

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

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 2017 och 2025.
- 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 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

| | | |
|---------------------------------|--------------------|-----------|
| Helene Kristina Nilsson | Ordförande | Avgår |
| Andréa Hallencreutz | Sekreterare | 1 år kvar |
| Lars Joel Persson | Kassör | 1 år kvar |
| Jan Anders Edling | Fastighetsansvarig | Avgår |
| Nathalie Ebba Matilda Sundström | Suppleant | 1 år kvar |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Anders Edling och Helene Kristina Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|--------------------|------------------|
| Alexandra Cronelöv | Ordinarie Intern |
| Lisa Nylander | Suppleant Intern |

Valberedning

Lisa Nylander
Maria Wiker

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-04. Extra stämma med anledning av ändring av andelstal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| SKORSTENEN 1 | 2000 | Stockholm |
| SKORSTENEN 2 | 2000 | Stockholm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderbergs & Partners.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

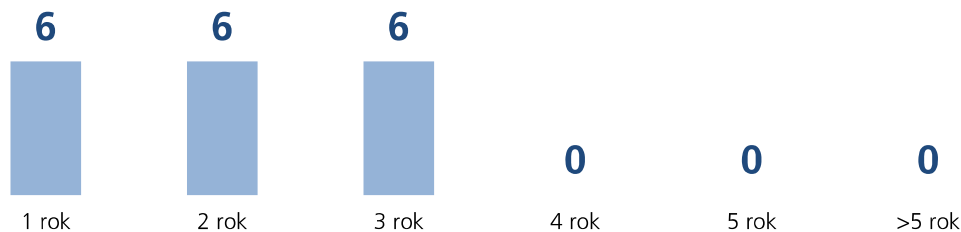
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 215 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Ateljé | 35 m ² | 2020-06-30 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|---|
| Övrigt | Tvättstuga, toalett, torkrum, cykelrum. |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020 01 12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|------|--------------------------------------|
| Entrédörr lackad | 2019 | 5:an trädgården |
| Byte belysning källare | 2019 | |
| Beskärning av almar | 2019 | Återkommande |
| Fällning av 2 st. sjuka almar | 2019 | 7:ans trädgård |
| OVK | 2019 | 8 st. anmärkningar |
| Energideklaration | 2019 | Energiklass D |
| Renovering av garagelås | 2019 | Garage 544, byte av låsinsats |
| Funktionskontroll av fjärrvärmecentral | 2019 | Årlig |
| Brandsäkerhetsöversikt | 2018 | Inköp av brandvarnare |
| Nya stadgar | 2018 | Registreras 2019 |
| Stänkskydd i plåt monterade | 2017 | 5:ans balkonger plan n.b. och 1 |
| Cykelställ | 2017 | |
| Grunden i 5:an målade | 2017 | |
| Balkongdörrar, ommålade samt nya bleck | 2017 | Lägenheterna överst i 7:an |
| Betongfyllning av hål i fasad | 2017 | Småhål i trädgården och mur |
| Funktionskontroll av fjärrvärmecentral | 2017 | |
| Besiktning av öppna eldstäder | 2017 | Alla godkända |
| El-reparationer | 2017 | Bl. a. inst. av astronom. tidur |
| Provisorisk tätning av vädringsbalkong | 2017 | 5:ans vädringsbalkong plan 1 |
| Målning grund/sockel | 2016 | 7:an fram & baksida |
| Lagning sprickor grund/sockel framsida | 2016 | 5:an & 7:an framsidan |
| Säkerhetsgaller | 2016 | Garage med fönster |
| Renovering av lokal i 5:an till cykelrum | 2016 | |
| Ny stenläggning på uteplats i trädgården | 2016 | 5:an och 7:ans trädgård |
| Anslutning stuprör till dagvattenbrunn | 2016 | 5:an Stuprör vänster sida av huset |
| Byte av portkod | 2016 | |
| Rörelsedetektor (lampa) åter i funktion | 2016 | Vid garagen 5:ans gavel |
| Sotning öppna spisar | 2016 | Eldstäder 5:an |
| Anslutning stuprör till stenkista | 2016 | 7:an stuprör högersida av huset |
| Nytt låssystem | 2015 | Nytt låssystem till hela fastigheten |
| Funktionskontroll av fjärrvärmecentral | 2015 | Årlig |
| Beskärning av almarna | 2015 | 5 och 7 |
| Isolering under lägenhet | 2015 | Avser lägenhet 1001 port 7 |
| Lås på toalett | 2014 | Avser port 5 |
| Nytt kodlås | 2014 | Avser port 7 |
| Byte av dörrstängare | 2014 | Avser port 5 och 7 |
| Funktionskontroll av fjärrvärmecentral | 2014 | Årlig |
| Säkerhetslist ytterdörr | 2014 | 7:ans port mot trädgården |
| Förprojektering för fiberindragning | 2014 | Skriftligt utlåtande hos styrelsen |
| Energirådgivning extra | 2014 | Fortum |

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|---|
| Stampsplning | 2013 | 5:an |
| OVK | 2013 | |
| Extralås på två av garagen | 2013 | |
| Funktionskontroll av fjärrvärmecentral | 2013 | |
| Ommålning av ytterdörrar | 2013 | Avser port 5 och 7 |
| Nya postboxar i port 5 | 2012 | |
| Beskärning av almar | 2012 | |
| Sotning av öppna spisar | 2012 | |
| Flyttning av rabatter vid port 7 | 2012 | |
| Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum) | 2012 | |
| Ommålning av trapphuset i port 5 inklusive ommålning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare | 2012 | |
| Montering av hängränna på den västra gavelsidan | 2011 | Ovanför balkong på gaveln |
| Avloppssplning | 2011 | 5:an |
| Montering av eluttag och extra belysning på vindarna | 2011 | |
| Plantering av häck mot spårvagnen | 2011 | |
| Ommålning av fönster och balkongräcken | 2010 | Fasad syd och väst |
| Taköversyn | 2008 | Byte av vissa pannor, nya infästningar samt snöräcken Ryggåsgatan 5 |
| Byte av gasservis, hushållsgas | 2008 | |
| Installation fjärrvärme | 2007 | |
| Målning trapphus | 2006 | 7:an |
| Ombyggnad trädgårdstrappor och gångar | 2006 | |
| Konvertering värmepanna | 2005 | Från olja till gas |
| Elstambyte | 2000 | |
| Rörstambyte | 2000 | |
| Renovering av balkonger | 2000 | |
| Omputsning av fasad | 2000 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Lagning, renovering av källardörrar | 2020 | |
| Dörrstängare mellan tvätt och torkrum | 2020 | |
| Byte av hängränna | 2020 | 5:an plan 3 lägenhet 524 |
| Besiktning av fönster | 2020 | Alla fönster och fönsterdörrar i fastighet |
| Översyn av tak, hängrännor m.m. | 2020 | |
| Sotning av öppna spisar | 2020 | |
| Renovering mur | 2020 | |
| Montering till-och frånluftsdon i lokal | 2020 | Anmärkning vid OVK |
| Stampsplning kök bad | 2020 | 5 och 7 |
| Montering tilluftdon i lägenhet | 2020 | Anmärkning vid OVK |
| Funktionskontroll av fjärrvärmecentral | 2020 | Görs årligen |
| Omlada vatten från stuprör | 2020 | Stuprör mellan 5 och 7, parkering |
| Renovera källargolv | 2020 | Målning 5 o 7 |
| Nytt tätskikt på vädringsbalkong | 2020 | 5:ans vädringsbalkong, plan 2 |
| Ny mangel | 2020 | |

| | | |
|------------------------------|------|---|
| Lagning av entrétrappa hus 7 | 2020 | 7:ans entré mot parkering |
| Ny entrésten hus 5 | 2020 | 5:ans gårdsentré |
| Renovering garageport | 2021 | Målning lås beslag |
| Målning av fönster | 2021 | Utsida fönster och fönsterdörrar |
| Byte av 2st fönsterrutor | 2021 | Lgh 515, och 504. Fönsterna skadade av fukt. Byte sker samtidigt med ommålning. |
| OVK | 2025 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

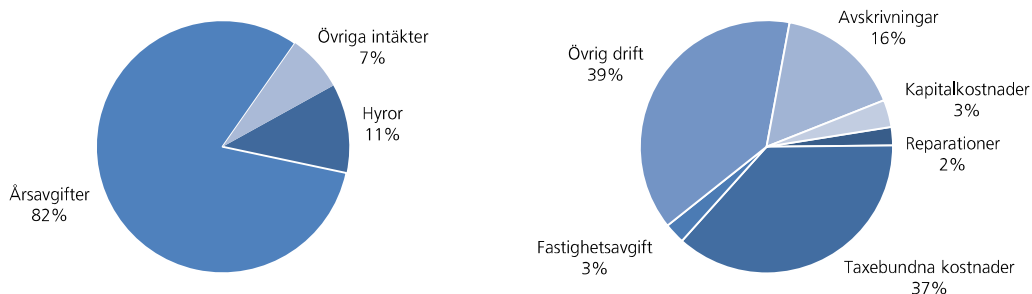
| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|----------------------|
| Kabel-TV/Internetoperatör | Com Hem |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Funktionskontroll - Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Trappstädning | Städpoolen |
| Försäkring | Söderberg & Partners |
| Sophämtning | Stockholms Vatten |
| Rådgivning | Bostadsrätterna |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 866 091 | 630 513 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 830 681 | 785 505 |
| Finansiella intäkter | 16 | 20 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 3 569 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 2 340 | 7 672 |
| | 833 037 | 796 766 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 609 495 | 524 904 |
| Finansiella kostnader | 26 184 | 26 284 |
| Minskning av långfristiga skulder | 10 000 | 10 000 |
| | 645 679 | 561 188 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 053 449 | 866 091 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 187 358 | 235 578 |

*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

Föreningen och medlemmarna

- Nya stadgar har registrerats
- Genomfört förändring av andelstal mellan två lägenheter
- Fyra nyhetsbrev har skickats ut under året
- Ett Trappteam har bildats, vilka ansvar för underhållet i trapphusen såsom lampbyten, brandvarnarkontroller etc.

Underhåll

- OVK och sotning som i årsredovisningen 2018 redovisades som utförda underhåll under 2018, var ej utförda. OVK är gjord 2019 med en del anmärkningar som behöver åtgärdas innan 26 mars 2020 då en ombesiktning skall göras.

Ekonomi

- Föreningen har felaktigt belastade för sotningskostnader under 2018 men som under 2019 har betalats in av berörda medlemmar
- Föreningens fastighetsförsäkring har uppgraderats med ett tillägg som omfattar riskfylld verksamhet, vilket i sin tur höjt försäkringspremien, men som skall betalas av hyresgästen. Den riskfyllda verksamheten i fastigheten avser i ett däckhotell i ett av garagen som föreningen hyr ut.
- Retroaktiv höjning av hyror för lokal och garage
- Höjt parkeringsavgiften på gården
- En väsentlig ökning utav förvaltaravgiften 2019 jämfört med 2018 upptäcktes under budgetarbetet. SBC kontaktades för att få reda på anledning och vi fick svaret att 2018 fick vi tillbaka pengar från 2017 då vi betalt för mycket, därav den stora skillnaden.

Övrigt

- Vissa träd i föreningens trädgård har drabbats av almsjuka. Vi tog ner de två träd som var mest drabbade. En trädgrupp har bildats, som har till uppgift att föreslå på vilket sätt träden ska återställas/bytas till annan växtlighet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelse under året: 6 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 557 | 557 | 557 | 557 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 420 | 416 | 410 | 406 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 180 | 1 188 | 1 196 | 1 204 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 16 | 16 | 13 | 14 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 148 | 152 | 154 | 141 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 47 | 23 | 22 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 21 | 21 | 30 | 34 |
| Soliditet (%) | 90 | 90 | 90 | 89 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 73 | 110 | 84 | 34 |
| Nettoomsättning (tkr) | 802 | 786 | 801 | 800 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 m² bostäder och 52 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|---|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 13 611 430 | 0 | 0 | 13 611 430 |
| Upplåtelseavgifter | 557 485 | 0 | 0 | 557 485 |
| Fond för yttre underhåll | 447 388 | 79 100 | 0 | 368 288 |
| S:a bundet eget kapital | 14 616 303 | 79 100 | 0 | 14 537 203 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -934 245 | -79 100 | 110 383 | -965 529 |
| Årets resultat | 73 428 | 73 427 | -110 383 | 110 383 |
| S:a ansamlad förlust | -860 817 | -5 672 | 0 | -855 145 |
| S:a eget kapital | 13 755 486 | 73 428 | 0 | 13 682 058 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | 73 428 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -855 145 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -79 100 |
| summa balanserat resultat | -860 817 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| att i ny räkning överförs | -860 817 |
|----------------------------------|-----------------|

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 | 801 819 | 785 505 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 28 862 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 830 681 | 785 505 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -534 518 | -470 480 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -74 977 | -54 424 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -121 590 | -123 953 |
| Summa rörelsekostnader | | -731 085 | -648 858 |
| RÖRELSERESULTAT | | 99 596 | 136 647 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 | 20 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -26 184 | -26 284 |
| Summa finansiella poster | | -26 168 | -26 264 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 73 428 | 110 383 |
| ÅRETS RESULTAT | | 73 428 | 110 383 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 14 257 063 | 14 373 926 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 4 727 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 257 063 | 14 378 653 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 14 259 063 | 14 380 653 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel | Not 12 | 1 053 515 | 866 157 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 053 515 | 866 157 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 053 515 | 866 157 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 312 578 | 15 246 810 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 14 168 915 | 14 168 915 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 447 388 | 368 288 |
| Summa bundet eget kapital | | 14 616 303 | 14 537 203 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -934 245 | -965 529 |
| Årets resultat | | 73 428 | 110 383 |
| Summa fritt eget kapital | | -860 817 | -855 145 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 13 755 486 | 13 682 058 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 1 423 228 | 1 433 228 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 423 228 | 1 433 228 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 10 000 | 10 000 |
| Leverantörsskulder | | 34 507 | 37 643 |
| Skatteskulder | | 20 868 | 23 888 |
| Övriga skulder | | 4 508 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 63 981 | 59 993 |
| Summa kortfristiga skulder | | 133 864 | 131 524 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 312 578 | 15 246 810 |

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 | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år | 100 år |
| Fastighetsrenovering | 100 år | 100 år |
| Energiåtgärder | 20 år | 20 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 676 517 | 676 517 |
| Hyror lokaler | 21 828 | 21 656 |
| Hyror parkering | 15 912 | 15 249 |
| Hyror garage | 56 610 | 52 765 |
| Kabel-TV intäkter | 3 380 | -4 349 |
| Bredbandsintäkter | 27 547 | 23 634 |
| Öresutjämning | 25 | 34 |
| | 801 819 | 785 505 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|----------|
| Fakturerade kostnader | 28 362 | 0 |
| Övriga intäkter | 500 | 0 |
| | 28 862 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 16 950 | 0 |
| | Städning entreprenad | 19 092 | 16 810 |
| | Sotning | 1 659 | 10 000 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 9 250 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 9 875 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 379 |
| | Gård | 1 718 | 8 544 |
| | Serviceavtal | 3 875 | 3 875 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 489 | 418 |
| | Brandskydd | 0 | 3 292 |
| | Fordon | 0 | 200 |
| | | 63 908 | 43 518 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 4 640 | 0 |
| | Lås | 5 273 | 0 |
| | Elinstallationer | 7 751 | 0 |
| | | 17 664 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 20 683 | 20 742 |
| | Värme | 187 573 | 193 097 |
| | Vatten | 59 200 | 29 117 |
| | Sophämtning/renhållning | 10 651 | 10 922 |
| | | 278 107 | 253 878 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 26 647 | 22 997 |
| | Tomträttsavgäld | 92 000 | 92 000 |
| | Kabel-TV | 35 324 | 34 199 |
| | | 153 971 | 149 196 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 20 868 | 23 888 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 534 518 | 470 480 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Juridiska åtgärder | 16 328 | 8 363 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 850 |
| | Föreningskostnader | 406 | 388 |
| | Styrelseomkostnader | 1 851 | 2 750 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 990 | 602 |
| | Förvaltningsarvode | 46 342 | 31 158 |
| | Administration | 3 870 | 828 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 375 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 190 | 4 110 |
| | | 74 977 | 54 424 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 54 146 | 54 146 |
| | Förbättringar | 62 717 | 62 717 |
| | Maskiner | 4 727 | 7 090 |
| | | 121 590 | 123 953 |
| | | | |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 16 848 840 | 16 848 840 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 16 848 840 | 16 848 840 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 474 914 | -2 358 051 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -116 863 | -116 863 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 591 777 | -2 474 914 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 14 257 063 | 14 373 926 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 11 959 000 | 10 519 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 14 400 000 | 9 998 000 |
| | | 26 359 000 | 20 517 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 26 200 000 | 20 000 000 |
| | Lokaler | 159 000 | 517 000 |
| | | 26 359 000 | 20 517 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| | | | |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 88 036 | 88 036 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 88 036 | 88 036 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -83 309 | -76 219 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 726 | -7 090 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -88 035 | -83 309 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 1 | 4 727 |

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|------------------|----------------|
| Not 10 | INVENTARIER | | |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 21 075 | 21 075 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 21 075 | 21 075 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -21 075 | -21 075 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -21 075 | -21 075 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 000 | 2 000 |
| | | 2 000 | 2 000 |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | |
| | Skattekonto | 66 | 66 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 053 449 | 866 091 |
| | | 1 053 515 | 866 157 |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| | Vid årets början | 368 288 | 343 569 |
| | Reservering enligt stadgar | 79 100 | 61 600 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -36 881 |
| | Vid årets slut | 447 388 | 368 288 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|-----------|--|----------------------|----------------------|------------------------------|------------|
| | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsda g | |
| | Handelsbanken | 1,590 % | 493 228 | 493 228 | 2020-03-01 |
| | Handelsbanken | 1,930 % | 940 000 | 950 000 | 2022-10-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 1 433 228 | 1 443 228 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -10 000 | -10 000 | |
| | | | 1 423 228 | 1 433 228 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 383 228 kr.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 7 000 000 | 7 000 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--|---------------|---------------|
| | Ränta | 2 144 | 2 160 |
| | Avgifter och hyror | 52 500 | 57 833 |
| | Vatten | 7 115 | 0 |
| | Sophämtning/renhållning | 2 222 | 0 |
| | | 63 981 | 59 993 |

| Not 17 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|--------|---------------------------------------|
|--------|---------------------------------------|

Besiktning/översyn av tak, hängrännor m.m. som utföres 2020, kan komma att föranleda underhållsarbeten under kommande år.

Besiktning av fönster fönsterdörrar som utföres 2020, kommer att föranleda underhållsarbeten under kommande år.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 8 / 4 2020



Helene Kristina Nilsson
Ordförande



Andréa Hallencreutz
Sekreterare



Lars Joel Persson
Kassör



Jan Anders Edling
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 - 2020



Alexandra Cronelöv
Intern revisor

Revisionsberättelse 2019

Till föreningsstämman 2020 för Brf Ahlviken 5,7
Organisationsnummer: 769600-7736

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ahlviken 5,7 för år 2019, räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag har även gått igenom protokollen från de styrelsemöten som hållits under räkenskapsåret och anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Uttalanden

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Mötesprotokoll är förda i god ordning med uppföljning och bevakning av de olika frågor som behandlas.

Styrelsens ledamöter har -såvitt jag kunnat utröna- inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker föreningsstämman;

-att resultat och balansräkning fastställs.

-att resultat disponeras enligt styrelsens förslag.

-att styrelsens ledamöter beviljas full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Bromma, 22 April 2020



Alexandra Cronelöv

Av föreningen vald internrevisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 676 517 | 676 517 | 676 000 |
| Hyror lokaler | 22 000 | 21 828 | 21 000 |
| Hyror parkering | 28 800 | 15 912 | 15 000 |
| Hyror garage | 54 000 | 56 610 | 52 000 |
| Kabel-TV intäkter | 3 500 | 3 380 | 3 000 |
| Bredbandsintäkter | 30 000 | 27 547 | 27 000 |
| Öresutjämning | 0 | 25 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 3 000 | 28 362 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 500 | 0 |
| | 817 817 | 830 681 | 794 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel gård beställning | -100 000 | -16 950 | 0 |
| Städning entreprenad | -19 000 | -19 092 | -19 000 |
| Städning enligt beställning | 0 | 0 | -5 000 |
| Sotning | 0 | -1 659 | 0 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | -7 000 | -9 250 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -9 875 | -4 000 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Gård | -7 000 | -1 718 | -9 000 |
| Serviceavtal | -4 000 | -3 875 | -5 000 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -1 489 | -4 000 |
| | -140 000 | -63 908 | -47 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -85 000 | 0 | -10 000 |
| Tvättstuga | -30 000 | -4 640 | 0 |
| Lås | -3 000 | -5 273 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -7 751 | 0 |
| | -118 000 | -17 664 | -10 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -20 000 | 0 | -40 000 |
| | -20 000 | 0 | -40 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -22 000 | -20 683 | -18 000 |
| Värme | -210 000 | -187 573 | -203 000 |
| Vatten | -35 000 | -59 200 | -28 000 |
| Sophämtning/renhållning | -8 000 | -10 651 | -16 000 |
| | -275 000 | -278 107 | -265 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -28 000 | -26 647 | -22 000 |
| Tomträttsavgäld | -92 000 | -92 000 | -92 000 |
| Kabel-TV | -33 500 | -35 324 | -33 000 |
| | -153 500 | -153 971 | -147 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -25 000 | -20 868 | -25 000 |
| | -25 000 | -20 868 | -25 000 |

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder | 0 | -16 328 | 0 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -406 | 0 |
| Styrelseomkostnader | -5 000 | -1 851 | -4 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -2 000 | -1 990 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -50 000 | -46 342 | -46 000 |
| Administration | -3 000 | -3 870 | -4 000 |
| Konsultarvode | -25 000 | 0 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 190 | -5 000 |
| | -91 000 | -74 977 | -61 000 |

Avskrivningar och nedskrivningar

| | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad | -55 000 | -54 146 | -55 000 |
| Förbättringar | -63 000 | -62 717 | -63 000 |
| Maskiner | -5 000 | -4 727 | -8 000 |
| | -123 000 | -121 590 | -126 000 |

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-945 500 -731 085 -721 000

RÖRELSERESULTAT

-127 683 99 596 73 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

| | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 16 | 0 |
| Låneräntor | -25 000 | -26 091 | -40 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -93 | 0 |
| | -25 000 | -26 168 | -40 000 |

RESULTAT

-152 683 73 428 33 000