

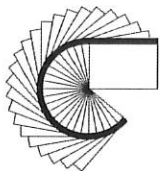


Bostadsrättsföreningen Odense



Årsredovisning 2019

Brf Odense
Jyllandsgatan 79, 164 47 Kista
www.brforodense.com info@brforodense.com



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Odense
Org.nr. 716421-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Odense för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Odense för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

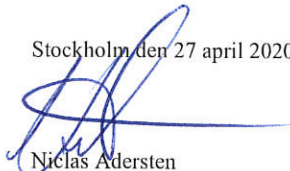
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2020



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odense

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 2018 och 2047.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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

Joakim Nordblom	Ordförande
Malin Bergh	Vice ordförande
Lolita Blomqvist	Kassör
Erika Calderon Diaz	Ledamot
Turgay Yüксеkdag	Ledamot

Lina El Masri	Suppleant
Lena Renholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Adersten	Ordinarie Extern	Conseil Revision
Gabriel Ortiz-Johansson	Suppleant Intern	

Valberedning

Melisa Demirci
Bernard Willems

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odense 1	2009-07-02	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

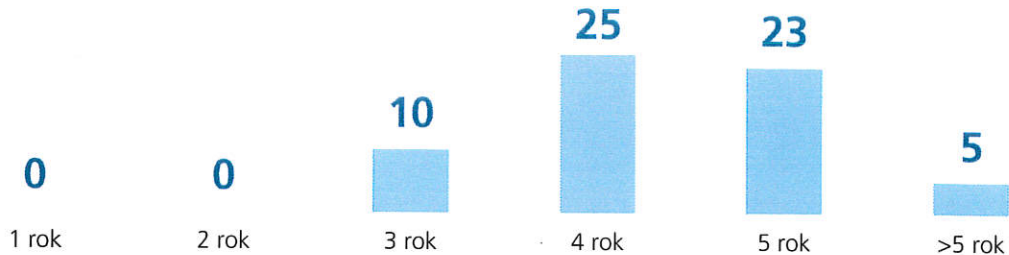
Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 18 småhus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 951 m², varav 6 951 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Kommentar

Till möten och mindre kalas.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte och översyn av ventilationsfläktar	2019 till 2022	Påbörjat 2018
Uppdatering tvättstuga	2020-2021	Torkskåp bytt 2017
Föryngring av värme- och tappvattenledningar	2020-2026	Sker stegvis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Storholmen, till december 2019 SBC
Snöröjning	Björns entreprenad
Garageportar	Hörmanns

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god likviditet och ekonomi.

2018 meddelade Stockholms stad att föreningens arrende skulle höjas med 100 % succesivt under en femårsperiod. För att täcka upp för den höjningen och andra kostnader som ökat, beslutade styrelsen att höja avgiften med 5 % under 2018 och därefter med 1 % i fem år, sammanlagt ca 10 %. På grund av administrativa skäl genomfördes inte den planerade höjningen av medlemsavgiften för 2019 varför höjning gjordes med 2 % för 2020. Därefter ska höjning med 1 % ske 2021, 2022 samt 2023. Innan höjningen 2018 hade föreningens avgift legat fast i många år.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen som utgör basen för den ekonomiska planeringen. Föreningen har som mål att alltid ha två års medlemsavgifter i likvida medel, så är också fallet.

Det finns medel att utföra de planerade underhållsarbetena på värme- och tappvattenledningar samt förnyelse av ventilationsfläktar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

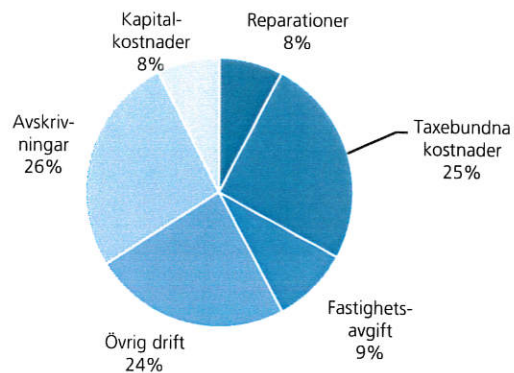
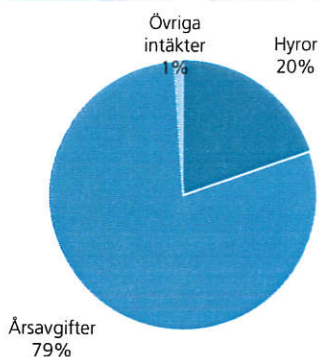
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 565 287	8 337 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 231 464	4 127 993
Finansiella intäkter	25 974	27 558
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 032
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 854
	4 257 438	4 203 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 631 860	3 614 803
Finansiella kostnader	417 233	280 793
Ökning av kortfristiga fordringar	18 878	0
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	138 513	0
	4 286 484	3 975 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 536 240	8 565 287
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-29 046	227 841

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

NA

DN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av att föreningen köpte fastigheten i juli 2009 ordnades ett 10-firande den 17 augusti med barnaktiviteter och en frikostig buffé som avnjöts i skydd av trevligt tält på gården. Under trivsamma former lärde många känna sina grannar bättre.

Arbetet med att byta takfläktar har påbörjats med byte avklarad i tre huskroppar. Föreningen har upphandlat bytet så att när en fläkt slutar fungera eller låta illa, byts alla fläktar i den huskroppen. Det blir ett kostnadseffektivt byte utan att skapa ett stort ombyggnadsprojekt.

Under året skulle arbetet med att byta tapp- och varmvattenledningar startas. Efter möten med två konsulter konstaterade styrelsen att kostnaden för att få reda på rörens kondition var nästan lika hög som att byta dem. Det stora projektet avbröts. Istället bestämdes en princip om att när läckande rör upptäcks, ska inte bara läckan lagas utan hela den rorstammen, från värmecentral till huskropp. På så vis förnygras våra rör sakta men stadigt.

Frivillig matavfallssortering har inletts med två kärl där endast matavfall i speciella papperspåsar ska slängas. Ingen merkostnad för föreningen då kostnaden för hämtning av matavfall är mycket låg samtidigt som ordinarie soptömningen blir billigare då den minskar med många kilo. Inga problem med lukt eller råttor kring kärLEN, vissa problem med att även annat slängs i kärLEN. Målet är på sikt att alla ska använda matavfallsåtervinning. Ett mål som underlättas av att nya matavfallspåsar kan fås vid köp av frukt och grönt i vanliga butiker.

Ljusare gårdar ska det förhoppningsvis bli till nästa vinter. Vårt byte från lågenergilampor till kraftigare LED-lampor i befintliga armaturer gav endast marginell förbättring. Kontakt med ljuskonsult ska leda till ett helhetsgrepp till nästa år.

De första el- och elhybridbilarna dök upp bland medlemmarna under hösten 2019. Kontakter har tagits med elektriker och elleverantör för att utröna möjligheterna. Tekniskt visade de sig vara goda och de första laddstolparna planeras att tas i drift under våren. Föreningens princip är att garagekostnader i första hand ska belasta de som hyr plats i garaget, exakt hur det ska gå till är i skrivande stund inte klart.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	517	498	489
Hyror/m ² hyresrättsyta	843	820	820	899
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 146	5 158	5 171	5 183
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	135	158	160	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	37	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	40	42	47
Soliditet (%)	68	68	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 247	-1 196	-4 294	-1 717
Nettoomsättning (tkr)	4 185	4 128	4 020	4 022

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 951 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	84 275 700	0	0	84 275 700
Upplåtelseavgifter	5 594 330	0	0	5 594 330
Fond för yttre underhåll	823 861	0	-105 389	929 250
S:a bundet eget kapital	90 693 891	0	-105 389	90 799 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 683 234	0	-1 090 276	-15 592 958
Årets resultat	-1 247 276	-1 247 276	1 195 665	-1 195 665
S:a ansamlad förlust	-17 930 510	-1 247 276	105 389	-16 788 623
S:a eget kapital	72 763 381	-1 247 276	0	74 010 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 247 276
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 683 234
summa balanserat resultat	-17 930 510

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

3 574
-17 926 936

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 185 147	4 127 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 317	301
Summa rörelseintäkter		4 231 464	4 127 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 105 956	-3 150 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 321	-344 655
Personalkostnader	Not 6	-124 583	-119 461
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 455 621	-1 455 621
Summa rörelsekostnader		-5 087 481	-5 070 423
RÖRELSERESULTAT		-856 017	-942 430
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 974	27 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 233	-280 793
Summa finansiella poster		-391 259	-253 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 247 276	-1 195 665
ÅRETS RESULTAT		-1 247 276	-1 195 665

MA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 98 392 423	99 833 631
Maskiner	Not 9 14 410	28 822
Summa materiella anläggningstillgångar	98 406 832	99 862 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 406 832	99 862 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	46	46
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 671 412	996 746
Summa kortfristiga fordringar	671 458	996 792
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 886 077	7 570 912
Summa kassa och bank	7 886 077	7 570 912
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 557 535	8 567 704
SUMMA TILLGÅNGAR	106 964 368	108 430 157

JA

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 870 030	89 870 030
Fond för yttre underhåll	Not 11	823 861	929 250
Summa bundet eget kapital		90 693 891	90 799 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 683 234	-15 592 958
Årets resultat		-1 247 276	-1 195 665
Summa fritt eget kapital		-17 930 510	-16 788 623
SUMMA EGET KAPITAL		72 763 381	74 010 657
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 983 996	33 063 996
Leverantörsskulder		183 560	290 071
Skatteskulder		42 718	46 627
Övriga skulder		694 239	694 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	296 474	324 063
Summa kortfristiga skulder		34 200 987	34 419 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 964 368	108 430 157

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	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 352 157	3 312 252
Hyror bostäder	455 755	443 342
Hyror lokaler	504	504
Hyror parkering moms	16 953	18 973
Hyror garage/parkering	355 278	346 038
Hyror parkering	2 400	3 124
Serviceavgifter	2 160	2 160
Överlåtelse/pantsättning	0	1 344
Öresutjämning	-60	-45
	4 185 147	4 127 692

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	44 697	0
Övriga intäkter	1 620	301
	46 317	301

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	44 791	10 247
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 700
	Snöröjning/sandning	46 577	86 937
	Städning entreprenad	9 928	10 906
	Myndighetstillsyn	0	24 750
	Bevakning	0	2 181
	Gemensamma utrymmen	1 027	609
	Garage	1 123	0
	Soppantering	2 224	1 955
	Serviceavtal	12 501	2 500
	Förbrukningsmateriel	3 965	3 769
	Brandskydd	1 770	6 964
		123 906	155 518
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 229	30 747
	Soppantering/återvinning	13 420	6 425
	VVS	12 320	13 542
	Ventilation	97 868	7 636
	Elinstallationer	7 703	0
	Bredband	7 145	0
	Tak	0	8 271
	Garage/parkering	0	15 476
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 327
	Vattenskada	276 503	226 470
		421 188	320 894
	Periodiskt underhåll		
	Läs	0	48 189
	Mark/gård/utemiljö	0	57 200
	Garage/parkering	3 574	0
		3 574	105 389
	Taxebundna kostnader		
	El	136 212	128 902
	Värme	936 303	1 097 285
	Vatten	239 365	257 449
	Sophämtning/renhållning	51 470	51 971
	Grovsopor	20 190	19 550
		1 383 540	1 555 157
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	170 490	155 702
	Tomträttsavgäld	447 750	317 625
	Kabel-TV	17 250	16 930
	Bredband	31 172	31 316
		666 662	521 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	507 087	492 156
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 105 956	3 150 687

NA

NA

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 596	188
	Juridiska åtgärder	0	10 000
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	35 000
	Föreningskostnader	406	460
	Styrelseomkostnader	3 650	5 601
	Fritids- och trivselkostnader	28 631	3 471
	Förvaltningsarvode	147 234	190 657
	Förvaltningsarvoden övriga	8 689	0
	Administration	37 304	39 010
	Korttidsinventarier	8 572	3 374
	Konsultarvode	121 149	49 074
	Föreningsavgifter	1 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 120
		401 321	344 655

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 800	90 900
	Sociala kostnader	29 783	28 561
		124 583	119 461

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 017 111	1 017 111
	Förbättringar	424 097	424 097
	Maskiner	14 412	14 412
		1 455 621	1 455 621

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 193 045	110 193 045
	Utgående anskaffningsvärde	110 193 045	110 193 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 359 414	-8 918 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 441 208	-1 441 208
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 800 622	-10 359 414
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 392 423	99 833 631
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 175 000	61 175 000
	Taxeringsvärde mark	63 060 000	63 060 000
		124 235 000	124 235 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 235 000	124 235 000
		124 235 000	124 235 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 125	144 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 125	144 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-115 303	-100 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 412	-14 412
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 715	-115 302
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 410	28 823

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 906	2 371
	Skattefordran	19 343	0
	Klientmedel hos SBC	650 163	994 375
		671 412	996 746

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	929 250	1 979 770
	Reservering enligt stadgar	0	929 250
	Reservering enligt stämmobeslut, avser året innan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 389	-1 979 770
	Vid årets slut	823 861	929 250

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Slutbetalningsdag
	SEB	1,010 %	7 937 074	7 957 074	2020-11-28
	SEB	1,010 %	7 937 074	7 957 074	2020-11-28
	SEB	1,010 %	8 554 924	8 574 924	2020-11-28
	SEB	1,010 %	8 554 924	8 574 924	2020-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		32 983 996	33 063 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 583 996	-80 000	
			0	33 063 996	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 663 996 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	4 332	9 098
	Avgifter och hyror	292 142	314 965
		296 474	324 063

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

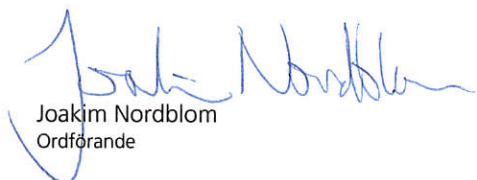
1 januari verkställdes byte av förvaltare. Ny förvaltare för både ekonomi och teknik är Storholmen. Övergången medför endast begränsade extra kostnader.

M

W

Styrelsens underskrifter

KISTA den 25/4 2020


Joakim Nordblom
Ordförande


Malin Bergh
Vice ordförande

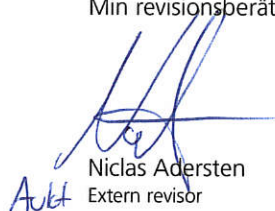

Lolita Blomqvist
Kassör


Erika Calderon Diaz
Ledamot

Turgay Yüksesdag
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020


Aukt
Niclas Adersten
Extern revisor