

Valberedning

Helena Jongeling
Maria Wiker

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.
Extra föreningsstämma hölls 2020-09-26. Val av externrevisor.
Extra föreningsstämma hölls 2020-11-22. Fyllnadsval.

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 Söderberg & Partners.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

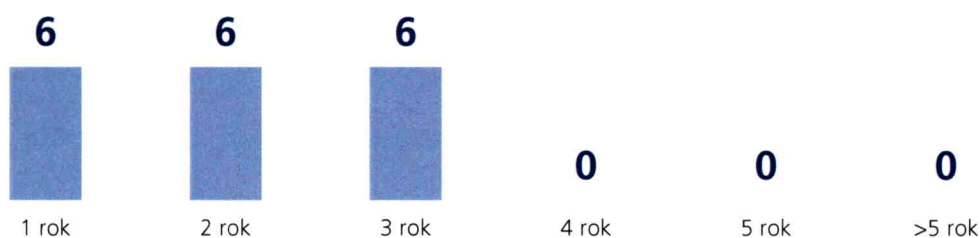
Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 250 m², varav 1 215 m² utgör lägenhetsyta och 35 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Ateljé

Yta

35 m²

Löptid

2021-06-30

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

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Tvättstuga, toalett, torkrum,
cykelrum.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|------|---|
| Dörrstängare och tröskel | 2020 | 7:ans källaringång |
| Brandsläckare | 2020 | Anm. vid BSB, 5:an och 7:an, källare, trapphus och vind |
| El-reparationer | 2020 | Bl.a. byte av lysrörsarmatur 7:ans källare |
| Mangel | 2020 | Enl. stämmobeslut 2018 |
| Portkodskassetter | 2020 | Bytt 3 st |
| Torktumlare | 2020 | |
| OVK | 2020 | Ombesiktning godkänd |
| Vattenmätare | 2020 | Bytt i 5:an och 7:an |
| Stamspolning | 2020 | 5:an och 7:an |
| Dörrstängare | 2020 | Mellan tvätt och torkrum |
| Bytt portkod | 2020 | |
| Bortrensning lösa föremål | 2020 | Anm. BSB, allmänna utrymmen |
| Brandskyddsbesiktning (BSB) | 2020 | Flera anmärkningar |
| Funktionskontroll fjärrvärmecentr. | 2020 | |
| Bytt vattenkranar | 2020 | Inkommande vatten 7:an |
| Montering till-och frånluftsdon | 2020 | Lokal, anm. vid OVK |
| Sotning av öppna spisar | 2020 | |
| Montering tilluftdon i lgh | 2020 | Anmärkning vid OVK |
| Fällt 1 träd | 2020 | 7:ans trädgård, pga. almsjuka |
| Entrédörr lackad | 2019 | 5:an trädgården |
| Byte belysning källare | 2019 | |
| Beskärning av almar | 2019 | Återkommande |
| Fällt 2 st sjuka almar | 2019 | 7:ans trädgård |
| OVK | 2019 | Ej godkänd |
| Energideklaration | 2019 | Energiklass D |
| Renovering av garagelås | 2019 | Garage 544, byte av låsinsats |
| Funktionskont. av fjärrvärmecentr. | 2019 | Årlig |
| Brandvarnare | 2018 | 5:an och 7:an alla utrymningsvägar |
| Stänkskydd i plåt monterade | 2017 | 5:ans balkonger plan nb och 1 |
| Cykelställ i trä | 2017 | Cykelrum |
| Grunden målad | 2017 | 5:an |
| Balkongdörrar, målade & nya bleck | 2017 | Lgh. 720, 721, 722 |
| Funktionskontr. av fjärrvärmecentr. | 2017 | |
| Besiktning av öppna eldstäder | 2017 | Alla godkända |
| El-reparationer | 2017 | Bl.a. inst. av astronom. tidsur |
| Provisorisk tätning balkong | 2017 | 5:ans vädringsbalkong plan 1 |
| Sotning öppna spisar | 2016 | Eldstäder 5:an |
| Anslutning stuprör till stenkista | 2016 | 7:an stuprör högersida av huset |
| Rörelsedetektor (lampa), lagad | 2016 | Vid garagen 5:ans gavel |
| Bytt portkod | 2016 | |
| Anslutning stuprör till dagvattenbrunn | 2016 | 5:an vänster sida av huset |
| Säkerhetsgaller | 2016 | Garage 544 |
| Ny stenläggning på uteplats | 2016 | 5:an och 7:ans trädgård |
| Renovering av lokal till cykelrum | 2016 | 5:an |
| Lagning sprickor grund/sockel | 2016 | 5:an & 7:an framsidan |
| Målning grund/sockel | 2016 | 7:an fram & baksida |
| Nytt låssystem | 2015 | Nytt låssystem till hela fastigheten |
| Isolering under lägenhet | 2015 | Avser Lgh 1001 port 7 |
| Funktionskontr. av fjärrvärmecentr. | 2015 | Årlig |

e

| | | |
|---|------|------------------------------------|
| Beskärning av almarna | 2015 | 5 och 7 |
| Lås på toalett | 2014 | Avser port 5 |
| Nytt kodlås | 2014 | Avser port 7 |
| Byte av dörrstängare | 2014 | Avser port 5 och 7 |
| Energirådgivning extra | 2014 | Fortum |
| Funktionskontr. av fjärrvärmecentr. | 2014 | Årlig |
| Säkerhetslist ytterdörr | 2014 | 7ans port mot trädgården |
| Förprojektering för fiberindragning | 2014 | Skriftligt utlåtande hos styrelsen |
| Målning av ytterdörrar | 2013 | Avser port 5 och 7 |
| Snickeri, postbox och vindsförråd | 2013 | Avser port 5 |
| OVK | 2013 | |
| Stamspolning | 2013 | 5:an |
| Extralås på två av garagen | 2013 | |
| Funktionskontr. av fjärrvärmecentr. | 2013 | |
| Nya postboxar | 2012 | 5:ans port |
| Flyttat rabatter | 2012 | Vid port 7 |
| Sotning av öppna spisar | 2012 | |
| Beskärning av almar | 2012 | |
| Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum) | 2012 | |
| Målning av trapphuset i port 5 inklusive målning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare | 2012 | |
| Montering av hängränna västra gavelsidan | 2011 | Ovanför balkong på gaveln |
| Montering av eluttag och extra belysning på vindarna | 2011 | |
| Plantering av häck mot spårvagnen | 2011 | |
| Avloppsspolning | 2011 | 5:an |
| Målning fönster & balkongräcken | 2010 | Syd och väst |
| Byte av gasservis, hushållsgas | 2008 | Ryggåsgatan 5 |
| Taköversyn | 2008 | Pannbyten, infästningar, snöräcken |
| Installation fjärrvärme | 2007 | |
| Målning trapphus | 2006 | 7:an |
| Trädgårdstrappor & gångar | 2006 | Ombyggnad |
| Konvertering värmepanna | 2005 | Från olja till gas |
| Elstambyte | 2000 | |
| Rörstambyte | 2000 | |
| Renovering av balkonger | 2000 | |
| Omputsning av fasad | 2000 | |

Al

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|------|--|
| Brandvarnare | 2021 | Lägenheter |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | 2021 | 4 gånger per år |
| Vattenläcka | 2021 | Tvättmaskiner |
| Brandtätning | 2021 | 5:ans källare mot trapphus och pannrum anm. BSB |
| Fästa trappräcke | 2021 | 7:ans trapphus |
| Åtgärda källarvägg | 2021 | 7:an |
| Byta portkod | 2021 | |
| Bortrensning av lösa föremål | 2021 | 7:ans vind, anm. vid BSB |
| Totalbesiktning | 2021 | Fastigheter och mark |
| Åtgärda kakelvägg | 2021 | Torkrum |
| Åtgärda ventilation | 2021 | Torkrum |
| Ny entrésten | 2021 | 5:ans gårdsentré |
| Laga entrétrappa | 2021 | 7:ans entré mot parkering |
| Byta hänggranna | 2021 | 5:an plan 2 lgh 524 |
| Omleda vatten från stuprör | 2021 | Stuprör mellan 5 och 7, parkering |
| Funktionskont. av fjärrvärmecentr. | 2021 | Görs årligen |
| Renovera källargolv | 2021 | Målning 5 o 7 |
| Nytt tätskikt på vädringsbalkong | 2021 | 5:ans vädringsbalkong, plan 1 |
| Skyltning | 2021 | I allmänna utrymmen |
| Renovering mur | 2021 | |
| Lagning, renovering av källardörrar | 2021 | 5:ans källare |
| Beskärning av almar | 2022 | Återkommande |
| Besiktning öppna spisar | 2023 | Återkommande |
| Sotning av öppna spisar | 2024 | Återkommande |
| OVK | 2025 | Återkommande |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

e

AH

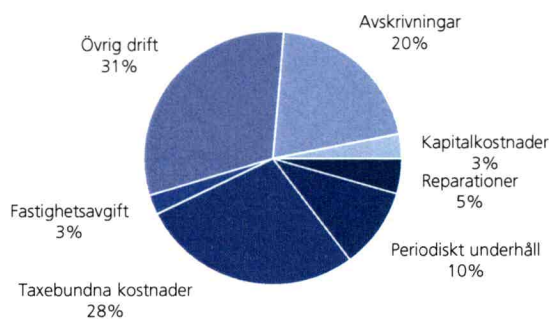
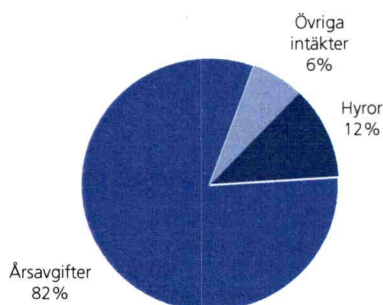
Föreningens ekonomi

- Ett lån om 493 000 kr har bundits om till samma räntesats (1,7 %) som tidigare och löper fram till 2025.
- Föreningen har vidarefakturerat berörda medlemmar för: extra stamspolning, tilluftsdon i lägenheter, risktilläggsförsäkring (garagehyresgäst) och sotning.
- Nytt förvaltningsavtal har upprättats med SBC i enlighet med momsregistrering.
- Tomträttsavgälden kommer att öka från 92 000 kr/år till 227 000 kr/år, detta är en ökning med 146 %. Denna kostnad kommer att öka stegvis. Detta kommer att under 2021 innebära en höjning med ca 30 %, från 92 tkr/år till 120 tkr/år. Från år 2025 börjar full tomträttsavgäld att gälla.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 053 449 | 866 091 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 828 622 | 830 681 |
| Finansiella intäkter | 14 | 16 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 34 768 | 2 340 |
| | 863 405 | 833 037 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 639 668 | 609 495 |
| Finansiella kostnader | 26 345 | 26 184 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 22 010 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 10 000 | 10 000 |
| | 698 023 | 645 679 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 218 830 | 1 053 449 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 165 382 | 187 358 |

*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 1 429 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

- Ordningsregler har upprättats och antagits av medlemmarna.
- Nio nyhetsbrev har skickats ut under året.
- För att förebygga brand- och olycksfallsrisk i fastigheterna har en brandskyddsbesiktning av extern part utförts. Besiktningen resulterade i flera anmärkningar då föreningen inte har prioriterat brandskyddet under flera år. Styrelsen har, tillsammans med medlemmarna, under året åtgärdat anmärkningarna och därigenom stärkt brandskyddet. För att underhålla brandskyddet har ett s.k. brandskyddsteam (SBA) bildats för att kvartalsvis ansvara för att gå igenom och säkerställa att utrymningsvägar hålls fria från föremål och fordon, samt att brandvarnare och brandsläckare i de gemensamma utrymna fungerar.
- Ett flertal underhållsarbeten och reparationer har utförts under året, vilket inneburit att styrelsen har avsatt tid åt offertinhämtning (tre offerter per projekt) samt bedömning av dessa.
- Styrelsen har tagit fram skriftliga parkeringsavtal samt regler och ansökan avseende andrahandsuthyrning av parkeringsplats.
- Styrelsen har beslutat att främja uthyrning av garageplatser till köande medlemmar. Med anledning av beslutet har en extern garagehyresgäst sagts upp och nytt garagekontrakt med en av föreningens medlemmar har tecknats.
- En städdag har arrangerats.
- Styrelsen har haft välkomstmöten med nya medlemmar.
- Föreningens nyckelhanteringsrutin har under en period fallerat vilket bland annat har resulterat i att nycklar har försvunnit. För att komma till rätta med problemet har en genomgripande nyckelinventering genomförts. För att tydliggöra medlemsnycklarnas värde har styrelsen höjt avgiften för borttappad nyckel samt infört nyckelpant för de nya nycklar som hämtas ut. Styrelsen har även förtydligat nyckelrutinerna.
- Offertinhämtning avseende renoveringen av muren har gjorts av styrelsen, dock avlog delar av styrelsen de åtgärdsförslag som entreprenörerna presenterade. Murprojektet flyttades därför över till trädgruppen eftersom de var mer insatta i murens sprickbildningar och problematik.
- Förtydligande av andrahandsuthyrning har gjorts och information har skickats ut till medlemmarna.
- För att öka säkerheten och minska ledtiderna vid lägenhetsaffärer har en ny digitalrutin införts.

Motioner

- Styrelsen har verkställt två motioner, en motion som bifölls på årsstämman 2020 avseende anlita externrevisor. Samt en motion från 2018 avseende inköp av mangel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 557 | 557 | 557 | 557 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 615 | 420 | 416 | 410 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 171 | 1 180 | 1 188 | 1 196 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 16 | 16 | 16 | 13 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 142 | 148 | 152 | 154 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 47 | 23 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 21 | 21 | 21 | 30 |
| Soliditet (%) | 90 | 90 | 90 | 90 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -8 | 73 | 110 | 84 |
| Nettoomsättning (tkr) | 807 | 802 | 786 | 801 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 m² bostäder och 35 m² lokaler.

Al

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 | 526 465 | 79 077 | 0 | 447 388 |
| S:a bundet eget kapital | 14 695 380 | 79 077 | 0 | 14 616 303 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -939 894 | -79 077 | 73 428 | -934 245 |
| Årets resultat | -8 386 | -8 386 | -73 428 | 73 428 |
| S:a ansamlad förlust | -948 280 | -87 463 | 0 | -860 817 |
| S:a eget kapital | 13 747 100 | -8 386 | 0 | 13 755 486 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -8 386 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -860 817 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -79 077 |
| summa balanserat resultat | -948 280 |

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

| |
|-----------------|
| 86 074 |
| -862 206 |

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

e

A

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 807 275 | 801 819 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 21 347 | 28 862 |
| Summa rörelseintäkter | | 828 622 | 830 681 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -582 534 | -534 518 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -57 134 | -74 977 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -171 009 | -121 590 |
| Summa rörelsekostnader | | -810 677 | -731 085 |
| RÖRELSERESULTAT | | 17 945 | 99 596 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 | 16 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -26 345 | -26 184 |
| Summa finansiella poster | | -26 331 | -26 168 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -8 386 | 73 428 |
| ÅRETS RESULTAT | | -8 386 | 73 428 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7,14 | 14 086 054 | 14 257 063 |
| Maskiner | Not 8 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 086 054 | 14 257 063 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 14 088 054 | 14 259 063 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 240 906 | 1 053 515 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 240 906 | 1 053 515 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 240 906 | 1 053 515 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 328 960 | 15 312 578 |

e

Al

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 14 168 915 | 14 168 915 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 526 465 | 447 388 |
| Summa bundet eget kapital | | 14 695 380 | 14 616 303 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -939 894 | -934 245 |
| Årets resultat | | -8 386 | 73 428 |
| Summa fritt eget kapital | | -948 280 | -860 817 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 13 747 100 | 13 755 486 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 1 413 228 | 1 423 228 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 413 228 | 1 423 228 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 10 000 | 10 000 |
| Leverantörsskulder | | 26 013 | 34 507 |
| Skatteskulder | | 42 464 | 20 868 |
| Övriga skulder | | 19 547 | 4 508 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 70 609 | 63 981 |
| Summa kortfristiga skulder | | 168 632 | 133 864 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 328 960 | 15 312 578 |

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-----------------|--------|
| Byggnader | 100 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år | 100 år |
| Fastighetsrenovering | 100 år | 100 år |
| Energiåtgärder | 20 år | 20 år |
| Maskiner | Fullt avskriven | 5 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 676 516 | 676 517 |
| Hyror lokaler | 21 525 | 21 828 |
| Hyror garage moms | 38 982 | 0 |
| Hyror parkering | 27 920 | 15 912 |
| Hyror garage | 9 426 | 56 610 |
| Kabel-TV intäkter | 3 600 | 3 380 |
| Bredbandsintäkter | 29 340 | 27 547 |
| Öresutjämning | -34 | 25 |
| | 807 275 | 801 819 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 21 347 | 28 362 |
| Övriga intäkter | 0 | 500 |
| | 21 347 | 28 862 |

AI

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 16 950 |
| | Städning entreprenad | 19 512 | 19 092 |
| | Sotning | 4 033 | 1 659 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 4 875 | 9 250 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 9 875 |
| | Gård | 2 984 | 1 718 |
| | Serviceavtal | 3 875 | 3 875 |
| | Förbrukningsmateriel | 969 | 1 489 |
| | Brandskydd | 8 812 | 0 |
| | | 45 060 | 63 908 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 11 375 | 0 |
| | Tvättstuga | 5 564 | 4 640 |
| | Entré/trapphus | 1 281 | 0 |
| | Lås | 14 775 | 5 273 |
| | Elinstallationer | 4 848 | 7 751 |
| | | 37 843 | 17 664 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 28 864 | 0 |
| | VVS | 19 475 | 0 |
| | Ventilation | 37 735 | 0 |
| | | 86 074 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 19 609 | 20 683 |
| | Värme | 177 711 | 187 573 |
| | Vatten | 27 044 | 59 200 |
| | Sophämtning/renhållning | 9 378 | 10 651 |
| | | 233 742 | 278 107 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 30 849 | 26 647 |
| | Tomträttsavgäld | 92 000 | 92 000 |
| | Kabel-TV | 35 369 | 35 324 |
| | | 158 218 | 153 971 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 21 596 | 20 868 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 582 534 | 534 518 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| | Juridiska åtgärder | 0 | 16 328 |
| | Föreningskostnader | 438 | 406 |
| | Styrelseomkostnader | 3 200 | 1 851 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 589 | 1 990 |
| | Studieverksamhet | 438 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 45 926 | 46 342 |
| | Administration | 2 263 | 3 870 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 280 | 4 190 |
| | | 57 134 | 74 977 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 108 293 | 54 146 |
| | Förbättringar | 62 717 | 62 717 |
| | Maskiner | 0 | 4 727 |
| | | 171 009 | 121 590 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | -2 591 777 | -2 474 914 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -171 009 | -116 863 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 762 786 | -2 591 777 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 14 086 054 | 14 257 063 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 11 959 000 | 11 959 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 14 400 000 | 14 400 000 |
| | | 26 359 000 | 26 359 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 26 200 000 | 26 200 000 |
| | Lokaler | 159 000 | 159 000 |
| | | 26 359 000 | 26 359 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Not 8 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | 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 | -88 036 | -83 309 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -4 726 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -88 036 | -88 035 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 1 |

1

| Not 9 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 21 075 | 21 075 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 21 075 | 21 075 |
| | Akkumulerade 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 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 000 | 2 000 |
| | | 2 000 | 2 000 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 20 934 | 66 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 218 830 | 1 053 449 |
| | Fordringar kreditfakturor | 1 142 | 0 |
| | | 1 240 906 | 1 053 515 |
| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 447 388 | 368 288 |
| | Reservering enligt stadgar | 79 077 | 79 100 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 526 465 | 447 388 |

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,930 % | 930 000 | 940 000 | 2022-10-30 |
| Handelsbanken | 1,700 % | 493 228 | 493 228 | 2025-03-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 1 423 228 | 1 433 228 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -10 000 | -10 000 | |
| | | 1 413 228 | 1 423 228 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 373 228 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 000 000 | 7 000 000 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 2 171 | 2 144 |
| Avgifter och hyror | 68 438 | 52 500 |
| Vatten | 0 | 7 115 |
| Sophämtning/renhållning | 0 | 2 222 |
| | 70 609 | 63 981 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- En genomgripande nyckelinventering avseende garagenycklar kommer att utföras.
- Efter styrelsens beslut att främja köande medlemmars intresse av garageplats har en jurist anlitas för översikt av samtliga garagekontrakt, samt framtagande av nytt format av kontrakt för framtida bruk.
- Ett avtal har tecknats med extern part för en genomgripande besiktning av fastigheterna och marken samt upprättande av en underhållsplan med prioriteringsordning för att stärka föreningens underhållsarbete både på kort och lång sikt.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 14 / 4 2021

Karl-Michael Christoffer Havlind
Ordförande

Christoffer Havlind

Andréa Hallencreutz
Sekreterare

A. Hallencreutz

Joel Persson
Kassör

Joel Persson

Johanna Nylander
Fastighetsansvarig

Johanna Nylander

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 - 2021

Adnin Ali

Adnin Ali
Extern revisor

A

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ahlviken 5,7, org.nr. 769600-7736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-22 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 upplyser, 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 15/4-2021

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 676 517 | 676 516 | 676 517 |
| Hyror lokaler | 22 000 | 21 525 | 22 000 |
| Hyror garage moms | 40 000 | 46 091 | 0 |
| Hyror parkering | 29 000 | 27 920 | 28 800 |
| Hyror garage | 23 000 | 0 | 54 000 |
| Kabel-TV intäkter | 6 000 | 3 600 | 3 500 |
| Bredbandsintäkter | 30 000 | 29 340 | 30 000 |
| Öresutjämning | 0 | -34 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 5 000 | 21 347 | 3 000 |
| Övriga intäkter | 4 000 | 0 | 0 |
| | 835 517 | 826 306 | 817 817 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel gård beställning | -60 000 | 0 | -100 000 |
| Städning entreprenad | -20 000 | -19 512 | -19 000 |
| Städning enligt beställning | -10 000 | 0 | 0 |
| Sotning | 0 | -4 033 | 0 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -4 875 | -7 000 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Gård | -7 000 | -2 984 | -7 000 |
| Serviceavtal | -4 000 | -3 875 | -4 000 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -969 | -2 000 |
| Brandskydd | -26 000 | -8 812 | 0 |
| | -130 000 | -45 060 | -140 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -165 000 | -11 375 | -85 000 |
| Tvättstuga | -25 000 | -5 564 | -30 000 |
| Entré/trapphus | 0 | -1 281 | 0 |
| Lås | -5 000 | -14 775 | -3 000 |
| Elinstallationer | -5 000 | -4 848 | 0 |
| Övrigt | -10 000 | 0 | 0 |
| | -210 000 | -37 843 | -118 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -20 000 |
| Tvättstuga | 0 | -28 864 | 0 |
| VVS | 0 | -19 475 | 0 |
| Ventilation | 0 | -37 735 | 0 |
| | 0 | -86 074 | -20 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -22 000 | -19 609 | -22 000 |
| Värme | -200 000 | -177 711 | -210 000 |
| Vatten | -35 000 | -33 703 | -35 000 |
| Sophämtning/renhållning | -12 000 | -11 846 | -8 000 |
| | -269 000 | -242 868 | -275 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -32 000 | -30 849 | -28 000 |
| Tomträttsavgäld | -120 000 | -92 000 | -92 000 |
| Kabel-TV | -36 000 | -35 369 | -33 500 |
| | -188 000 | -158 218 | -153 500 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -25 000 | -21 596 | -25 000 |
| | -25 000 | -21 596 | -25 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Juridiska åtgärder | -20 000 | 0 | 0 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -438 | -1 000 |
| Styrelseomkostnader | -4 000 | -3 200 | -5 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -2 000 | -589 | -2 000 |
| Studieverksamhet | 0 | -438 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -50 000 | -45 926 | -50 000 |
| Administration | -3 000 | -2 263 | -3 000 |
| Konsultarvode | -52 000 | 0 | -25 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 280 | -5 000 |
| | -137 000 | -57 134 | -91 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -55 000 | -54 146 | -55 000 |
| Förbättringar | -63 000 | -62 717 | -63 000 |
| Maskiner | 0 | 0 | -5 000 |
| | -118 000 | -116 863 | -123 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 077 000 | -765 657 | -945 500 |
| RÖRELSERESULTAT | -241 483 | 60 649 | -127 683 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 14 | 0 |
| Låneräntor | -25 000 | -26 345 | -25 000 |
| | -25 000 | -26 331 | -25 000 |
| RESULTAT | -266 483 | 34 318 | -152 683 |