



Årsredovisning för

Brf Fajansparken

769608-2747

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	15-16
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansparken (769608–2747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-02 och nuvarande stadgar 2017-06-30.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fajansfabriken 1 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 5/6 våningar omfattande adresserna Gjörwellsgatan 37–51 med 38 lägenheter, en radhuslänga i vinkel omfattande adresserna Wivalliusgatan 4–36 med 18 lägenheter, vissa i två plan, samt fem affärslokaler med adress Gjörwellsgatan. I fastigheten finns även garage, tvättstuga, övernattningsrum samt föreningslokal.

Byggnaderna uppfördes 2002–2003. Marken innehas med äganderätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	lägenheter, bostadsrätt	5552
5	lokaler, hyresrätt	310
1	garage	1320

I föreningens garage finns parkeringsplatser för 42 personbilar och 4 motorcyklar som hyrs ut till medlemmar. I föreningens fastighet finns ytterligare två våningsplan med garage som ägs av föreningen men där Brf Wivallius disponerar garaget enligt servitutsavtal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår Anticimex fullserviceavtal samt ansvarsförsäkring för styrelse och förening som fastighetsägare. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-02. På stämman deltog 38 medlemmar varav 1 per fullmakt.

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av:

Ordförande	Kent Oderud			
Vice ordförande	Johan Flodström			
Sekreterare/v värd	Peringvar Östblom		Suppleant	Lotta Holmqvist
Ledamot	Maria Booth		Suppleant	Stefan Hök
Ledamot	Peter Tejler		Suppleant	Rolf Whitlock

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson med Ralf Toresson som suppleant, båda från Toresson Revision och valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har efter årsstämman utgjorts av Eva Sohlman Knave, Greger Berg och Rutger Öijerholm.

Funktionärer

Övernattningsrum

Marianne Grefberg Walum

Föreningslokal

Celia Maimon

Trädgårdsgrupp - sammankallande

Ann-Charlotte Östblom

Portombud/Kontaktpersoner "Grannsamverkan"

Gjörwellsgatan 39

Cecilia Vinde Scherdin, från april Anna Taube

Gjörwellsgatan 45

Birgitta Colmenius

Gjörwellsgatan 49

Rolf Maimon

Radhusen

Tomas Lagerqvist

Wivalliusgatan 20-36

Ulrik Qvale

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2007-2008	Renovering av golv i garagen, bl.a. omgjutningsarbeten.
2010	Installation av värmepumpar.
2012-2015	Fasadrenovering.
2013	Installation av garagelarm.
2015	Genomgång av avloppsanslutningar i samtliga lägenheter.
2016	Förbättringar och målning av golv och väggar i grovsoprum.
2017	Förbättringar (oljning m.m.) av dörr- och träpartier i lamellhuset och ytterdörrar i radhusen.
2018	Förbättringar och målning av bl.a. tvättstugan, garageporten, dörren till grovsoprummet. Fuktkontroll i samtliga lägenheter och lokaler. Kontroll av brandskyddet i gemensamma lokaler.
2019	Byte till LED-lampor i garaget, gemensamma lokaler och utomhus. Montering av sju laddboxar i garaget.

Månadsavgifterna höjdes 2015 till samma nivå som rådde vid inflyttningen 2003. Styrelsen beslöt i december 2019 att från 2020-01-01 höja årsavgiften med 2% och avgiften för garageplats för bil med 100 kr/mån respektive för mc med 30 kr/mån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen valdes enligt valberedningens förslag och konstituerades på efterföljande styrelsemöte. Portombud och ansvariga för övernattningsrum och föreningslokal är i stort sett desamma som föregående år.

Under året överläts inga bostadsrätter i föreningen.

Lokal nr 1003, Gjörwellsgatan 43, har under året bytt hyresgäst.

Föreningen ingår i "Grannsamverkan" för att öka skyddet mot inbrott. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

I bostadsrätten Wivalliusgatan 18, som överläts sent 2018, skedde inflyttning i början av året. De inflyttade informerades om föreningen och träffade delar av styrelsen i april.

Under året har åtta informationsbrev sänts ut till medlemmarna förutom ett antal mail med mer akuta frågor.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare: Fastighetsägarna Service i Stockholm, Svetlana Machtchenko

Hyses- och avgiftsadministration: Fastighetsägarna Service i Stockholm, Eva Reithmeier.

Teknisk förvaltare: Fastighetsägarna Service i Stockholm, Björn Johansson.

Lokalvård: Fastighetsägarna Service i Stockholm, Susanne Ripen.

Under året har kvartalsmöten genomförts med ansvariga chefer för lokalvård, fastighetsskötsel och ekonomiförvaltning vid Fastighetsägarna Service samt några ur styrelsen med syfte att återkoppla servicens kvalitet. I några fall har krav ställts på förbättringar.

Fastighetsägarna Service har driftsatt en ny Portal som ska förenkla förvaltningen av vår fastighet och förening. Den ska även underlätta styrelsearbetet och kontakterna mellan föreningen och Fastighetsägarna. Portalen har en gemensam arbetsyta med information t ex ekonomiredovisningen, samt en del som endast är för vår förening, t ex styrelseprotokoll.

Fastighetsägarna Service har under året övergått till att sända ut betalningsavier till medlemmarna genom KIVRA för dem som är anslutna till denna betaltjänst.

Värmepumparna mm sköts sedan tidigare enligt avtal av WIAB, Wahlings Installationservice AB.

Reparationer och underhåll samt förbättringar

Arbetet med den omfattande renoveringen av fastighetens samtliga fasader samt tillhörande markarbeten avslutades helt 2015. JM:s förlängda ansvar för de utförda garantiarbetena gällde fram till juni 2017.

Efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på lokalerna genomförd i slutet av 2018 utfördes ett antal förbättringsåtgärder under 2019.

Under hösten har även konstaterats att returtemperaturen i fjärrvärmesystemet varit för hög. Detta efter att Stockholm Exergi monterat in utrustning i vår undercentral för att mer noggrant kunna följa upp och styra fjärrvärmesystemet. Efter felsökning konstaterades i december 2019 att två temperaturgivare monterats felaktigt. Arbetet fortsätter 2020.

Två avtal, som tidigare tecknats med Anticimex, avser 'Trygghetspaket för flerfamiljshus' som syftar till att minska risken för fukt- och vattenskador samt 'Brandskyddstjänster' som syftar till att analysera brandrisker och genomföra ett systematiskt brandskyddsarbete.

Inom ramen för avtalet med Anticimex genomfördes en undersökning hösten 2018 av samtliga lägenheter och lokaler i föreningen för att tidigt upptäcka och minska omfattningen av eventuella fuktskador. För ett större antal lägenheter/lokaler, 29 st, rekommenderades en mer utförlig undersökning vilken även genomfördes sent 2018. De flesta av dessa

lägenheter kunde omedelbart förklaras fria från fuktskador. Nio lägenheter undersöktes en tredje gång i början av 2019 varvid konstaterades att inte heller dessa hade fuktskador.

Med syfte att minska föreningens miljöbelastning och att på sikt även minska energikostnaderna ersattes föreningens belysning med den mer miljövänliga LED-tekniken. Ljuskällorna i ca 350 belysningsarmaturer byttes utan att själva armaturerna behövdes ersättas. Bytet innebär en väsentlig minskning av elförbrukningen.

Föreningens grupp-avtal med ComHem för medlemmarnas internet driftsattes 2019-03-01. Avtalet möjliggjorde att kostnaderna för den enskilde medlemmen blev väsentligt lägre samtidigt som kapaciteten ökade.

Samma entreprenörer som tidigare år, Nicator AB och Takjour Entreprenad AB, har haft beredskap för snöröjning av gård och gångar samt skottning av tak. Bevakning av snösituationen och nödvändiga åtgärder under tiden fr o m 15 november t o m mars svarar entreprenörerna för enligt särskilda avtal.

Städning av trapphus och vissa gemensamma utrymmen har skett veckovis och utförts av Fastighetsägarna Service AB. En särskild storstädning har genomförts i trapphusen, källare och garaget. Det innebar bl a vård av stengolv, rengöring av väggar, putsning av fönsterrutor mot hissarna samt rör i tak och på väggarna i garaget.

Under året har vi varit förskonade från såväl inbrott i fastigheten som klotter.

Föreningens hissar har blivit stående och felanmäls vid ett flertal tillfällen under slutet av 2018 och början av 2019. Vid ett av dessa tillfällen fastnade en person i en av hissarna. Distriktschefen för Kone kallades in för uppföljning och krav på åtgärd. Bl a utlovades förebyggande underhåll oftare. När hissarna vid ett fåtal tillfällen efter detta möte stannat har de reparerats snabbare än vid tidigare stopp.

Trädgårdsskötseln har planerats och utförts av frivilliga krafter i trädgårdsgruppen. Klippning av gräsmattor och viss trädgårdsskötsel, t ex blåsning av grusvikar intill huset och rensning av ogräs, har utförts av Stockholm Trädgårdstjänst AB. En bit in i avtalsperioden konstaterades att avtalet inte följdes full ut samt brister i kvaliteten på arbetet. Vid kontakter med entreprenören klargjordes vad som måste förbättras och en klar förbättring konstaterades under senare delen av perioden.

Den extrema värmen och torkan 2018 påverkade gräsmattor, buskar och träd även under 2019. Detta särskilt längs Wivalliusgatan 26-36. För denna del av föreningen har ett förslag till förbättringar utarbetats av trädgårdsgruppen och företrädare för de boende. Förbättringen genomförs 2020.

Sanden i sandlådan byttes ut under sommaren av Stockholm Trädgårdstjänst AB.

Inför sommarperioden tilläts Mangiare att även 2019 anordna uteservering på föreningens mark.

Fågelskrämmor på lamellhusets tak har haft avsedd effekt och radikalt minskat nedsmutsningen.

I juni upptäcktes skadedjur i källargången under lamellhuset. Anticimex konstaterade att dessa var skeppsbaggar. Antalet skadedjur minskade snabbt i antal utan att Anticimex behövde vidta åtgärd. Efter sommaren har inga djur konstaterats.

Filter för luftintag vid lägenheternas radiatorer har delats ut under våren till samtliga medlemmar.

Övrigt underhåll har utförts enligt föreningens underhållsplan.

Peringvar Östblom har under året skött de löpande kontakterna med entreprenörer, olika leverantörer, mäklare, borättsinnehavare, nyinflyttade, hyresgäster och myndigheter. Styrelsen har tidigare beslutat att Östblom, som föreningens vice värd, ska notera den tid som detta arbete kräver och ersättas för detta utöver styrelseuppdraget.

Rolf Whitlock har under året skött det löpande arbetet med garagets administration och skötsel samt värme-/ventilationsfrågor m.m. och ersatts för denna tid utöver styrelseuppdraget.

Hemsida

Föreningens hemsida (www.fajansparken.se) är i bruk sedan flera år. Information om föreningen finns dels i en allmänt tillgänglig del som beskriver föreningen övergripande, dels i en del som kräver medlemmens inloggning. I den medlemsinterna delen finns stadgar, trivselregler, informationsbrev, medlemsförteckning, bokningsmöjligheter av tvättstuga, gästrum och gemensamhetslokal samt anvisningar för felanmälan m.m.

Lokaler, garaget och övriga utrymmen

Övernattningsrummet utnyttjas av medlemmarna i relativt stor omfattning. Avgiften var under året oförändrad.

Föreningslokalen har använts under året dels för enskilda sociala sammankomster och dels för styrelsens samtliga möten. Intäkterna för övernattningsrum och föreningslokal redovisas separat i resultaträkningens not 2.

Tvättstugan har använts flitigt. Under 2019 har endast mindre underhåll och någon reparation skett på en av de två tvättmaskinerna.

Garagegolvet har vårstädats med maskin, och väggar samt rör i tak har storstädats. I övrigt sker städningen manuellt. Samtliga 42 p-platser för personbilar är uthyrda och det finns en mindre kö. Fyra parkeringsplatser för mc hyrs ut. Föreningen premierar de medlemmar som kör dubbfritt och som hyr garageplats i föreningen med rabatterad garagehyra.

I enlighet med föreningens miljötänkande installerades sju laddboxar i garaget under 2019. Föreningen har för detta fått ett bidrag från "KlimatKlivet". Regler för kö och debitering har justerats med anledning av möjligheterna att ladda elbilar på vissa garageplatser.

Cykelrummet och -buren är välfyllda, liksom de cykelställ som finns i anslutning till gården. Det finns inga ytterligare utrymmen för cyklar. Information om att förvara cyklar som ej används dagligen på annat sätt än i dessa utrymmen har distribuerats vid flera tillfällen.

I samband med en städdag 2019 tömdes ett av cykelförråden i garaget varvid ett antal barncyklar och barnvagnar som inte någon känts vid plockades undan. Övergivna saker skänkes till lämplig organisation under 2020.

Gemensamma aktiviteter

Traditionsenlig vår- och höststädning har genomförts. Storstädning skedde såväl utomhus som av vissa gemensamma inre utrymmen. Trädgårdsgruppen organiserade aktiviteterna som avslutades med kaffe och bulle.

Sophantering

Föreningen är skyldig att ombesörja hämtning av hushållssopor. Beträffande grovsopor finns ingen sådan skyldighet. Medlemmarnas och hyresgästernas hantering av grovsopor förbättrades något efter det att föreningen tecknade avtal om tömning veckovis. Styrelsen kommer även under det kommande året att följa upp hur hanteringen av grovsopor sköts. Om ordningen försämrats kan beslut tas om att stänga grovsoprummen.

Planerad verksamhet under det kommande året

Styrelsen kommer som tidigare år att fortsätta sitt arbete med att följa upp kostnader i syfte att hålla föreningens utgifter på en rimlig nivå, t ex avseende uppvärmning och energiförbrukning samt anlåtande av externa entreprenörer.

I enlighet med föreningens miljötänkande har en undersökning påbörjats under 2019 om att eventuellt montera solceller på lamellhusets tak. Arbetet och analysen fortsätter 2020.

Inför 2020 planeras även för underhåll och förbättringar av husväggar i mark- och gatuplan längs Gjörwellsgatan och Wivalliusgatan samt av murar på gården.

Husets ålder medför ett ökat behov av underhåll och reparationer.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är relativt god, vilket framgår av bifogad redovisning. Månadsavgifterna har under året varit oförändrade. Styrelsen beslöt i december 2019 om en höjning från 2020-01-01.

Föreningens totala låneskuld är 2019-12-31 på 48,5 mkr. Under året har föreningen amorterat 2 mkr i samband med att två av lånen omförhandlades. Den totala summan av amorteringar sedan föreningen bildades uppgår till drygt 11 mkr. Föreningens skuld är nu fördelad på tre lån om 19 mkr, 20 mkr och 9,5 mkr. Två av föreningens lån löpte ut under 2019. För lånet om 9,5 mkr beslöts övergå till rörlig ränta och för lånet om 19 mkr beslöts att fortsätta med fast ränta som sattes till 0,68% fram till 2024-08-21. Det tredje lånet löper ut 2021-08-11.

Lån nr	Skuld	Ränta	Slutförfallodag
1	9 500 000:-	Rörlig 0,575% (2019-12-31)	-
2	18 999 996:-	Fast 1,15%	2021-08-11
3	19 999 996:-	Fast 0,68%	2024-08-21
Summa	48 499 992:-		

Föreningens enskilt största kostnader är de taxebundna kostnaderna för uppvärmning, el, vatten mm på ca 1,02 mkr (2018: 1,1 mkr) samt räntor ca 0,478 mkr (2018: 0,535 mkr),

Kostnaden för uppvärmning var totalt ca 490 tkr (2018: ca 504 tkr), kostnaden för el ca 330 tkr (2018:370 tkr).

Kostnaderna för reparationer och underhåll har ökat jämfört med föregående år. Detta bland annat beroende på storstädning av gemensamma lokaler och garaget, reparationer i värmesystemet samt byte till LED-lampor.

Från 2015 gäller nya redovisningsregler. Enligt beslut från Bokföringsnämnden ska årliga avskrivningar ske med minst en procent av byggnadens bokförda värde. För vår förening innebär det att årliga avskrivningar på fastighetens ska ske med ca 1,7 mkr. Detta påverkar det balanserade resultatet, vilket är 1,602 mkr för 2019.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4979	4926	4876	4891	4896
Resultat efter fin. poster (tkr)	-92	235	-167	-203	- 270
Soliditet (%)	78,7%	78%	78%	77,3 %	76,9 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 156 000	118 004 000	1 010 325	1 506 188	234 814	182 911 327
Resultatdispositi on enligt föreningsstäm- an:						
Reservering till fond för yttre underhåll			138 800	-138 800		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				234 814	-234 814	
Årets resultat					- 92 137	- 92 137
Belopp vid årets utgång	62 156 000	118 004 000	1 149 125	1 602 202	- 92 137	182 819 190

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	1 602 202
Årets resultat	- 92 137
Totalt	<hr/> 1 510 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	138 800
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<hr/> 1 371 265
Totalt	1 510 065

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 978 913	4 925 667
Övriga rörelseintäkter	3	65 726	63 790
Summa rörelseintäkter		5 044 639	4 989 457
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 677 597	-2 245 797
Övriga externa kostnader	5	-218 993	-230 449
Personalkostnader och arvoden	6	-84 163	-69 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 678 384	-1 673 628
Summa rörelsekostnader		-4 659 137	-4 219 744
Rörelseresultat		385 502	769 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 817	-535 038
Summa finansiella poster		-477 639	-534 899
Resultat efter finansiella poster		-92 137	234 814
Resultat före skatt		-92 137	234 814
Årets resultat		-92 137	234 814

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	228 794 219	230 467 847
Inventarier, maskiner och installationer	8	99 005	-
Summa materiella anläggningstillgångar		228 893 224	230 467 847
Summa anläggningstillgångar		228 893 224	230 467 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 488	12 610
Övriga fordringar		19 883	27 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 137	91 964
Summa kortfristiga fordringar		137 508	132 371
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 365 204	3 966 504
Summa kassa och bank		3 365 204	3 966 504
Summa omsättningstillgångar		3 502 712	4 098 875
SUMMA TILLGÅNGAR		232 395 936	234 566 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 160 000	180 160 000
Fond för yttre underhåll		1 149 125	1 010 325
Summa bundet eget kapital		181 309 125	181 170 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 602 202	1 506 188
Årets resultat		-92 137	234 814
Summa fritt eget kapital		1 510 065	1 741 002
Summa eget kapital		182 819 190	182 911 327
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	48 499 992	50 499 992
Summa långfristiga skulder		48 499 992	50 499 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		256 746	221 528
Skatteskulder		23 627	9 097
Övriga skulder		306 226	273 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		490 155	651 429
Summa kortfristiga skulder		1 076 754	1 155 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 395 936	234 566 722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Installationer	5%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 618 223	3 618 221
Hyror	1 340 972	1 288 745
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 321	4 096
Övriga hyresintäkter	11 397	14 605
	4 978 913	4 925 667

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	5 475
Ersättning för skada på tvättmaskin		4 115
Brf Wivallius	65 726	54 200
Summa	65 726	63 790

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	123 756	79 098
Städning	238 324	122 631
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 022	111 484
Trädgårdsskötsel	85 875	101 319
Snöröjning	54 785	50 668
Reparationer	195 158	163 435
El	337 203	371 188
Uppvärmning	486 472	503 981
Vatten	108 258	100 093
Sophämtning	90 685	89 597
Försäkringspremie	93 696	93 260
Fastighetsavgift bostäder	77 112	73 640
Fastighetsskatt lokaler	83 300	69 712
Övriga fastighetskostnader	43 091	56 406
Kabel-tv/Bredband/IT	133 617	71 885
Förvaltningsarvode ekonomi	107 666	104 269
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 861	730
Panter och överlåtelse	12 152	-
Övriga externa tjänster	13 119	10 239
	2 339 152	2 173 635
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	41 371
Tvättstuga	-	10 513
Värme	153 356	-
El	185 090	-
Gård	-	20 278
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 677 598	2 245 797

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	17 130	12 560
Konsultarvode	184 780	171 282
Besiktnings- och utredningskostnader	-	26 529
Revisionarvode	17 083	20 078
Summa	218 993	230 449

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	55 000
Sociala kostnader	14 163	9 751
Utbildning	-	5 119
	84 163	69 870

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	169 053 825	169 053 825
-Mark	70 738 835	70 738 835
	239 792 660	239 792 660
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 324 813	-7 651 185
-Årets avskrivning enligt plan	-1 673 628	-1 673 628
	-10 998 441	-9 324 813
Redovisat värde vid årets slut	228 794 219	230 467 847
Taxeringsvärde		
Byggnader	108 937 000	91 914 000
Mark	120 393 000	77 934 000
	229 330 000	169 848 000
Bostäder	221 000 000	163 000 000
Lokaler	8 330 000	6 848 000
	229 330 000	169 848 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 520	21 520
-Nyanskaffningar	103 761	
	<u>125 281</u>	<u>21 520</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 520	-21 520
-Årets avskrivning enligt plan	-4 756	-
	<u>-26 276</u>	<u>-21 520</u>
Redovisat värde vid årets slut	99 005	-

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	986 370	879 372
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 378 834	3 087 132
Summa	3 365 204	3 966 504

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea bundet lån	2024-08-21	0,68%	19 999 996		19 999 996
Nordea bundet lån	2021-08-11	1,15%	18 999 996		18 999 996
Nordea		0,58%	9 500 000	-2 000 000	11 500 000
			<u>48 499 992</u>	<u>-2 000 000</u>	<u>50 499 992</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020

Kent Oderud

Johan Flodström

Per Ingvar Östblom

Peter Tejler

Maria Booth

Min revisionsberättelse har lämnats 2020

Carina Toresson