

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottet 2
organisationsnummer 716460-3412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottet 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slottet 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 3 april 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2019

Brf Slottet 2

Org. 716460-3412

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
www.brfslottet2.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

gf

24
2015

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Slottet 2 i Solna stad förvärvades 2015-04-14. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Solparksvägen 3, Tottvägen 9 i Solna. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1929.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 130 kvm.
Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jorge Quesada AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering utmed Solparksvägen för mindre fukt i källaren	2018
Ändring av samtliga 13 takkupor i enlighet med utfärdat bygglov	2018
Ändring av felmonterade fönsterbleck på samtliga fönster utmed Solparksvägen och Tottvägen	2018
Ny dörr till pigtrapphuset	2018
Byte av el i samtliga gemensamma utrymmen - byte till tidsenliga kontakter	
Byte av namntavlor i trapphus	2018
Byte av portkoddosor samtliga tre ingångar	2018
Renovering av portar och källardörrar.	2018
Målning av samtliga trapphus samt renovering av tidigare dekorer.	2018
Installerat 7 balkonger om ca 2kvm - dock helt på berörda medlemmars bekostnad .	2018
lordningställande av barnvagnsrum med ingång från gården.	2018
Byte av stammar i samtliga lägenheter - alla stammar förutom den badrumsstam som byttes strax innan millennieskiftet.	2017
Byte av tak och installation av takvärme.	2017
Renovering av fasad	2017
Renovering av samtliga ytterfönster.	2017
Byte av hissmaskineri samt byte av inre galler i hissen till en innerdörr godkänd ur säkerhetssynpunkt.	2017
Installation av ny mekanisk ventilation.	2017
Installation av säkerhetsdörrar .	2017
Byte av värmepanna.	2017
Renovering av tvättstuga med ny maskinpark.	2017
Målning av yttre entréer på Solparksvägen och Tottvägen.	2017
Flytt av elmätning från lägenheterna ner till källaren.	2017
Installation av säkrare postboxar i båda uppgångarna.	2017

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-28. Styrelsen har sitt säte i Solna stad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lotta Hammar	ledamot/ordf.
Magnus Lindén	ledamot/sekr.
Karin Sterndal von Schewen	ledamot
Andreas Romdhane	ledamot
Chris Kreimer	suppleant
Thomas Nybladh	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Per-Arne Kreimer (ordf), Gunnar Green och Inger Ösby

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

- Hissen har fått nya lås där det behövdes samt att håll har lagats i näten. Dessutom har ett antal delar bytts ut för att hissen nu skall kunna brukas utan risk för stopp Detta har förorsakat fastigheten en hög obudgerad kostnad
- Ny hemsida har lanserats
- Gemensamt inköp av bredband från Com Hem fr.o.m. oktober
- Hobbyrum blev färdigställt i källaren
- Ett badrum i huset blev omgjort, pga. av tidigare byggfel
- Radonmätning har genomförts med utmärkt resultat
- Ny filmning av serviceledning (rör ut mot gatan) som visar, att om det blir nödvändigt att åtgärda så ligger den delen på Solna kommuns mark, dvs de får ta framtida kostnad för detta.
- Byte av ett antal radiatorventiler som missats av Axxonen
- Duschkabin i källaren (tvättstugan) iordningställd med nytt draperi och nya skenor.
- Renovering av gasledningarna in i huset
- Förhandlingar med Axxonens konkursbo har hållits - vi inväntar fortfarande slutbesked
- Samarbete med övriga fastigheter i kvarteret ang. soprum, grind och gård

gy

Händelser under räkenskapsåret

2019 började lugnet lägga sig i huset efter några tuffa år av renovering. Följande åtgärder har genomförts.

- Golven i trapphusen polerades både på Solparksvägen och Tottvägen i början av året
- Komplettering av trapppräcke i yttre entrén på Tottvägen
- Färdig dokumentationen för vindsbygget sammanställdes och ett slutgodkännande från Solna Byggnadsnämnd erhöles därmed för vinden.

24
KSS

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är -400 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -1 804 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens planerade underhåll är lägre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar om ca 384 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Kassalikviditet

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 483 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Planerat underhåll

Under 2020 planerar föreningen att genomföra följande åtgärder

- Färdig dokumentation för slutbesked vad avser ventilation från Solna Byggnadsnämnd (konsultkostnader ca 10 000)
- Nya dörrfronter på vindsvåningarnas ytterdörrar – för att passa med husets övriga dörrar (31 000)

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 867 250	945 451	293 832	-1 734 329	-1 803 929	61 568 275
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			97 716	-97 716		
Balanseras i ny räkning				-1 803 929	1 803 929	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-400 212	-400 212
Belopp vid årets utgång	63 867 250	945 451	391 548	-3 635 974	-400 212	61 168 063

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 214	1 353	1 034	1 062
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-400	-1 804	-1 263	-87
Soliditet, %	80,9	80,6	80,3	84,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	593	561	564	562
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 620	6 620	7 205	6 437
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 985	29 985	32 392	35 178
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,18	1,18	1,15	1,11
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,8	19,5	19,7	16,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 635 974
Årets resultat	-400 212
	-4 036 186
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	143 037
I ny räkning överföres	-4 179 223
	-4 036 186

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

ga

LH
2019

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 214 040	1 203 021
Övriga rörelseintäkter		0	150 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 214 040	1 353 021
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-918 623	-2 470 500
Övriga externa kostnader	4	-126 421	-115 424
Personalkostnader	5	-18 137	-51 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 835	-352 413
Summa rörelsens kostnader		-1 447 016	-2 990 052
Rörelseresultat		-232 976	-1 637 031
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-167 237	-166 898
Summa finansiella poster		-167 237	-166 898
Resultat efter finansiella poster		-400 213	-1 803 929
Årets resultat		-400 213	-1 803 929

gr

24
25
2

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 051 486	72 293 109
Pågående nyanläggningar	7	0	3 083 992
Summa materiella anläggningstillgångar		75 051 486	75 377 101
Summa anläggningstillgångar		75 051 486	75 377 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 459
Övriga fordringar		1 026	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 279	22 008
Summa kortfristiga fordringar		31 305	29 479
Kassa och bank		503 710	987 142
Summa omsättningstillgångar		535 015	1 016 621
SUMMA TILLGÅNGAR		75 586 501	76 393 722

g

2H
HSS

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2019-12-31 64 812 701

2018-12-31 64 812 701

Yttre fond

391 548

293 832

Summa bundet eget kapital

65 204 249

65 106 533

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 635 973

-1 734 329

Årets resultat

-400 213

-1 803 929

Summa fritt eget kapital

-4 036 186

-3 538 258

Summa eget kapital

61 168 063

61 568 275

Avsättningar

9

Avsättningar

0

15 808

Summa avsättningar

0

15 808

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

14 100 000

14 100 000

Summa långfristiga skulder

14 100 000

14 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

51 083

351 108

Aktuell skatteskuld

60 207

53 828

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

207 148

304 703

Summa kortfristiga skulder

318 438

709 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 586 501

76 393 722

8

2/11
2/11

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 976	-1 637 031
Avskrivningar	383 835	352 413
Erlagd ränta	-167 237	-166 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 378	-1 451 516
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 459	-512
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 285	3 936
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-300 025	-467 138
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-91 175	65 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-409 404	-1 849 795
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-58 220	-943 497
Pågående arbete ombyggnation	0	-265 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 220	-1 209 461
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	475 400
Kapitaltillskott	0	945 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 808	1 420 851
Förändring av likvida medel	-483 432	-1 638 405
Likvida medel vid årets början	987 142	2 625 547
Likvida medel vid årets slut	503 710	987 142

gr

dh
KS
A

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad 1 %

fastighetsförbättringar 2,5%

Yttre fond

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

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 201 941	1 198 050
	Bredband internetanslutning	8 250	0
	Övriga intäkter	3 849	4 971
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 214 040	1 203 021
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	33 146	35 912
	Fastighetsel	42 677	48 207
	Fjärrvärme	356 472	359 905
	Vatten	34 297	21 897
	Sophämtning	43 541	22 395
	Bredband	13 363	0
	Reparationer och underhåll	213 870	1 847 744
	Kabel-tv	9 580	12 505
	Fastighetsförsäkring	27 559	27 426
	Fastighetsskatt/avgift	33 084	27 123
	Städ	59 030	34 275
	Övriga driftkostnader	52 003	33 111
	Summa driftkostnader	918 622	2 470 500

8

2H

2019

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavta	34 179	35 028
	Revisionsarvode	15 625	15 851
	Konsultarvoden	19 519	5 225
	IT-tjänster	269	1 793
	Kostnader för årsstämma/styrelsemöten	16 158	9 644
	Service till brf-organisation	8 580	4 170
	Övriga externa kostnader	32 091	43 713
	Summa övriga externa kostnader	126 421	115 424

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	14 995	41 996
	Sociala avgifter	3 142	9 719
	Summa personalkostnader	18 137	51 715

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	73 477 555	72 534 058
	Inköp	58 220	943 497
	Omklassificeringar	3 083 992	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 619 767	73 477 555
	Ingående avskrivningar	-1 184 446	-832 033
	Årets avskrivningar	-383 835	-352 413
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 568 281	-1 184 446
	Utgående redovisat värde	75 051 486	72 293 109
	Redovisat värde byggnader	35 400 032	32 641 655
	Redovisat värde mark	39 651 454	39 651 454
	Summa redovisat värde	75 051 486	72 293 109

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 679 000	32 572 000
varav byggnader:	27 061 000	15 572 000

Not 7	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 083 992	2 818 028
	Pågående arbete	0	265 964
	Omklassificeringar	-3 083 992	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 083 992
	Utgående redovisat värde	0	3 083 992

gv

alt
Ar

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremier	7 867	7 739
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 534	8 326
	Förutbetald bredband	12 802	0
	Övr förutbet kostn o uppl int	1 076	5 943
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 279	22 008

Not 9	Avsättningar	2019-12-31	2018-12-31
	Inre repfond	0	15 808
	Summa avsättningar	0	15 808

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	14 100 000	14 100 000
	Summa långfristiga skulder	14 100 000	14 100 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-04-20	1,27		1 600 000
Stadshypotek	2020-03-30	1,33		4 000 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,25		4 500 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,02		4 000 000
Summa			0	14 100 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				14 100 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	101 369	88 218
	Upplupen räntekostnad	28 306	28 306
	Upplupen fjärrvärme	43 515	49 076
	Övriga upplupna kostnader	33 958	139 103
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 148	304 703

gr

alt
KUS

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000
Summa ställda säkerheter	14 100 000	14 100 000

Stockholm 30/3 -2020

Lotta Hammar

Lotta Hammar

Andréas Romdhane

Andréas Romdhane

Magnus Lindén

Magnus Lindén

Karin Sterndal von Schewen

Karin Sterndal von Schewen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4. 2020.

Deloitte

Sara Andersson

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

dh
KSS