

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montebello 1938, org. nr 769605-3995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Montebello 1938 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Montebello 1938 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förtäpande 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 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 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.

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte deklarerat och betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm den 25 maj 2020

KPMG AB



Alexander Tistam

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Montebello 1938

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 2014 och 2034.
- 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 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 2000-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 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

Ulrika Kimiko Sörensen	Ordförande
Henrik Karl-Gustav Engman	Ledamot
Jonas Andreas Norlin	Ledamot
Mikaela Karin Lovisa Sjögren	Ledamot
Frida Kerstin Staxäng	Ledamot

Rasmus Gustav Lennart Berg Havring	Suppleant
---------------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Alexander Tistam	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Montebello 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

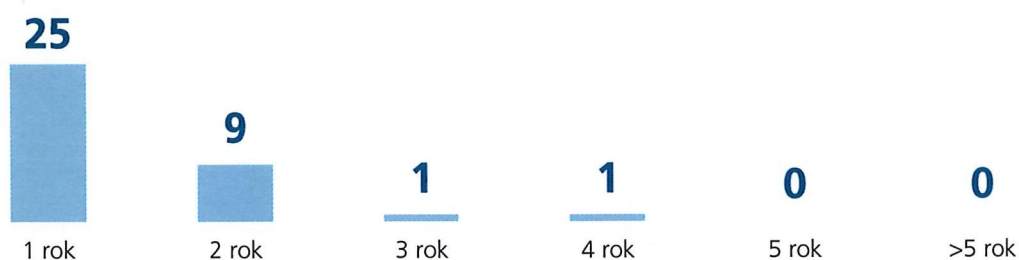
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 828 m², varav 1 583 m² utgör lägenhetsyta och 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Rosa Drömmar	126 m ²	Löpande
Sushi restaurang/Lyckliga Handeln	71 m ²	Löpande
Rianns Krog/matcafé	48 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pentry vid takterrassen	Renoverat pentry

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	
Rörspolning	2019	
Renovering av takfläktar	2019	
Renovering av trappuppgång och ny port	2018	Port har inköpts
Genomgång av brandskydd och inköp av brandskyddsutrustning	2018	
Byte av fönster och dörrar mot innergård	2017	Fönsterbyte pågår
Installation av nytt bredband via lponly/banhof	2017	Nytt internet installeras och bakas in i avgiften (ej höjning av nuvarande avgift)
Byggnation av pentry och nya skjutdörrar på vindterassen	2016	
Staketbyggnation på innergård	2016	Nytt staket har monterats för att motverka inbrott
Ny lägenhet på vinden	2016	
Nya brandvarnare i byggnaden	2016	
Västra vindsutrymmet sålt	2015	
Nya förråd på vinden	2015	22 nya förråd anlagda på den östra delen av vinden
Egenkontroll av fastighet	2014	Genomförd i samarbete med Stockholms stads miljöförvaltning
Ny tvättmaskin	2014	En tvättmaskin utbytt
Nya förråd i källaren	2014	Tre nya förråd anlagda i källaren samt allmän uppfräschning av ytskikt i källaren
OVK	2014	Ventilationskontroll
Underhållsplan	2014	Upprättad för att koordinera tekniskt underhåll med ekonomisk förvaltning
Fettavskiljare utbytt	2013	
Nytt torkskåp	2012	Nu finns två torkskåp i tvättstugan
Ny ventilation från tvättstugan i samband med nytt torkskåp	2012	
Pumprigg	2011	Ny värmepump/pumprigg installerad
Golvbrunn och tätskikt på takterrass	2011	Ny golvbrunn och tätskikt på takterrass
Skiktdelar till hiss	2011	Bytt skiktdelar i hiss
Renovering i källarutrymmen	2010	Tvättstugan och källarutrymmen är i ordning med en del nya källarförråd.
Ny tvättstuga i källaren	2009 - 2010	Gemensamma tvättstugan har flyttats från vinden ner till källaren.
Omputsning av fasad	2007	Gårdsfasad omputsades
Renovering av balkonger	2007	Balkonger mot gården
Takbalkong/takterrass	2005	Renovering/ny terrass iordningställdes
Hissen	2004	Hisskorg renoverades
Rörstambyte	1993	Avlopp två små lokaler 2005
Elstambyte	1993	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster mot gatan	2020	
Renovering av takfläktar.	2020	Takfläktar har renoverats under 2019 men flera är i behov av en grundlig genomgång.
Fasadrenovering mot gatan	2020	
Balkongrenovering mot gatan	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

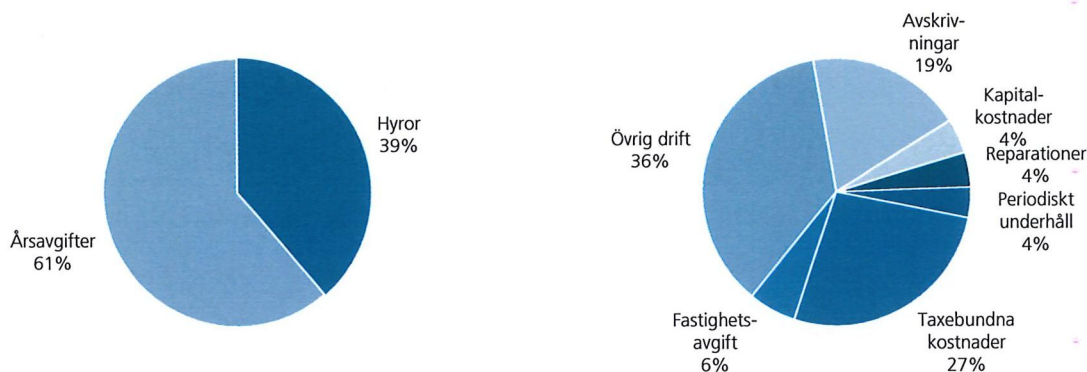
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp/bredband	Comhem och Banhof
Taskottning	Norrorts Plåtslageri
Hiss service	Hissen AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning/Städavtal	Fastighetsskötsel
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 120 445	1 998 880
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 763 136	1 810 050
Finansiella intäkter	28	12 493
Minskning långa fordringar	0	1 050 000
Medlemsinsatser	0	3 450 000
	1 763 164	6 322 543
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 418 215	2 978 123
Finansiella kostnader	76 204	89 935
Ökning av kortfristiga fordringar	33 667	2 569
Minskning av långfristiga skulder	110 000	1 110 000
Minskning av kortfristiga skulder	66 496	20 350
	1 704 582	4 200 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 179 026	4 120 445
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 581	2 121 565

*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

Stort arbete har lagts ner på planering av fasadrenovering där även byte av fönster och renovering av balkonger ingår. Styrelsen har tagit in en konsult som ska hjälpa till med kontrakt, kontakt och planering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	762	742	718
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 524	1 976	2 234	2 193
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 938	6 710	7 505	7 584
Elkostnad/m ² totalyta	37	38	35	34
Värmekostnad/m ² totalyta	194	207	202	202
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	32	31	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	52	70	70
Soliditet (%)	75	74	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-1 585	-760	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 756	1 766	1 825	1 776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 583 m² bostäder och 245 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	27 962 526	0	0	27 962 526
Upplåtelseavgifter	2 513 441	0	0	2 513 441
Fond för yttre underhåll	271 500	271 500	-817 728	817 728
S:a bundet eget kapital	30 747 467	271 500	-817 728	31 293 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 610 426	-271 500	-770 802	-568 124
Årets resultat	-74 271	-74 271	1 588 530	-1 588 530
S:a ansamlad förlust	-1 684 697	-345 771	817 728	-2 156 654
S:a eget kapital	29 062 770	-74 271	0	29 137 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-74 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 338 926
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 500
summa balanserat resultat	-1 684 697

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

67 500
-1 617 197

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	1 755 605	1 765 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 531	44 283
Summa rörelseintäkter		1 763 136	1 810 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 153 224	-2 406 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 858	-462 825
Personalkostnader	Not 6	-105 134	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 015	-343 015
Summa rörelsekostnader		-1 761 230	-3 317 469
RÖRELSERESULTAT		1 905	-1 507 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	12 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 204	-89 935
Summa finansiella poster		-76 176	-77 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-74 271	-1 584 861
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-3 669
		0	-3 669
ÅRETS RESULTAT		-74 271	-1 588 530

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 650 389	34 993 404
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 650 389	34 993 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 650 389	34 993 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 696
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 215 138	4 113 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 120
Summa kortfristiga fordringar		4 215 138	4 122 890
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		64 405	64 405
Summa kassa och bank		64 405	64 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 279 542	4 187 294
SUMMA TILLGÅNGAR		38 929 931	39 180 698

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 475 967	30 475 967
Fond för yttre underhåll	Not 12	271 500	817 728
Summa bundet eget kapital		30 747 467	31 293 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 610 426	-568 124
Årets resultat		-74 271	-1 588 530
Summa fritt eget kapital		-1 684 697	-2 156 654
SUMMA EGET KAPITAL		29 062 770	29 137 041
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	9 257 500
Summa långfristiga skulder		0	9 257 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 257 500	110 000
Leverantörsskulder		99 904	208 066
Skatteskulder		209 176	202 505
Övriga skulder		38 919	28 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	261 662	237 072
Summa kortfristiga skulder		9 867 161	786 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 929 931	39 180 698

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år
Fastighetsrenoveringar	29 år	29 år
Värmepump	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 075 540	1 063 964
Hyror bostäder	48 544	48 544
Hyror lokaler momspliktiga	630 420	613 397
Kabel-TV intäkter	1 105	39 865
Öresutjämning	-4	-3
	1 755 605	1 765 767

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	7 531	44 283
	7 531	44 283

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 282	24 550
	Fastighetsskötsel beställning	15 417	11 191
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 122	1 972
	Snöröjning/sandning	21 246	11 080
	Städning entreprenad	27 072	25 734
	Städning enligt beställning	9 555	15 323
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 052
	OVK Obl. Ventilationskontroll	84 639	0
	Hissbesiktning	1 338	1 309
	Myndighetstillsyn	5 184	0
	Gemensamma utrymmen	0	308
	Gård	3 014	4 223
	Serviceavtal	2 882	2 830
	Förbrukningsmateriel	9 797	2 889
	Brandskydd	0	47 029
	Fordon	0	500
		215 548	149 990
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	63 933
	Lokaler	0	3 078
	Tvättstuga	23 916	4 400
	Sophantering/återvinning	0	41 763
	Entré/trapphus	1 735	14 537
	Lås	3 282	22 064
	VVS	15 732	5 473
	Ventilation	15 240	0
	Elinstallationer	4 873	0
	Hiss	10 106	48 384
	Tak	2 008	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	913
		76 893	204 545
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 213 875
	VVS	67 500	0
	Hiss	0	44 438
		67 500	1 258 313
	Taxebundna kostnader		
	El	67 915	66 020
	Värme	355 419	359 160
	Vatten	47 664	56 199
	Sophämtning/renhållning	25 138	29 495
		496 135	510 873
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 790	31 973
	Kabel-TV	81 076	59 643
	Bredband	77 110	91 820
		190 976	183 436
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 172	99 335
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 153 224	2 406 493

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	530	721
	Juridiska åtgärder	3 013	103 498
	Inkassering avgift/hyra	2 125	3 014
	Revisionsarvode extern revisor	24 355	24 355
	Föreningskostnader	5 259	6 090
	Styrelseomkostnader	7 098	18 220
	Fritids- och trivselkostnader	350	5 191
	Förvaltningsarvode	97 369	94 427
	Administration	5 511	3 412
	Korttidsinventarier	3 276	4 579
	Konsultarvode	0	194 299
	Tidningar facklitteratur	631	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 340	5 020
		159 858	462 825
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 134	25 136
		105 134	105 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	288 730	288 730
	Förbättringar	54 285	54 285
		343 015	343 015

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 215 401	37 215 401
	Utgående anskaffningsvärde	37 215 401	37 215 401
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 221 997	-1 878 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-343 015	-343 015
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 565 012	-2 221 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 650 389	34 993 404
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 992 715	8 992 715
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 779 000	21 937 000
	Taxeringsvärde mark	32 881 000	21 517 000
		67 660 000	43 454 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	38 200 000
	Lokaler	5 660 000	5 254 000
		67 660 000	43 454 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 750	22 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 750	22 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 750	-22 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 750	-22 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	100 516	57 033
	Klientmedel hos SBC	4 114 622	4 056 041
		4 215 138	4 113 074
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bostadsrätterna Sverige	0	5 120
		0	5 120

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	817 728	1 383 401
	Reservering enligt stadgar	271 500	271 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-817 728	-837 173
	Vid årets slut	271 500	817 728

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,800 %	9 257 500	9 367 500	2020-04-20
	Summa skulder till kreditinstitut		9 257 500	9 367 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 257 500	-110 000	
			0	9 257 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 707 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	25 136	25 136
	Ränta	15 223	15 404
	Avgifter och hyror	141 303	116 532
	Upplupna kostnader	0	0
		261 662	237 072

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planen var att genomföra renovering av fasad mot gatan samt balkonger och byte av fönster under 2019. Efter flera anbud ansåg styrelsen att detta skulle bli allt för tidskrävande och svårt samt att det fanns för stor risk för merkostnader. Styrelsen anlidade en konsult som kommer att ta hand om hela projektet. Konsult och byggnadskostnader kommer att komma som en kostnad för 2020.

Under 2019 har flera fläktar på taket gått sönder och de repareras undan för undan. Rekommendation från fastighetsskötsel är att se över alla fläktar och göra en fullständig renovering/utbyte av system. Styrelsen inväntar offert.

Efter årets slut har det nya coronaviruset påverkat den generella marknadsekonomi och föreningens hyresgäster som är restauranger har upplevt utmaningar. Styrelsen för dialog med hyresgästerna för att mildra deras eventuella störningar i verksamheten. I dagsläget har föreningen beslutat om att sänka hyrorna med 50% för samtliga lokaler under maj och juni till en början, dialog med hyresgästerna kommer sedan att föras om fortsatt hyressänkning ska ske beroende på den pågående krisen och dess utveckling. Hur föreningen i övrigt kan komma att påverkas av coronaviruset på längre sikt är svårt att bedöma.

Föreningens skulder till kreditinstitut har efter räkenskapsårets slut förlängts.

Styrelsens underskrifter

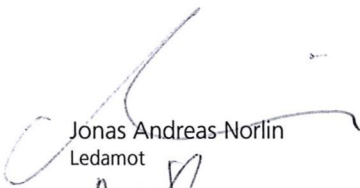
STOCKHOLM den 20 / 5 2020



Ulrika Kimiko Sörensen
Ordförande



Henrik Karl-Gustav Engman
Ledamot



Jonas Andreas-Norlin
Ledamot



Mikaela Karin Lovisa Sjögren
Ledamot



Frida Kerstin Staxäng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020

KPMG AB



Alexander Tistam
Auktoriserad revisor