

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912

Org. nr 715200-0134

Styrelsen för Brf Berggården 1912

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



# Innehållsförteckning

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 3-6 |
| Resultaträkning        | 7   |
| Balansräkning          | 8   |
| Kassaflödesanalys      | 10  |
| Tilläggsupplysningar   | 11  |
| Underskrifter          | 15  |
| Beskrivning nyckeltal  | 16  |

## Kontaktinformation

[styrelsen@berggarden.se](mailto:styrelsen@berggarden.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912 äger fastigheten Gåsen 3 (tidigare benämnd nr 103 Lilla Sundbyberg) med adress Råstensgatan 9 A - 9 B samt Vintergatan 19 i Sundbyberg.

Värdeår 1929

Bostadsfastigheten uppfördes 1912 och bostadsrättsföreningen Berggården övertog fastigheten 1920 (föreningen registrerades den 9 juli 1920). 2017 så ombildades bostadsföreningen till en bostadsrättsförening (BRF), främsta syftet var att underlätta administrationen av styrelsearbetet.

## Lägenheter o lokaler

Fastigheten har 27 lägenheter

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 1 721 kvm.

Lägenhetsfördelning

Två 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 134 kvm

Två 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 118,5 kvm

Fem 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 86,6 kvm

Nio 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 56 kvm

Nio 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 31 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förfogar inte över några parkeringsplatser.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Byggnad | 15 800 000        |
| Mark    | <u>18 400 000</u> |
|         | 34 200 000        |

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Norrenergi.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Kabel tv från ComHem

I fastigheten finns fiber för bredband som levereras av Bredbandsbolaget

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av föreningens byggnads taxeringsvärde. Alternativt kan avsättning till yttre fond göras enligt underhållsplan. .

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Byggnadens underhåll

| <b>Åtgärd</b>                                              | <b>År</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Målning/putsning av fasad                                  | 1990      |
| Målning av yttre fönsterbågar                              | 1997      |
| Installation av fjärrvärmecentral                          | 1997      |
| Målning av yttertak                                        | 2002      |
| Installation av bredband                                   | 2004      |
| Byte av samtliga galvaniserade rör för kallvatten          | 2005      |
| Byte av avloppsstammar, kök                                | 2006      |
| Byte av elstammar                                          | 2006      |
| Målning av källargolv                                      | 2007      |
| Renovering tak och fasadputs, Vintergatan 19               | 2007      |
| Energideklaration genomförd                                | 2008      |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll)                    | 2009      |
| Installation av ny belysning i portarna                    | 2009      |
| Målning av trapphus                                        | 2011      |
| Utvändig renovering av samtliga fönster                    | 2011      |
| Installation av postboxar och tidningshållare              | 2011      |
| Installation av rörelsedetektorer till belysning, trapphus | 2011      |
| Målning av entredörrar / portar                            | 2012      |
| Byte av radiatorventiler                                   | 2013      |
| Luckor till avfallskärl                                    | 2013      |
| Injustering, värmecentral                                  | 2014      |
| Byte av reglerutrustning, undercentral                     | 2015      |
| Byte av gasledning till servis                             | 2015      |
| Filmning av avloppsrör i grundplatta                       | 2015      |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll)                    | 2015      |
| Montering av tilluftsdon i samtliga lägenheter             | 2016      |
| Provtryckning rökkanaler, kök                              | 2016      |
| Tätning av Imkanaler                                       | 2017      |
| Spolning av avloppsstammar                                 | 2018      |
| Energideklaration                                          | 2018      |

## Föreningsfrågor

Föreningen bytte föreningsform från Bostadsförening till Bostadsrättsförening 2017-02-13.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 37 medlemmar fördelade på 27 medlemslägenheter.

## Förvaltning

### Ekonomisk

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

### Teknisk

Teknisk förvaltning har skötts av SBC fastighetsförvaltning. SBC har under året sagts upp och kontraktet avslutades 31/12 2019.

Trappstädningen har under 2019 skötts av Maria Sobieniak Städfirma (enskild firma).

Energispar konsult AB har 2 ggr under året genomfört kontroll av undercentral och reglerutrustning.

## Styrelsen

Styrelsen består sedan ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Erik Danielsson   | Ledamot, Ordf |
| Sidona Tesfai     | Ledamot       |
| Daniel Ljuslinder | Ledamot       |
| Lars Pälvärinne   | Suppleant     |
| Emma Andersson    | Suppleant     |
| Erik Lindqvist    | Suppleant     |

## Revisorer

Johan Gillström, ordinarie

Sandra Lantz har avgått under året

## Valberedning

Mats Perälä och Malin Klebe

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden samt en stor mängd överläggningar per mail och telefon.

## Överlåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren

Under året har tre överlåtelse gjorts.

## Andrahandsuthyrning

Ansökan om andrahandsuthyrning ska ske till styrelsen.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen högst uppgå 10 % av gällande prisbasbelopp.

## Årets händelser

Styrelsen har åtgärdat en vattenskada i en lägenhet. Det har rört sig om en fuktskada på ett värmerör i fasad från ett tidigare fuktskadearbete.

Ett avloppsstopp har åtgärdats och ett stopp på pumpen för värmesystemet har åtgärdats.

Utredning att genomföra en bergvärmeanläggning har gjorts och detta projekt har potential att sänka värmekostnaderna betydligt.

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

Räntebindningstiden på det minsta av föreningens lån hos Swedbank löpte ut och styrelsen beslutade att låta ny bindningstid vara 3 månader

## Framtida utveckling

Föreningen arbetar för att kontinuerligt följa den långsiktiga underhållsplanen och se till att fastigheten är i gott skick. Arbete med att byta ut de horisontella avloppsrören i källaren är planerat till 2020. Bergvärmeprojektet är planerat till 2020.

## Föreningens ekonomi

Föreningen är i mycket gott ekonomiskt skick med endast 1104 kr lån per kvm och står därför väl rustade inför ev. framtida räntehöjningar, uppfräschningar och ombyggnationer.

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norrenergi), som utgör cirka hälften av våra taxebundna kostnader och vi utreder möjlighet att sänka dessa.

Föreningen har ett acceptabelt kassaflöde. Under året beslutade styrelsen att höja avgifterna med 2% från och med den 1/1 2020. Ingen ytterligare avgiftshöjning planeras för närvarande.

Resultatet för verksamhetsåret är -118 tkr. I denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till yttre fond på 47,4 tkr.

Likvidflödet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar är 68 tkr. Däremot är hela årets likvidflöde m h t till även förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar negativt med 71 tkr.

### Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Reserv fond    | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat  | Totalt         |
|--------------------------------|--------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>453 200</b>     | <b>160 869</b> | <b>640 747</b> | <b>-841 500</b>     | <b>-172 939</b> | <b>240 377</b> |
| Resultatdisp enl stämman:      |                    |                |                |                     |                 |                |
| Avsättning till yttre fond     |                    |                | 42 000         | -42 000             |                 |                |
| lanspråktagande yttre fond     |                    |                | -54 000        | 54 000              |                 |                |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                |                | -172 939            | 172 939         |                |
| Årets resultat                 |                    |                |                |                     | -118 285        | -118 285       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>453 200</b>     | <b>160 869</b> | <b>628 747</b> | <b>-1 002 439</b>   | <b>-118 285</b> | <b>122 092</b> |

### Flerårsöversikt

|                                                     | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 966        | 957        | 955        | 968        | 980        |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -118       | -173       | 3          | -13        | 31         |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt            | 2,62%      | 2,46%      | 2,73%      | 2,78%      | 3,33%      |
| Skuldsättningsgrad %                                | 1 536,23   | 790,68     | 465,89     | 475,06     | 518,25     |
| Soliditet, %                                        | 6,0        | 10,0       | 15,0       | 15,0       | 15,0       |
| Skuldkvot/Räntekänslighet                           | 1,9        | 2,0        | 2,0        | 2,0        | 2,0        |
| Genomsnittlig skuldränta, %                         | 1,34       | 1,23       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta                | 161,20     | 153,59     | 146,01     | 158,18     | 147,30     |
| Elkostnad per kvm bostadsrättsyta                   | 19,96      | 33,16      | 18,46      | 17,46      | 13,82      |
| Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta               | 38,83      | 38,83      | 26,41      | 24,53      | 19,83      |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 1 090      | 1 104      | 1 119      | 1 133      | 1 148      |
| Fastighetens belåningsgrad, %                       | 119,72     | 109,05     | 100,34     | 116,24     | 109,00     |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 524        | 523        | 522        | 515        | 509        |
| Underhålls o amoreringsutrymme %                    | 13,54      | 15,70      | 19,33      | 18,61      | 34,96      |
| Sparande till framtida underhåll kr per kvm         | 76         | 87         | 107        | 105        | 199        |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 263        | 263        | 263        | 263        | 263        |

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

### Resultatdisposition

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanserat resultat     | -1 002 439 |
| Årets resultat          | -118 285   |
|                         | -1 120 724 |
| Styrelsen föreslår att: |            |
| Till yttre fond avsätts | 47 400     |
| I ny räkning överföres  | -1 168 124 |
|                         | -1 120 724 |

## RESULTATRÄKNING

|                                                 | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                   | 1   | 966 336                  | 957 199                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>966 336</b>           | <b>957 199</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                 | 2   | -796 606                 | -857 358                 |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -53 621                  | -58 855                  |
| Personalkostnader                               | 4   | -22 998                  | -12 065                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 5   | -186 675                 | -181 951                 |
| <b>Summa rörelseskostnader</b>                  |     | <b>-1 059 900</b>        | <b>-1 110 229</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>-93 564</b>           | <b>-153 030</b>          |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>       |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                   |     | 550                      | 696                      |
| Räntekostnader fastighetslån                    |     | -25 271                  | -23 541                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>-118 285</b>          | <b>-175 875</b>          |
| Skatt på årets resultat                         |     | 0                        | 2 936                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |     | <b>-118 285</b>          | <b>-172 939</b>          |

## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader, mark och markanläggning           | 6   | 1 566 672        | 1 742 873        |
| Inventarier                                  | 7   | 24 776           | 11 500           |
|                                              |     | <b>1 591 448</b> | <b>1 754 373</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 591 448</b> | <b>1 754 373</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Skattefordran                                |     | 35 794           | 33 220           |
| Övriga fordringar                            |     | 0                | 4 381            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 17 640           | 17 295           |
|                                              |     | <b>53 434</b>    | <b>54 896</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | 518 206          | 589 841          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>571 640</b>   | <b>644 737</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>2 163 088</b> | <b>2 399 110</b> |



## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 453 200           | 453 200           |
| Reservfond                                   |     | 160 869           | 160 869           |
| Yttre reparationsfond                        |     | 628 747           | 640 747           |
|                                              |     | <b>1 242 816</b>  | <b>1 254 816</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 002 439        | -841 499          |
| Årets resultat                               |     | -118 285          | -172 939          |
|                                              |     | <b>-1 120 724</b> | <b>-1 014 438</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>122 092</b>    | <b>240 378</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 9   | 1 850 611         | 1 875 611         |
|                                              |     | <b>1 850 611</b>  | <b>1 875 611</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 25 000            | 25 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 14 518            | 4 620             |
| Skatteskulder                                |     | 37 179            | 36 098            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 113 688           | 217 403           |
|                                              |     | <b>190 385</b>    | <b>283 121</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>2 163 088</b>  | <b>2 399 110</b>  |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | -93 564                  | -153 030                 |
| Årerföring gjorda avskrivningar                                                             | 186 675                  | 181 951                  |
| <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten<br/>före betalda räntor och inkomstskatter</b> | <b>93 111</b>            | <b>28 921</b>            |
| Erhållen ränta                                                                              | 550                      | 696                      |
| Erlagd ränta                                                                                | -25 271                  | -23 541                  |
| Betald inkomstskatt                                                                         | 0                        | 2 936                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                             | <b>68 390</b>            | <b>9 012</b>             |
| <b>Förändring av rörelseresultat</b>                                                        |                          |                          |
| Kortfristiga fordringar - förändring                                                        | 1 461                    | 35 722                   |
| Leverantörsskulder- förändring                                                              | 9 898                    | -111 108                 |
| Kortfristiga skulder - förändring                                                           | -102 634                 | 20 602                   |
| <b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>                                                      | <b>-91 275</b>           | <b>-54 784</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Investering i anläggningstillgång                                                           | -23 750                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                             | <b>-23 750</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                            |                          |                          |
| Amortering av skuld                                                                         | -25 000                  | -25 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                            | <b>-25 000</b>           | <b>-25 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                     | <b>-71 635</b>           | <b>-70 772</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                       | <b>589 841</b>           | <b>660 613</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                         | <b>518 206</b>           | <b>589 841</b>           |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 0,00%   |
| Fastighetsförbättringar | 2,5-10% |
| Inventarier             | 10%     |

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Er förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

## Upplysningar till enskilda poster

| Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter                      | 2019-01-01<br>2019-12-31     | 2018-01-01<br>2018-12-31     |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätt                                  | 903 386                      | 901 060                      |
| Intäkter bredband                                        | 50 220                       | 50 220                       |
| Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter                | 2 307                        | 5 916                        |
| Övriga intäkter                                          | 10 423                       | 3                            |
| <b>Summa</b>                                             | <b>966 336</b>               | <b>957 199</b>               |
| <br>Not 2 Driftkostnader                                 | <br>2019-01-01<br>2019-12-31 | <br>2018-01-01<br>2018-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u>                                 |                              |                              |
| Fastighetsskötsel entreprenad                            | -60 976                      | -59 358                      |
| Städning                                                 | -43 125                      | -43 050                      |
| Material                                                 | -2 007                       | -6 116                       |
| OVK/Energibesiktning                                     | -16 848                      | -22 328                      |
| Övriga externa kostnader                                 | 0                            | -3 125                       |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-122 956</b>              | <b>-133 977</b>              |
| <br><u>Reparationer</u>                                  |                              |                              |
| Reparation bostäder                                      | -688                         | -76 804                      |
| Reparation gemensamma lokaler                            | -6 672                       | 0                            |
| Reparation installationer                                | -47 868                      | -10 047                      |
| Reparation utvändigt                                     | -7 250                       | 0                            |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-62 478</b>               | <b>-86 851</b>               |
| <br><u>Underhåll</u>                                     |                              |                              |
| Underhåll bostäder                                       | 0                            | -1 883                       |
| Underhåll installationer                                 | 0                            | -52 500                      |
| <b>Summa</b>                                             | <b>0</b>                     | <b>-54 383</b>               |
| <br><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>          |                              |                              |
| El                                                       | -34 349                      | -57 074                      |
| Värme                                                    | -277 423                     | -264 321                     |
| Vatten o avlopp                                          | -66 828                      | -66 828                      |
| Sophämtning                                              | -84 841                      | -47 282                      |
| Kabel tv, bredband, porttelefon                          | -84 139                      | -83 602                      |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-547 580</b>              | <b>-519 107</b>              |
| <br><u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u> |                              |                              |
| Fastighetsförsäkring                                     | -25 981                      | -26 122                      |
| Fastighetsskatt bostad                                   | -37 611                      | -36 918                      |
|                                                          | <b>-63 592</b>               | <b>-63 040</b>               |
| <b>Summa driftkostnader</b>                              | <b>-796 606</b>              | <b>-857 358</b>              |

|                                                           |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                     | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|                                                           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode                                        | -42 341           | -47 650           |
| Revisionskostnader                                        | 0                 | -1 000            |
| Övriga administrationskostnader                           | -11 280           | -10 205           |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-53 621</b>    | <b>-58 855</b>    |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                            | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|                                                           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                           | -17 500           | -9 000            |
| Arbetsgivareavgifter                                      | -5 498            | -3 065            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-22 998</b>    | <b>-12 065</b>    |
| <b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>                    | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|                                                           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Avskrivning fastighetsförbättringar                       | -176 201          | 0                 |
| Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar | -10 474           | 0                 |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-186 675</b>   | <b>-181 951</b>   |
| <b>Not 6 Byggnader o Fastighetsförbättringar</b>          |                   |                   |
| <b>Byggnader</b>                                          | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 2 970 768         | 2 970 768         |
| Årets anskaffningar                                       | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>2 970 768</b>  | <b>2 970 768</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan                        | -1 227 895        | -1 051 694        |
| Årets avskrivningar enligt plan                           | -176 201          | -176 201          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-1 404 096</b> | <b>-1 227 895</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>1 566 672</b>  | <b>1 742 873</b>  |
| <b>Mark</b>                                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                             | <b>1 566 672</b>  | <b>1 742 873</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                    |                   |                   |
| Byggnader                                                 | 15 800 000        | 14 000 000        |
| Mark                                                      | 18 400 000        | 13 400 000        |
| <b>Summa</b>                                              | <b>34 200 000</b> | <b>27 400 000</b> |

#### Not 7 Maskiner o inventarier

|                                                        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                             | 57 500         | 57 500         |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 23 750         | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>81 250</b>  | <b>57 500</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     | -46 000        | -40 250        |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 29 678         | 0              |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -10 474        | -5 750         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-26 796</b> | <b>-46 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>54 454</b>  | <b>11 500</b>  |

#### Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

|                              | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kostnad bredband | 4 230         | 4 185         |
| Förutbetald kabel tv         | 8 700         | 8 490         |
| Övriga upplupna kostnadet    | 4 710         | 4 620         |
| <b>Summa</b>                 | <b>17 640</b> | <b>17 295</b> |

#### Not 9 Långfristiga skulder

| Kreditgivare                   | Ränta | Villkors<br>ändring | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------|-------|---------------------|------------------|------------------|
| Swedbank                       | 1,08% |                     | 335 060          | 340 060          |
| Swedbank                       | 1,29% |                     | 775 551          | 785 551          |
| Swedbank                       | 1,55% |                     | 765 000          | 775 000          |
| Fastighetslån 8                |       |                     | -25 000          | -25 000          |
| <b>Summa</b>                   |       |                     | <b>1 850 611</b> | <b>1 875 611</b> |
| Nästa års beräknade amortering |       |                     | 25 000           | 25 000           |
| Amortering år 2-5              |       |                     | 100 000          | 100 000          |
| Amortering efter år 5          |       |                     | <u>1 725 611</u> | <u>1 775 611</u> |
| <b>Summa skuld</b>             |       |                     | <b>1 850 611</b> | <b>1 900 611</b> |

#### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                              | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen fjärrvärme                          | 33 325         | 45 048         |
| Upplupen el                                  | 679            | 3 102          |
| Upplupen ränta                               | 1 450          | 1 804          |
| Upplupna arvoden                             | 0              | 0              |
| Förutbetalda intäkter                        | 77 839         | 108 619        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>395</u>     | <u>58 830</u>  |
| <b>Summa</b>                                 | <b>113 688</b> | <b>217 403</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar      | <u>2 553 000</u> | <u>2 553 000</u> |
| <b>Summa</b>                | <b>2 553 000</b> | <b>2 553 000</b> |

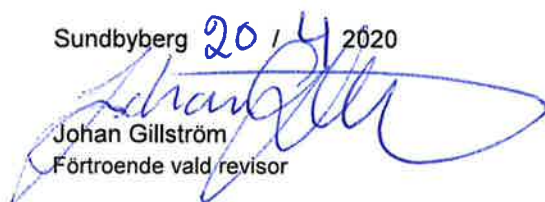
Sundbyberg 20/4 2020

  
Daniel Ljuslinder

  
Erik Danielsson

  
Sidona Tefai

Sundbyberg 20 / 4 2020

  
Johan Gillström  
Förtroende vald revisor

## Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Belåningsgrad**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Underhålls- och amorteringsutrymme**

Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter. Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.

Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

- **Sparande till framtida underhåll**

Sparande till framtida underhåll" Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.



# Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2019. Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov

Jag tillstyrker att

- Resultat och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs
- Underskottet täcks enligt styrelsens förslag
- Styrelsens beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019

Sundbyberg den 20 april 2020

Revisor



Johan Gillström