

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

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 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1974-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 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

Viggo Kann	Ledamot
Ebba Ingrid Elise Lindgren	Ledamot
Åsa Ingrid Malmqvist	Ledamot

Gustav Thomas Bengtson	Suppleant
Marek Poszepczynski	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ebba Ingrid Elise Lindgren och Åsa Ingrid Malmqvist.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dan Larenius
Maja Thalín
Hanna Norén

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindruvan 16	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

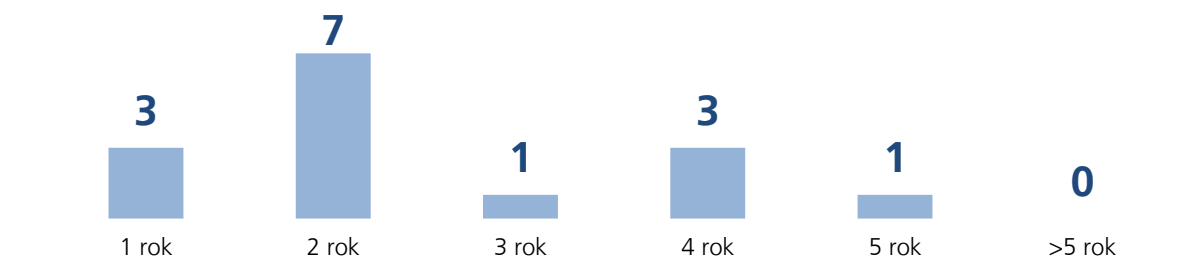
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 211 m², varav 1 069 m² utgör lägenhetsyta och 142 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater	142 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Gästrum	Korttidsuthyrning förmedlas av gästlägenhetsansvarig

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av soprumsfönster och port	2019	
Yttertaket: Takplåten ommålad och skorstensskydd installerade	2019	Färdigställande och betalning av arbeten som påbörjats 2017
Renovering av trapphusbalkongernas ytterfönster	2019	
Gamla blomlådor på gården har ersatts av nya och en grind har satts upp mot granngården	2019	
Renovering av fönster ovanför ytterport samt lokalens fönster och port	2019	
Plåt uppsatt för bättre skydd av nedre delen av gatufasaden	2018	
Energideklaration	2018	
Radonmätning	2018	
Besiktning av värmekablar i stuprören	2018	
Besiktning av kakelugnar	2018	
Hiss - Reparation och riktning av gångjärn och inställning av låsgrepp. Montering och inställning av nya styrskofoder. Kortning av hastighetsregulator lina. Flyttat brytare till sträckvikt. Justering av hisskorg. Statusinspektion av hissen av OTIS i november.	2018	
Renovering av fasadutsmyckning	2018	
Slipning/djuprengöring av golvet i trapphuset	2018	
Spolning av stammar i kök och badrum i gårdshuset, pannrum, gästlght och tvättstuga	2018	
Renovering av trapphuset	2018	
Installation av fiberanslutning (öppen fiber) och internet till alla lägenheter och lokal	2017	Fiber installationen är gjord av IP only och internet leverantör är Bahnhof (3 årskontrakt)
Målning av yttertak	2017	
		Målningen godkändes inte och betalades inte. Målningen gjordes om 2019.
Spolning av stammar i kök och badrum i gatuhusets lägenheter och i teaterns lokaler	2016	
Byte av port mot gatan	2016	
Byte till säkrare nycklar till alla gemensamma utrymmen med central nyckelhantering av styrelsen	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2015	
Gården förbättrades med blomlådor och planteringar	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av en tvättmaskin och torkskåp	2020	
Ny toalettstol i hyreslokalens toalett	2020	
Målning av nedre delen av fasaden mot granngården	2020	
Renovering av gästlägenhet	2020	Besiktning och åtgärd av takläckage. Ytrenovering. Ny spis och kyl.
Renovering av hisskorgens väggar genom s.k. foliering	2021	
Målning av soprum	2021	
Ytrenovering av tvättstuga	2021	
Besiktning och ev renovering och målning av fönster mot gården på BV och våning 1	2021	
OVK ventilationskontroll	2022	
Byte av värmeväxlare	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

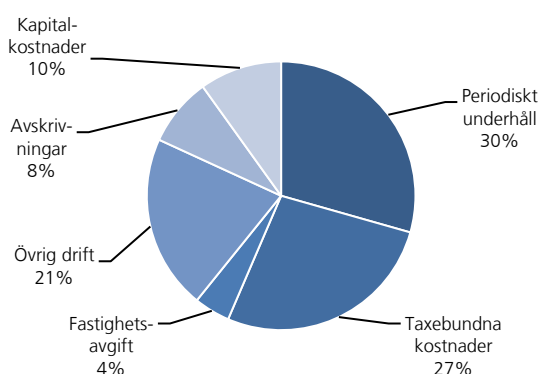
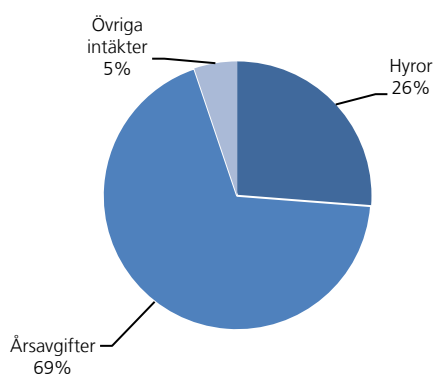
Likviditeten är mycket god. Föreningens lån slogs ihop till ett enda lån med rörlig ränta i augusti 2019. Det totala lånebeloppet är oförändrat knappt 8 miljoner kronor. Eftersom räntan är låg sjunker föreningens räntekostnader.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 026 894	943 767
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	955 703	971 345
Finansiella intäkter	47	13
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 786
Ökning av långfristiga skulder	0	700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	267 042
	955 750	1 946 186
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	898 136	1 752 646
Finansiella kostnader	107 472	110 413
Ökning av kortfristiga fordringar	9 324	0
Minskning av kortfristiga skulder	218 525	0
	1 233 456	1 863 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	749 188	1 026 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-277 706	83 127

*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

- Föregående års stora renovering av trapphuset har inspekterats och några sista åtgärder gjorts: socklarna har omådrats, föreningens brevlåda har målats och monterats, nya anslagstavlor och ny namntavla har satts upp och handtagen på svängdörrarna har monterats.
- Tidningsinsamlingen i soprummet har upphört på grund av minskat användande.
- Cykelstället i soprummet har vinklats om för att fler cyklar ska få plats och en ny cykelpolicy att bara cyklar som används dagligen ska stå i soprummet har införts.
- Soprumsdörren har målats och fått en hård borst nertill. Tröskeln har bytts.
- Fönstren ovanför porten samt teaterns fönster och port har målats.
- Fönstren i trapphusen har målats. De visade sig vid besiktning vara i dåligt skick och flera delar fick bytas ut före målningen.
- På gården har gamla blomlådor ersatts av nya och en rosenbåge med grind satts upp i öppningen mot den nyrenoverade granngården. Parasollet har lagats.
- Spruckna delar av stuprören mot innergården har bytts ut.
- En läcka i taket som gett upphov till vattendropp i gästlägenheten har åtgärdats preliminärt.
- Grovsophämtning gjordes i augusti.
- Städdagar med husmöten har som vanligt genomförts vår och höst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 765	1 675	1 699	1 651
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 437	7 437	6 782	6 782
Elkostnad/m ² totalyta	41	42	53	49
Värmekostnad/m ² totalyta	147	148	150	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	36	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	91	135	150
Soliditet (%)	38	38	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-140	-998	158	-119
Nettoomsättning (tkr)	949	965	952	927

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 069 m² bostäder och 142 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	190 460	0	0	190 460
Upplåtelseavgifter	4 512 029	0	0	4 512 029
Fond för yttre underhåll	14 600	14 600	-335 364	335 364
S:a bundet eget kapital	4 717 089	14 600	-335 364	5 037 853
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	378 915	-14 600	-662 579	1 056 094
Årets resultat	-139 857	-139 857	997 943	-997 943
S:a fritt eget kapital	239 058	-154 457	335 364	58 151
S:a eget kapital	4 956 147	-139 857	0	5 096 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-139 857
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	393 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 600
summa balanserat resultat	239 058

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	14 600
att i ny räkning överförs	253 658

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	949 486	965 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 217	6 012
Summa rörelseintäkter		955 703	971 345
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-835 164	-1 649 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 972	-103 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 000	-106 241
Summa rörelsekostnader		-988 136	-1 858 887
RÖRELSERESULTAT		-32 433	-887 542
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 472	-110 413
Summa finansiella poster		-107 425	-110 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 857	-997 943
ÅRETS RESULTAT		-139 857	-997 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 362 223	12 452 223
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 362 223	12 452 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 364 223	12 454 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	787 664	1 056 046
Summa kortfristiga fordringar		787 664	1 056 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 664	1 056 046
SUMMA TILLGÅNGAR		13 151 887	13 510 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 702 489	4 702 489
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 600	335 364
Summa bundet eget kapital		4 717 089	5 037 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		378 915	1 056 094
Årets resultat		-139 857	-997 943
Summa fritt eget kapital		239 058	58 151
SUMMA EGET KAPITAL		4 956 147	5 096 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 950 000	7 950 000
Summa långfristiga skulder		7 950 000	7 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		68 794	316 136
Skatteskulder		0	777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	176 946	147 352
Summa kortfristiga skulder		245 740	464 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 151 887	13 510 269

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	156 år	156 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	655 554	655 554
Hyror lokaler	250 680	237 880
Bredbandsintäkter	36 000	42 000
Gästlägenhet	7 250	29 900
Öresutjämning	2	-1
	949 486	965 333

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	6 012	6 012
Övriga intäkter	205	0
	6 217	6 012

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 552	26 940
	Fastighetsskötsel beställning	3 502	1 542
	Städning entreprenad	26 486	0
	Sotning	0	16 339
	Hissbesiktning	2 304	2 218
	Myndighetstillsyn	1 770	13 800
	Gemensamma utrymmen	1 301	1 176
	Gård	3 069	209
	Serviceavtal	3 687	3 554
	Förbrukningsmateriel	972	5 064
		70 643	70 842
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 375	0
	Entré/trapphus	1 700	0
	Lås	409	109
	VVS	6 125	0
	Elinstallationer	0	556
	Hiss	-6 100	25 618
	Tak	4 244	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-4 616	4 616
		9 137	30 899
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	2 700	609 486
	VVS	0	11 406
	Hiss	0	28 250
	Tak	158 125	0
	Fasad	0	457 275
	Fönster	158 376	0
		319 201	1 106 417
	Taxebundna kostnader		
	El	50 187	51 401
	Värme	178 477	178 676
	Vatten	44 659	43 812
	Sophämtning/renhållning	16 470	19 950
	Grovsopor	3 881	0
		293 674	293 839
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 481	30 163
	Kabel-TV	26 657	26 067
	Bredband	35 489	33 802
		95 627	90 032
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 882	57 368
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	835 164	1 649 397

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	36 125
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	494	825
	Styrelseomkostnader	2 000	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 387	1 870
	Förvaltningsarvode	52 436	50 839
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	1 465	2 105
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		62 972	103 249

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Inga ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	90 000	90 000
	Förbättringar	0	5 385
	Inventarier	0	10 856
		90 000	106 241

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 684 242	14 684 242
	Utgående anskaffningsvärde	14 684 242	14 684 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 232 019	-2 136 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 000	-95 385
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 322 019	-2 232 019
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 362 223	12 452 223
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	576 000	576 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 086 000	14 268 000
	Taxeringsvärde mark	26 560 000	18 240 000
		42 646 000	32 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	29 600 000
	Lokaler	3 446 000	2 908 000
		42 646 000	32 508 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 375	72 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 375	72 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 375	-61 519
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-10 856
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 375	-72 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 727	2 727
	Skattefordran	26 901	25 425
	Klientmedel hos SBC	749 188	1 026 894
	Fordringar	8 848	1 000
		787 664	1 056 046

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	335 364	320 764
	Reservering enligt stadgar	14 600	14 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-335 364	0
	Vid årets slut	14 600	335 364

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,000 %	0	3 500 000	Löst
Swedbank	0,000 %	0	3 750 000	Löst
Swedbank	0,000 %	0	700 000	Löst
Swedbank	0,970 %	7 950 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 950 000	7 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 950 000	7 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 950 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 045 700	11 045 700

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	7 462	0
Sophämtning	2 451	0
Ränta	7 119	19 013
Avgifter och hyror	159 914	70 914
Entré/Trapphus	0	57 425
	176 946	147 352

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Avtalet med Åkerlunds Fastighetsservice AB om fastighetsförvaltning har sagts upp. Från och med maj 2020 kommer fastighetsskötseln att utföras av FSS Fastighetsservice AB.
- Takläckan ovanför gästlägenheten ska undersökas närmare och åtgärdas. Gästlägenheten ska sedan ytrenoveras och ny spis och kyl installeras.

Styrelsens underskrifter

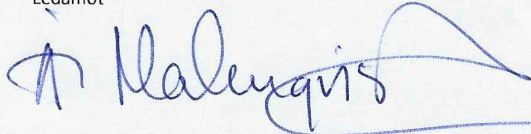
STOCKHOLM den 24 / 3 2020

Viggo Kann

Viggo Kann
Ledamot



Ebba Ingrid Elise Lindgren
Ledamot



Åsa Ingrid Malmqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2020



Dan Larenus
Intern revisor



Maja Thalín
Intern revisor

Revisionsberättelse
för
Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16
org.nr. 702002-9646

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16 för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

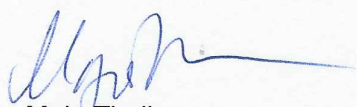
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 13 april 2020


Maja Thalin
Internrevisor


Dan Larenus
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	656 000	655 554	656 000
Hyror lokaler	289 000	250 680	239 000
Bredbandsintäkter	36 000	36 000	34 000
Gästlägenhet	10 000	7 250	25 000
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 012	0
Övriga intäkter	0	205	0
	991 000	955 703	954 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-27 552	-28 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-3 502	-2 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-26 000	-26 486	-25 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 304	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-1 770	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 301	-2 000
Gård	-2 000	-3 069	0
Serviceavtal	-4 000	-3 687	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-972	-1 000
	-78 000	-70 643	-68 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-7 375	0
Entré/trapphus	0	-1 700	0
Lås	0	-409	0
VVS	0	-6 125	0
Hiss	-5 000	6 100	-5 000
Tak	0	-4 244	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 616	0
	-25 000	-9 137	-25 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-10 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	0
Tvättstuga	-30 000	0	0
Entré/trapphus	0	-2 700	0
VVS	-20 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-20 000
Hiss	-25 000	0	-50 000
Tak	0	-158 125	-140 000
Fasad	-25 000	0	0
Fönster	0	-158 376	-50 000
Mark/gård/utemiljö	-8 000	0	-3 000
	-168 000	-319 201	-273 000
Taxebundna kostnader			
El	-54 000	-50 187	-70 000
Värme	-186 000	-178 477	-190 000
Vatten	-44 000	-44 659	-45 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-16 470	-17 000
Grovsopor	-2 000	-3 881	-2 000
	-305 000	-293 674	-324 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 481	-32 000
Kabel-TV	-28 000	-26 657	-28 000
Bredband	-38 000	-35 489	-36 000
	-101 000	-95 627	-96 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-46 882	-49 000
	-55 000	-46 882	-49 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-2 000	-494	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 000	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 387	-4 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-52 436	-52 000
Administration	0	-1 465	0
Konsultarvode	0	0	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-4 000
	-65 000	-62 972	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-90 000	-90 000	-90 000
Förbättringar	0	0	-5 000
Inventarier	0	0	-11 000
	-90 000	-90 000	-106 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-887 000	-988 136	-1 020 000
RÖRELSERESULTAT	104 000	-32 433	-66 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-100 000	-107 289	-120 000
Övriga räntekostnader	0	-183	0
	-100 000	-107 425	-120 000
RESULTAT	4 000	-139 857	-186 000