

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kalkbacken 1

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 2020 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 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

Karl Christer Lennartsson	Ordförande	
Man-Na Cheung	Ledamot	Avgått
Dag Josef Kjellander	Ledamot	
Jimmy Sandberg	Ledamot	
Gunilla Marianne Sar	Ledamot	
Eva Heléne Svensson	Ledamot	Avgått
Barbro Margareta Olsson	Suppleant	
Samantha Alexandra Mikaela Wattley	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jenny Holmberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Robert Lazare  
Benny Forsén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄLKBACKEN 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 2 flerbostadshus.

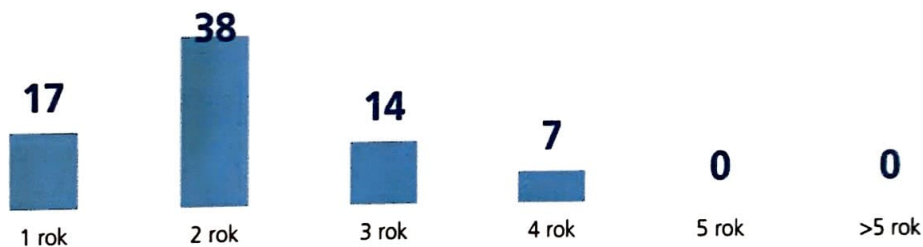
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 383 m<sup>2</sup>, varav 4 279 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 104 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola, Störtloppsvägen 1	49 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Konstateljé, Isgränd 3	55 m <sup>2</sup>	2019-03-14

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal för uthyrning

### Kommentar

Medlemmar och hyresgäster kan hyra för fest och övernattnig. Se sep info på hemsidan om regler och priser

MA

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.  
Underhållsplanen uppdaterades Jan 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte av stuprör och hängrännor	2018	
Värmejustering av radiatorer	2018 - 2019	
OVK besiktning	2015	
Relining	2012 - 2013	
Dränering	2011 - 2012	
Reparation av radiatorer	2019	Vissa lägenheter
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stampolning	2020	
Portar	2020	Samtliga

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk o Ekonomisk förvaltning	SBC start 2015-01-01
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice via SBC
Städning	Maria Tjernlund
Mark- och Trädgårdsskötsel	Maria Tjernlund
Snöröjning	Maria Tjernlund
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB /Stokab
El	Ellevio
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall/Reno Norden
Underhåll	Miele

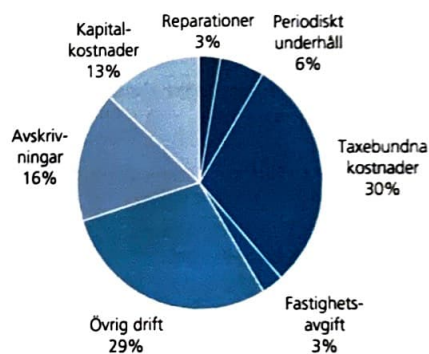
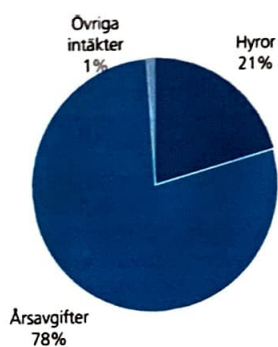
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3,4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 619 836</b>	<b>12 172 516</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 478 992	3 311 040
Finansiella intäkter	34 696	36 659
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 258
Medlemsinsatser	0	690 000
	<b>3 513 688</b>	<b>4 048 956</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 737 183	3 327 792
Finansiella kostnader	508 292	587 934
Ökning av kortfristiga fordringar	33 717	0
Minskning av långfristiga skulder	180 004	130 004
Minskning av kortfristiga skulder	90 269	555 907
	<b>3 549 464</b>	<b>4 601 637</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 584 059</b>	<b>11 619 836</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-35 776</b>	<b>-552 681</b>

\*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

**Föreningens alla träd** – Besiktning och genomgång av samtliga träd som ligger på föreningens mark har genomförts under hösten 2019. Ett träd mellan huskropparna är borttaget.

**Trädgården** –Föreningen har anordnat två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.

**Pannrummet / Undercentralen** – Upphandling av ny skyddsörr samt gällerskydd har gjorts och kommer att vara monterade och klara under vecka 7 – 2020.

**Stuprör / Hängrännor** – Under året har samtliga stuprör och hängrännor bytts.

**Vindsisolering** – Besiktning av vindsutrymmen har genomförts och en rekommendation om att komplettera med ytterligare isoleringsmaterial förespråkas.

**Energi deklARATION av fastigheten** – Har genomförts och där finns ett antal förslag på förbättringsåtgärder.

**Nya lägenheterna** – En besiktning har genomförts i samtliga av de 8 källarlägenheterna. Det har tydligt framkommit att dessa är felbyggda då man inte har ventilerade golv samt att väggarna är målade med plastfärg som inte släpper igenom fukt. Byggföretaget Trappstegen 6 AB som utförde dessa ombyggnationer är vidtalade om att rätta till samtliga fel. Inväntar deras reaktion. Groparna på baksidan av Isgränd 1 – 7 som varit uppgrävda under större delen av 2019 kommer att grävas igen samt dränering ordnas på ett fackmannamässigt sätt

**EI** - Belysningen i fastigheten har setts över och följande har gjorts.  
Tvättstugan har fått ny belysning, Föreningslokalen har ny belysning. Nya armaturer rund trädgårdshuset har satts upp. Belysningen monterad så att även sopbehållarna är upplysta. Även ute belysningen på baksidan av Isgränd 9 – 17 har installerats.

**Gamla soprummen** – Dessa har rengjorts och används nu av de som i första hand vill ställa in sina rullatorer.

**Städning i fastigheten** – Nytt avtal har tecknats med extern partner våren 2019.

**Snöskottning** – Föreningen har köpt in en snöslunga som nu kan användas av den anlidade partner, som ombesörjer snöskottning vid behov.

**Ekonomi** - Föreningens kassör har omförhandlat ränta på ett av de större lånen.  
- Beslut att höja avgifterna med 3,4% för 2020 togs av styrelsen.  
- Budgeten för 2020 har fastställts av styrelsen.  
- Förhandlingsframställan har skickats till hyresgästföreningen gällande höjning av hyreslägenheterna.  
Lokalhyrorna höjs med 1%.

**Fastighetsskötsel** – Föreningen har tecknat ett nytt avtal med ADB fastighetsservice för löpande underhåll av fastigheten med start 20-01-01.

**Fiberinstallation/Bredband** – Under hösten har föreningen tagit in offerter från bredbandsleverantörer via fiber för att öka användandet av den befintliga fiber som funnits i föreningen sedan 2010. Ett 3 årigt avtal har tecknats med Bahnhof som kommer att leverera 1000 / 1000 Mbit till de som idag har fiber redan indraget i sin lägenhet. De lägenheter som idag saknar fiber har erbjudits att mot kostnad få fiber indragit till sin lägenhet. I.o.m. det tecknade avtalet kommer föreningen att ha en stängd fiber, där inga andra leverantörer än Bahnhof får leverera bredband, TV och IP-telefoni.

**Hyreslokalen Isgränd 3** – Lokalen hyrs ut till ett sällskap som sysslar med konst.

**Container för grovsopor** – Har ställts ut 3 gånger under året och det har fungerat ganska väl, förutom att man har haft svårt att slänga elektronikskrot i rätt behållare, samt ställt för stora saker bredvid som inte går in i containern.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 st  
Tillkommande medlemmar: 17 st  
Avgående medlemmar: 16 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	724	685	635	627
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 087	1 005	1 026	638
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 378	9 243	9 277	10 180
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	184	176	185	179
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	45	43	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	116	130	178	203
Soliditet (%)	45	45	45	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-384	-1 213	-1 070	-1 990
Nettoomsättning (tkr)	3 478	3 297	3 116	2 889

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 279 m<sup>2</sup> bostäder och 104 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	51 990 656	0	0	51 990 656
Upplåtelseavgifter	14 295 542	0	0	14 295 542
Fond för yttre underhåll	3 667 262	1 243 119	-711 662	3 135 805
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>69 953 460</b>	<b>1 243 119</b>	<b>-711 662</b>	<b>69 422 003</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-39 953 426	-1 243 119	-501 077	-38 209 230
Årets resultat	-383 896	-383 896	1 212 739	-1 212 739
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-40 337 322</b>	<b>-1 627 015</b>	<b>711 662</b>	<b>-39 421 969</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 616 138</b>	<b>-383 896</b>	<b>0</b>	<b>30 000 034</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-383 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-38 710 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 243 119
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-40 337 322</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	227 790
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-40 109 532</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 477 659	3 296 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 333	14 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 478 992</b>	<b>3 311 040</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 980 350	-2 432 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-577 283	-719 532
Personalkostnader	Not 6	-179 550	-175 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-652 109	-644 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 389 292</b>	<b>-3 972 506</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>89 700</b>	<b>-661 465</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 696	36 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 292	-587 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-473 596</b>	<b>-551 275</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-383 896</b>	<b>-1 212 741</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	2
		0	2
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-383 896</b>	<b>-1 212 739</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	54 103 110	54 755 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>54 103 110</b>	<b>54 755 219</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>54 103 110</b>	<b>54 755 219</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	1 272	5 431	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 024 374	661 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	18 658	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 044 303</b>	<b>667 257</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	10 701 088	11 080 194	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 701 088</b>	<b>11 080 194</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 745 392</b>	<b>11 747 451</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 848 502</b>	<b>66 502 670</b>	

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 286 198	66 286 198
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 667 262	3 135 805
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 953 460</b>	<b>69 422 003</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-39 953 426	-38 209 230
Årets resultat		-383 896	-1 212 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-40 337 322</b>	<b>-39 421 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 616 138</b>	<b>30 000 034</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 430 000	20 571 606
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 430 000</b>	<b>20 571 606</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 801 642	14 840 040
Leverantörsskulder		256 004	390 068
Skatteskulder		227 628	234 957
Övriga skulder		54 785	54 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	462 305	411 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 802 364</b>	<b>15 931 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 848 502</b>	<b>66 502 670</b>

## 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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 / 20 år	10år /20 år
Bredband	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 721 455	2 624 981
Hyror bostäder	576 441	562 741
Hyror lokaler	103 788	66 238
Hyror parkering	36 350	29 400
Hyror förråd	1 800	0
Elintäkter	18 658	0
Gemensamhetslokal	12 200	9 975
Avgift andrahandsuthyrning	7 001	2 601
Gästlägenhet	0	900
Öresutjämning	-33	70
	<b>3 477 659</b>	<b>3 296 907</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 508
Övriga intäkter	1 333	11 625
	<b>1 333</b>	<b>14 133</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	27 645	15 410
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 750	18 500
	Snöröjning/sandning	33 563	32 625
	Städning entreprenad	57 984	80 100
	Städning enligt beställning	900	2 791
	Mattvätt/Hyrmattor	21 857	20 324
	Sotning	0	4 456
	Gemensamma utrymmen	405	4 189
	Sophantering	0	9 165
	Gård	15 779	6 708
	Serviceavtal	7 831	6 250
	Förbrukningsmateriel	5 860	1 501
	Störningsjour och larm	0	6 563
	Brandskydd	1 016	0
	Fordon	330	0
		<b>215 919</b>	<b>208 582</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	19 738
	Gemensamma utrymmen	3 191	0
	Tvättstuga	13 313	14 422
	Sophantering/återvinning	0	2 188
	Entré/trapphus	7 538	0
	Lås	12 467	1 200
	VVS	7 461	33 784
	Värmeanläggning/undercentral	36 300	0
	Ventilation	3 213	5 170
	Elinstallationer	11 796	10 874
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	720
	Bredband	2 688	0
	Fönster	6 493	3 279
	Skador/klotter/skadegörelse	6 845	4 300
		<b>111 305</b>	<b>95 675</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	20 163	0
	Värmeanläggning	0	325 182
	Ventilation	0	14 604
	Elinstallationer	77 334	0
	Tak	0	371 876
	Mark/gård/utemiljö	130 293	0
		<b>227 790</b>	<b>711 662</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	85 068	78 828
	Värme	806 937	797 248
	Vatten	208 189	204 745
	Sophämtning/renhållning	42 733	71 152
	Grovsopor	22 662	10 835
		<b>1 165 589</b>	<b>1 162 808</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	99 386	89 537
	Kabel-TV	19 156	18 794
	Bredband	29 452	29 452
		<b>147 994</b>	<b>137 783</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 752</b>	<b>115 876</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 980 350</b>	<b>2 432 386</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	699	1 999
	Tele- och datakommunikation	1 401	1 375
	Juridiska åtgärder	144 652	308 585
	Inkassering avgift/hyra	4 250	17 571
	Hysesförluster	80	3
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	29 125
	Föreningskostnader	22 276	18 766
	Styrelseomkostnader	0	4 968
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 099
	Förvaltningsarvode	242 136	230 279
	Administration	14 809	8 050
	Korttidsinventarier	9 298	4 490
	Konsultarvode	99 702	84 622
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 730	6 600
		<b>577 283</b>	<b>719 532</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 500	137 900
	Sociala kostnader	38 050	37 976
		<b>179 550</b>	<b>175 876</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	327 100	327 100
	Förbättringar	325 009	317 612
		<b>652 109</b>	<b>644 712</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 911 740	58 911 740
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 911 740</b>	<b>58 911 740</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 156 520	-3 511 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-652 109	-644 712
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 808 629</b>	<b>-4 156 520</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 103 110</b>	<b>54 755 219</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 426 274	21 426 274
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 460 000	33 794 000
	Taxeringsvärde mark	42 250 000	21 902 000
		<b>84 710 000</b>	<b>55 696 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	84 000 000	53 200 000
	Lokaler	710 000	2 496 000
		<b>84 710 000</b>	<b>55 696 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Osäkra kundfordringar	20 200	0
	Skattekonto	119 496	119 394
	Klientmedel hos SBC	882 971	539 642
	Inkasso	0	14
	Fordringar kreditfakturor	1 707	0
	Medlemsel	0	2 776
		<b>1 024 374</b>	<b>661 826</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Elintäkter	18 658	0
		<b>18 658</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 135 805	2 003 561
	Reservering enligt stadgar	1 243 119	1 243 119
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-711 662	-110 875
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 667 262</b>	<b>3 135 805</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsda</b>
				<b>g</b>
Handelsbanken	1,150 %	3 670 000	0	2022-07-30
Handelsbanken	1,100 %	3 990 000	4 000 000	2020-01-03
Handelsbanken	1,290 %	7 880 000	7 960 000	2023-06-01
Handelsbanken	1,140 %	7 000 000	7 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,600 %	8 000 000	8 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,350 %	4 691 642	4 741 646	2020-10-30
Handelsbanken	1,450 %	0	3 710 000	Löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 231 642</b>	<b>35 411 646</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 801 642	-14 840 040	
		<b>26 430 000</b>	<b>20 571 606</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 381 622 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31	2018-12-31
38 000 000	38 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Vatten  
Sophämtning  
Arvoden  
Sociala avgifter  
Ränta  
Avgifter och hyror

2019-12-31	2018-12-31
37 288	0
10 581	0
93 000	91 000
26 000	25 500
24 354	29 298
271 082	265 382
<b>462 305</b>	<b>411 180</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

**Föreningens träd** – kommer att beskäras under våren 2020. Man kommer då att beskära alla oxelträd som vetter mot Isgränd för att möjliggöra en fasadrengöring. Fasaden behöver på sikt ses över och målas om.

**Vindsisolering** – ev. under 2020.

**Portdörrar** – Åtgärda husets portar, då dessa är i relativt dåligt skick.

**Utemiljö** – Färdigställande av utemiljön utanför de "nya lägenheterna".

---

## Styrelsens underskrifter

---

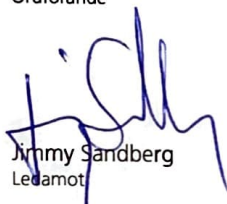
HÄGERSTEN den 22 / 4 2020



Karl Christer Lennartsson  
Ordförande



Dag Josef Kjellander  
Ledamot



Jimmy Sandberg  
Ledamot



Gunilla Marianne Sar  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020  
Ernst & Young AB



Jenny Holmberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källbacken 1, org.nr 769619-5945

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källbacken 1 för räkenskapsåret 2019.

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 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 att 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 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 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kälkbacken 1 för år 2019 (räkenskapsåret) 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 revisionsssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

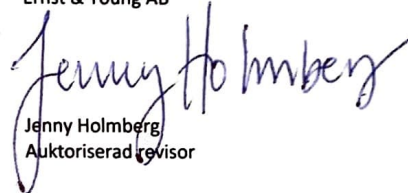
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 11 maj 2020

Ernst & Young AB



Jenny Holmberg  
Auktoriserad revisor