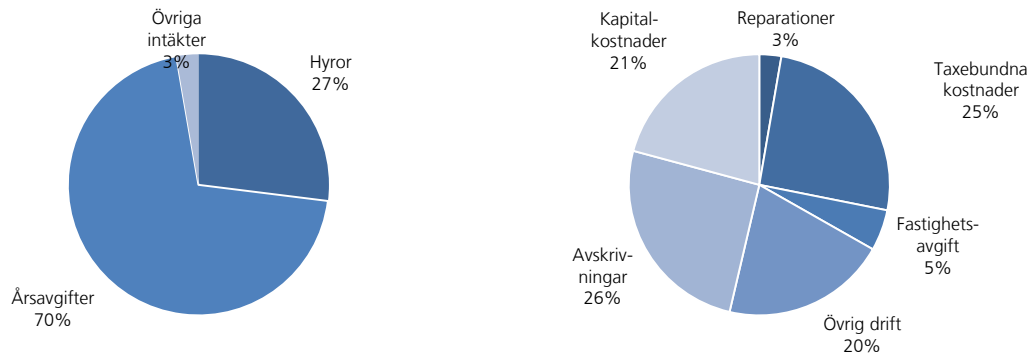
### Föreningens ekonomi

Föreningen beställde under 2019 en ny underhållsplan för att från och med 2020 kunna sätta en avgift för medlemmarna som stämmer överens med behov för framtida underhåll. Förutom behoven i underhållsplanen ska avgiftsstrukturen komma att reflektera föreningens aktuella finansieringskostnader och löpande driftkostnader. Under 2019 har styrelsen sett över föreningens lån och bundit dem på olika löptider för att få en mer förutsägbar finansieringskostnad. Föreningen har senaste året amorterat 15 000kr per kvartal på lånen och avser att behålla denna amorteringsgrad till dess underhållskostnaderna kommande år är helt fastställda.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>569 345</b>   | <b>473 018</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 1 030 020        | 1 011 207        |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 16 723           | 0                |
|  | <b>1 046 743</b> | <b>1 011 207</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 524 071          | 640 103          |
| Finansiella kostnader                      | 203 426          | 166 406          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 35 813           | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                | 12 757           |
| Minskning av långfristiga skulder          | 60 000           | 60 000           |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 37 289           | 35 614           |
|  | <b>860 599</b>   | <b>914 880</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>755 489</b>   | <b>569 345</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>186 144</b>   | <b>96 327</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

Verksamhetsåret 2019 innehöll inga större planerade underhållsarbeten och inga större oförutsedda kostnader togs på grund av detta.

Händelsen som påverkat föreningen i större utsträckning skedde under november månad då Microfix, föreningens ekonomiska förvaltare, valde att säga upp sitt konsultavtal. På grund av en längre informell relation med förvaltaren utan skrivet avtal blev uppsägningstiden kortare än förväntat och överenskommelsen med bolaget var att uppdraget avslutades per 2019-12-31 utan bokslutsarbete. Styrelsen fick därför arbeta intensivt under december månad med att upphandla ny ekonomisk förvaltare, som även kunde ta på sig uppdraget att färdigställa bokslutet 2019. Anbudsprocessen skedde snabbt och metodisk och 4 leverantörer lämnade bud på uppdraget, vilka utvärderades rättvist och 23 december signerade styrelsen avtal med SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Beslutet togs på både ekonomisk och teknisk grund då SBC erbjöd fler tjänster och en bättre teknisk plattform än resterande anbudsgivare, samt gav ett rimligt pris för att utföra bokslutsarbetet 2019.

Andra viktiga händelser under 2019 var att nya gasspisar installerats i våra två hyreslägenheter då dem gamla förverkat sin livslängd. Även uppstod ett lagerfel i den äldsta tvättmaskinen som resulterade i investering i ny tvättmaskin av samma märke och prestanda. Under hösten 2019 genomfördes en radonmätning i fastigheten och mätvärden har bekräftats godkända av Solna Stad i januari månad 2020.

2 städdagar, en vår och en höst, har genomförts tillsammans med medlemmar och en ny underhållsplan har tagits fram tillsammans med ett konsultbolag för att avgiftsstrukturen ska kunna ses över 2020 i enlighet med föreningens stadgar och för att ge ökad transparens i föreningens framtida behov av likviditet och kommande underhållsprojekt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 842    | 842    | 842    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 804    | 803    | 786    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 14 713 | 14 783 | 14 941 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 49     | 46     | 38     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 119    | 161    | 162    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27     | 33     | 31     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 176    | 144    | 108    |
| Soliditet (%)                            | 28     | 28     | 28     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 53     | -43    | 35     |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 007  | 1 011  | 1001   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 860 m<sup>2</sup> bostadsrätter, 78 m<sup>2</sup> hyresrätter och 215 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 4 564 945                  | 0                        | 0   | 4 564 945                  |
| Fond för yttre underhåll       | 642 539                    | 108 077                  | 0   | 534 462                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>5 207 484</b>           | <b>108 077</b>           | <b>0</b>  | <b>5 099 407</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -202 032                   | -108 077                 | -42 959   | -50 996                    |
| Årets resultat                 | 53 125                     | 53 125                   | 42 959  | -42 959                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-148 908</b>            | <b>-54 952</b>           | <b>0</b>  | <b>-93 955</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>5 058 576</b>           | <b>53 125</b>            | <b>0</b>  | <b>5 005 452</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | 53 125          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -93 955         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -108 077        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-148 907</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-148 907</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 | 1 007 320        | 1 010 957        |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 22 700           | 250              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 030 020</b> | <b>1 011 207</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                  |                  |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -389 506         | -507 901         |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -109 333         | -126 125         |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -25 232          | -6 077           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -249 398         | -247 657         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-773 469</b>  | <b>-887 760</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>256 551</b>   | <b>123 447</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                  |                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -203 426         | -166 406         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-203 426</b>  | <b>-166 406</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>53 125</b>    | <b>-42 959</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>53 125</b>    | <b>-42 959</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  | 17 043 724        | 17 279 105        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 62 389            | 40 593            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>17 106 113</b> | <b>17 319 698</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>17 106 113</b> | <b>17 319 698</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 45 838            | 60 051            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 19 408            | 21 918            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>65 246</b>     | <b>81 969</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 755 489           | 569 345           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>755 489</b>    | <b>569 345</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>820 735</b>    | <b>651 314</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>17 926 848</b> | <b>17 971 012</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                                |           | 4 564 945         | 4 564 945         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 642 539           | 534 462           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>5 207 484</b>  | <b>5 099 407</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -202 032          | -50 996           |
| Årets resultat                                 |           | 53 125            | -42 959           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-148 908</b>   | <b>-93 955</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>5 058 576</b>  | <b>5 005 452</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 5 549 145         | 11 958 290        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>5 549 145</b>  | <b>11 958 290</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 7 104 145         | 755 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 0                 | 12 555            |
| Skatteskulder                                  |           | 95 366            | 91 148            |
| Övriga skulder                                 |           | 0                 | 14 740            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 119 616           | 133 828           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>7 319 127</b>  | <b>1 007 271</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>17 926 848</b> | <b>17 971 012</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 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               | 100 år  | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 25 år   | 25 år  |
| Tak                     | 25 år   | 25 år  |
| Inventarier             | 5-12 år | 5 år   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 724 200          | 724 200          |
| Hyror bostäder           | 85 613           | 85 212           |
| Hyror lokaler            | 150 000          | 150 000          |
| Hyror parkering          | 42 200           | 38 700           |
| Överlåtelse/pantsättning | 5 307            | 12 845           |
| Öresutjämning            | 0                | 0                |
|                          | <b>1 007 320</b> | <b>1 010 957</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019          | 2018       |
|-----------------|---------------|------------|
| Övriga intäkter | 22 700        | 250        |
|                 | <b>22 700</b> | <b>250</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                    | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>               |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad            | 0              | 15 000         |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad       | 0              | 5 200          |
|              | Städning entreprenad                     | 24 310         | 29 172         |
|              | Myndighetstillsyn                        | 8 119          | 0              |
|              |  | <b>32 429</b>  | <b>49 372</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                      |                |                |
|              | Fastighet förbättringar                  | 26 991         | 80 070         |
|              | VVS                                      | 0              | 2 500          |
|              |  | <b>26 991</b>  | <b>82 570</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>              |                |                |
|              | El                                       | 56 809         | 52 884         |
|              | Värme                                    | 136 792        | 185 304        |
|              | Vatten                                   | 31 627         | 37 678         |
|              | Sophämtning/renhållning                  | 23 013         | 23 013         |
|              |  | <b>248 241</b> | <b>298 879</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>             |                |                |
|              | Försäkring                               | 32 317         | 31 243         |
|              |  | <b>32 317</b>  | <b>31 243</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>49 528</b>  | <b>45 838</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>389 506</b> | <b>507 901</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | Tele- och datakommunikation              | 501            | 450            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 23 000         | 38 625         |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 20 000         | 20 000         |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 426            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 19 844         | 15 064         |
|              | Administration                           | 25 280         | 34 286         |
|              | Konsultarvode                            | 4 500          | 0              |
|              | Föreningsavgifter                        | 15 782         | 15 722         |
|              | Övriga driftskostnader                   | 0              | 1 978          |
|              |  | <b>109 333</b> | <b>126 125</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <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               | 19 200         | 4 624          |
|              | Sociala kostnader                        | 6 032          | 1 453          |
|              |  | <b>25 232</b>  | <b>6 077</b>   |

| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                           | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Byggnad  | 112 318           | 112 318           |
|               | Förbättringar                                  | 123 063           | 123 063           |
|               | Inventarier                                    | 14 017            | 12 276            |
|               |  | <b>249 398</b>    | <b>247 657</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                               | 19 425 431        | 19 425 431        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>19 425 431</b> | <b>19 425 431</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -2 146 326        | -1 910 945        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -235 381          | -235 381          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 381 707</b> | <b>-2 146 326</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>17 043 724</b> | <b>17 279 105</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 5 117 010         | 5 117 010         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 10 399 000        | 9 809 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 15 249 000        | 9 366 000         |
|               |  | <b>25 648 000</b> | <b>19 175 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 24 000 000        | 17 800 000        |
|               | Lokaler  | 1 648 000         | 1 375 000         |
|               |  | <b>25 648 000</b> | <b>19 175 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 61 379            | 61 379            |
|               | Nyanskaffningar                                | 35 813            | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>97 192</b>     | <b>61 379</b>     |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -20 786           | -8 510            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -14 017           | -12 276           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-34 803</b>    | <b>-20 786</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>62 389</b>     | <b>40 593</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 45 838            | 60 051            |
|               |  | <b>45 838</b>     | <b>60 051</b>     |

| <b>Not 11</b>   | <b>2019-12-31</b> |  | <b>2018-12-31</b> |  |
|---|-------------------|--|-------------------|--|
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> |                   |  |                   |  |
| Försäkring  | 19 408            |  | 18 310            |  |
| Anticimex   | 0                 |  | 3 108             |  |
| Grafiska Ateljen  | 0                 |  | 500               |  |
|   | <b>19 408</b>     |  | <b>21 918</b>     |  |

| <b>Not 12</b>                       | <b>2019-12-31</b> |  | <b>2018-12-31</b> |  |
|-------------------------------------|-------------------|--|-------------------|--|
| <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     |                   |  |                   |  |
| Vid årets början                    | 534 462           |  | 476 937           |  |
| Reservering enligt stadgar          | 108 077           |  | 57 525            |  |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 |  | 0                 |  |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 |  | 0                 |  |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 |  | 0                 |  |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>642 539</b>    |  | <b>534 462</b>    |  |

| <b>Not 13</b>                                  | <b>2019-12-31</b> |                   | <b>2018-12-31</b> |  | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                   |  |                                       |
|  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     |  |                                       |
|  | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |  |                                       |
| SEB  | 1,450 %           | 4 884 145         | 4 884 145         |  | 2023-09-28                            |
| SEB  | 1,620 %           | 4 839 145         | 4 884 145         |  | 2020-04-28                            |
| SEB  | 1,390 %           | 680 000           | 695 000           |  | 2023-07-28                            |
| SEB  | 1,530 %           | 2 000 000         | 2 000 000         |  | 2020-05-28                            |
| SEB  | 1,760 %           | 250 000           | 250 000           |  | 2020-10-28                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>12 653 290</b> | <b>12 713 290</b> |  |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -7 104 145        | -755 000          |  |                                       |
|  |                   | <b>5 549 145</b>  | <b>11 958 290</b> |  |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 353 290 kr.  
Föreningen tillämpar förtydligandet av SRF U 8 rörande klassificering av kort- respektive långfristiga skulder vid tillämpning av K2. Då tre av lånen har slutförfallodatum inom 12 månader har dessa klassificerats som kortfristig del av skulder till kreditinstitut.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------|--|----------------|----------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 12 849 000     | 12 849 000     |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|               | Förutbetalda intäkter                        | 0              | 3 000          |
|               | Ränta  | 6 164          | 6 420          |
|               | Avgifter och hyror                           | 100 952        | 68 651         |
|               | Värme  | 0              | 24 666         |
|               | El   | 0              | 4 922          |
|               | Sergey okt-dec                               | 0              | 3 669          |
|               | Okänt från 2017                              | 0              | 22 500         |
|               | Juridisk kostnad                             | 12 500         | 0              |
|               |  | <b>119 616</b> | <b>133 828</b> |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen beslutade i början av 2020 att avgiftsbelägga andrahandsuthyrningar enligt stadgarna.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2020

Johan Turesson  
Ordförande

Carl-Wilhelm Tennander  
Sekreterare

David Berggren  
Fastighetsansvarig

Sandra Adawi  
Ledamot

Bo Hallgren  
Ledamot

Erica Rööf  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.