

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 jan – 31 dec 2019

Förvaltningsberättelse

Sammanfattning

Föreningen äger fastigheten Hemmet 18 på Kungsholmen i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att föreningens ekonomi är god. För att planera, finansiera och genomföra kommande underhåll har styrelsen tagit fram en underhållsplan. Utifrån denna fastställer styrelsen årligen en budget som man sedan arbetar efter.

Föreningen gör även avsättningar till en fond för yttre underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningens fastställda underhållsplan sträcker sig fram till 2023. Styrelsen avser att under våren 2020 fastställa en uppdaterad underhållsplan med längre planeringshorisont.
- Då föreningens ekonomi är god görs löpande omfattande underhåll. Detta arbete bedöms fortsätta de närmaste åren.
- Årets avsättning till fonden för yttre underhåll och de ackumulerade avsättningarna framgår av not 14.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. Aktuell skuld och årets amorteringar framgår av not 15.
- Då föreningens ekonomi är god har medlemmar- nas årsavgifter sänkts stegvis under senare år. Även resultatet för 2019 hade enligt styrelsen kunnat utgöra grund för fortsatta avgiftssänkningar.

- Styrelsen har under året genomfört en översyn av föreningens långsiktiga ekonomi. Föreningen har idag en något högre belåning per kvadratmeter bostadsyta än de flesta andra bostadsrättsföreningar har, men har också betydligt större tillgångar. Bland tillgångarna finns den fordran föreningen har på Hemmet 20 Ekonomisk förening. Sammantaget gör detta att Brf Hemmet 18:s ekonomi är god.
- Samtidigt finns det goda skäl för att fortsätta använda föreningens goda ekonomi till att minska belåningen. Styrelsen avser därför att utifrån den genomförda översynen utforska möjligheterna till ökad amorteringstakt för föreningens lån. Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi är god och med bra förutsättningar att fortsätta utvecklas på samma positiva sätt, särskilt om dagens fördelaktiga ränteläge kvarstår framöver.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmar- nas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18 (Brf Hemmet 18) registrerades 2000-05-18. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2018-08-23 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30. Samma år förvärvade föreningen fastigheten Hemmet 18.



Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag). Föreningen var tidigare en s.k. oäkta bostadsrättsförening (där mer än 40% av föreningens intäkter kommer från uthyrning av kommersiella lokaler). I mars 2016 genomförde föreningen en avstyckning av merparten av föreningens dåvarande kommersiella ytor till en separat fastighet Hemmet 20 genom en s.k. 3-dimensionell fastighetsbildning. Den 21 augusti 2017 sålde Brf Hemmet 18 den avskilda fastigheten till Hemmet 20 ekonomisk förening. Brf Hemmet 18 är därmed ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:229) och att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Brf Hemmet 18 fortsätter att äga fastigheten Hemmet 18.

Styrelsen	Roll	Mandatperiod
Gustav Blix	Ordförande	2019–2021
Carina From	Kassör	2019–2021
Sara Jendi Linder	Sekreterare	2019–2021
Gunnar Käll	Ledamot	2018–2020
Göran Casserlöv	Ledamot	2018–2020
Mats Wikström	Suppleant	2019–2020

Per Lilliehorn valdes till suppleant på föreningsstämman 2019-04-09 men valde att avsäga sig uppdraget 2019-09-05.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Markus Håkansson, Grant Thornton Sweden AB, *ordinarie, extern*
 Martin Schalling, *ordinarie, intern*

Valberedning

Eva Vadenmark, *sammankallande*
 Emil Vinterhav
 Mary Lou Richards Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Kommun
Hemmet 18	2006	Stockholm
Hemmet 20	2016(3D-avstyckning)	Stockholm
Hemmet 20 såldes	2017-08-21	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via If. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en Allframtidförsäkring Serie I i Brandkontoret som försäkrar mot brand upp till 738 200 kr. Denna försäkring ger också en mindre utdelning till försäkringstagarna.

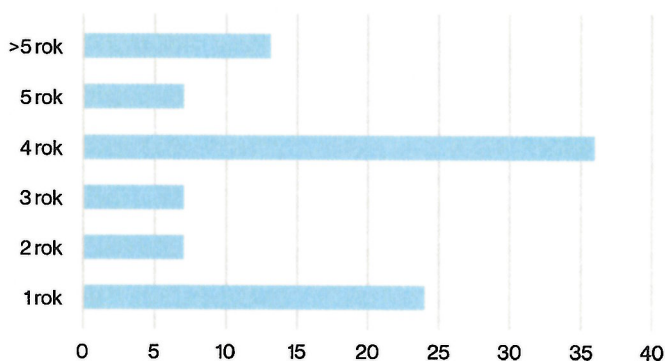
Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigbyggdes 1965 och består av två flerbostadshus med totalt 94 bostadslägenheter. Byggnadernas yta är enligt senaste taxeringsbeskedet 9 516 kvm, varav 9 231 kvm utgör lägenhetsyta och 285 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal om 285 kvm med hyresrätt. Föreningen äger även ett källarvåningsplan med ett 100-tal garageplatser och drygt 250 kvm förråd och lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler samt obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.

Lägenhetsfördelning



Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Teknisk förvaltning

Styrelsen administrerar och förvaltar men anlitar Fastighets AB Flintan 10 för merparten av den tekniska förvaltningen.

Administrativ och kameral förvaltning

Styrelsen sköter den administrativa och kamerala förvaltningen men anlitar Fastighets AB Flintan 10 för merparten av den administrativa och kamerala förvaltningen i samråd med Björksättra Redovisning och Real Fastighet.

Arvoden och löner

Föreningen har för verksamhetsåret arvoderat styrelsen med ett sammanlagt arvode under 2019 om 37 339 kr.

Valberedning (gemensamt) och föreningens interna lekmannarevisor (enskilt) har arvoderats med 1/50-dels inkomstbasbelopp vardera. Föreningens auktoriserade revisor har fått ersättning enligt räkning.

Utfört underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som i dagsläget sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbeten Drottningholmsvägen 41–43	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster och balkongdörrar	2018	Enligt underhållsplan
Byte av entrépartier	2018	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av källarplan K3	2018	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid de 2 burspråken mot gården vid SG 14 och DV39	2017	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av K2	2017	Enligt underhållsplan
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2017	Enligt underhållsplan
Byte av yttre garageportar	2016	Reparation
Fönsterbyte på plan 10	2016	Enligt underhållsplan
Utvändiga markarbeten Sysslomansgatan 20	2016	Enligt underhållsplan
Målning av väggar, pelare och platsmarkeringar i garaget	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken mot gården vid Sysslomansgatan 20 och Drottningholmsvägen 41	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken Drottningholmsvägen 41–43	2015	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 39	2015	Enligt underhållsplan
Renovering av tak över garagedfart	2105	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte burspråk Drottningholmsvägen 37	2014	Enligt underhållsplan
Nya terrassräcken på plan 10	2014	Enligt stämmobeslut



Total översyn samt åtgärd av brandskydd i garage plan K1-K3	2014	Enligt brandsyn
Garagenedfart totalrenoverad	2014	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken Syslomansgatan 14	2014-15	Enligt underhållsplan
Uppdatering ritningar K1-K3	2014	Upprättande av relationshandlingar
Brandskyddsåtgärder i bostadsdelarna	2014-16	Enligt brandsyn
Byggande av nya boendeförråd för uthyrning	2014	Enligt medlemsönskemål
Lokalförädling garage	2014	Omdisponering av ytor för uthyrning
Utbyte av ventilationsaggregat för fastighetens lägenheter och vissa lokaler påbörjas	2013-14	Enligt underhållsplan
Tak på musikstudion omlagt	2013	Enligt underhållsplan
Statusbesiktning av fastighetens samtliga fönster	2013	Enligt underhållsplan
Nytt cykelrum med plats för 140 cyklar iordningställt	2013	Ökat behov av cykelförvaring
Nya parkeringsplatser skapade i garaget	2013	Enligt underhållsplan
Två tvätthallar har totalrenoverats	2013	Enligt underhållsplan
Nya balkonger byggs.	2013-14	Enligt stämmobeslut
Stambyte med renovering av samtliga badrum, toaletter och grovkök	2009-11	Nya tätskikt, rördragning grovkök och sanitetsutrustning
Totalrenovering av gårdstätskikt, byggande av glaslanternin, anläggning av trädgård, lekutrustning, trädgårdsmöbler och fasta bänkar	2009-11	Total översyn av gård och tak till kontor
Samtliga bostadshissar renoverade avseende hisskorgar	2009-10	Anpassning utifrån lagkrav om innerdörrar manövrering och maskineri
Ny undercentral för värme	2008	Åtgärd som påverkat värmeförbrukningen positivt

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017-2022	Enligt underhållsplan
Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar inkl. ev. PCB-sanering	2017-2021	Enligt underhållsplan
Byte av entréportar p.g.a. slitage	2018-2022	Enligt underhållsplan
Markarbeten	2019-2024	Enligt underhållsplan



Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar ständigt med att förbättra föreningens ekonomi. Ambitionen under året har varit att fortsätta öka föreningens hyresintäkter, effektivisera förvaltningen och vara fortsatt kostnadsmedvetna.

2019 var ett bra år där föreningens hyresintäkter fortsatte att öka till följd av nya hyresavtal med högre hyresnivåer och en god beläggning på garageplatser. Föreningen drabbades dock av ett kostsamt avbräck av engångskaraktär till följd av att en av hyresgästerna orsakade hyresförluster om ca 260 000 kr. Tvisten – som föreningen vann – ledde även till utlägg för juridiska kostnader om ca 140 000 kr som dock motparten ska betala. Föreningen har för avsikt att försöka återvinna skulden om det går. Dessutom tillkommer drygt 100 000 kr i juridiska kostnader. Styrelsen arbetar vidare med att successivt förbättra intäkterna samtidigt som vi eftersträvar goda och långsiktiga relationer med våra externa hyresgäster.

Tack vare föreningens goda ekonomi har föreningen kunnat fortsätta renovera och utveckla

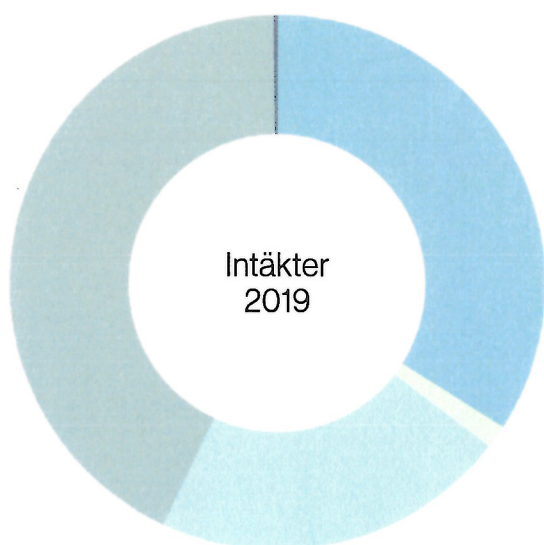
fastigheten samtidigt som vi fortsätter att amortera föreningens lån. Under 2019 har föreningens samlade belåning minskat med 4,9 mkr till 161 mkr. Föreningen gör sammantaget ett rörelseresultat om -395 478 kr för verksamhetsåret 2019. Årets rörelseresultat påverkades även av ovan nämnda kostnader av engångskaraktär för hyresförlusten som uppstod under året.

Föreningen hade dock – till följd av föreningens lån till Hemmet 20 Ekonomisk förening – större ränteintäkter än räntekostnader under 2019 varvid resultatet efter finansiella poster uppgår till 778 520 kr.

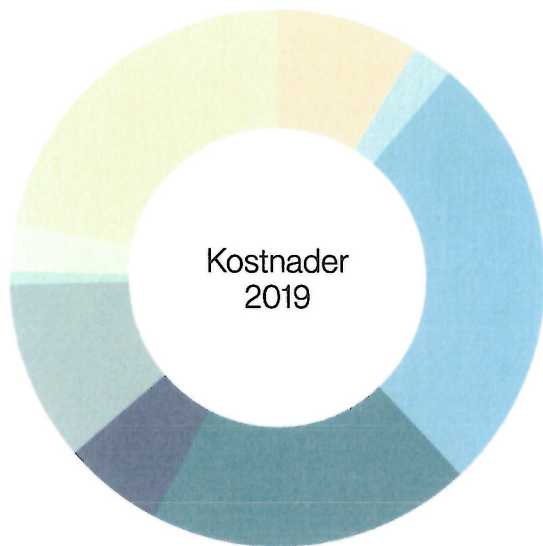
Föreningen har sedan tidigare – bland annat till följd av att föreningens försäljning av fastigheten Hemmet 20 skedde i form av en s.k. underprisöverlåtelse – ett balanserat resultat om -97 395 700 kr.

Som framgår av nedanstående resultat- och balansräkning är föreningens negativa balanserade resultat en bokföringsmässig händelse. Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Hyror garage och förråd 42,8 %
- Årsavgifter 34,0 %
- Hyror lokaler 21,6 %
- Hyror bostäder 1,4 %
- Övriga intäkter 0,2 %



- Periodiskt underhåll 26,9 %
- Avskrivningar 21,7 %
- Taxebundna kostnader 19,7 %
- Administrativa och övriga kostnader 10,9 %
- Fastighetskostnader 8,6 %
- Övriga driftsutgifter 6,0 %
- Fastighetsskatt 2,9 %
- Reparationer 2,5 %
- Personal och arvoden 0,8 %

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med en (1) procent

av lokalernas taxeringsvärde. Totalt betalade föreningen 172 998 kr i fastighetsskatt/fastighetsavgift under 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 fortsatte arbetet med att renovera och PCB-sanera föreningens fönster. Utemiljön har förbättrats med ny stenläggning vid entréerna vid Drottningholmsvägen och delar vi

Sysslomansgatan 14. Under året hölls även både ett medlemsmingel i valberedningens regi och ännu en välbesökt gårdsfest.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 92 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift utgår ej för närvarande.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	*2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	210 kr	215 kr	230 kr	230 kr	233 kr	301 kr
Hyror/kvm Hyresrättsyta	1 139 kr	1 139 kr	1 313 kr	1 313 kr	1 300 kr	1 253 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	17 669 kr	18 137 kr	18 562 kr	18 905 kr	19 127 kr	19 477 kr
Lån/kvm efter avräkning revers	9 643 kr	9 771 kr	9 368 kr	7 837 kr	7 928 kr	7 982 kr
Fastighetens belåningsgrad (procent)	44%	44%	45%	27%	27%	-
Räntekostnader/kvm totalyta	221 kr	220 kr	268 kr	268 kr	213 kr	292 kr
Elkostnad/kvm totalyta	27 kr	22 kr	40 kr	43 kr	38 kr	41 kr
Värmekostnad/kvm totalyta	81 kr	83 kr	79 kr	94 kr	84 kr	88 kr
Vattenkostnad/kvm totalyta	8 kr	10 kr	8 kr	9 kr	8 kr	8 kr
Soliditet (procent)	50%	49%	49%	56%	56%	55%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	779	328	-69 973	2 331	2 085	1 055
Nettoomsättning (tkr)	5 629	5 556	15 800	22 925	22 296	22 134

Kommentar:

Nyckeltal för 2017 är endast uppskattningar till följd av stora förändringar under aktuellt verksamhetsår. Soliditeten beräknas som eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

2019				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	228 024 391			228 024 391
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	10 972 375	760 000		11 732 375
S:a bundet eget kapital	263 210 483	760 000		263 970 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-97 723 544	-760 000	327 844	-98 155 700
Årets resultat	327 844	778 520	-327 844	778 520
S:a fritt eget kapital	-97 395 700	18 520		-97 377 180
S:a eget kapital	165 814 783	778 520		166 593 303

2018

Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	228 024 391			228 024 391
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	10 212 375	760 000		10 972 375
S:a bundet eget kapital	262 450 483	760 000		263 210 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 990 549	-760 000	-69 972 995	-97 723 544
Årets resultat	-69 972 995	327 844	69 972 995	327 844
S:a fritt eget kapital	-96 963 544	-432 156		-97 395 700
S:a eget kapital	165 486 939	327 844		165 814 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	778 520
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 395 700
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 000
Summa balanserat resultat	-97 377 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-97 377 180
---------------------------	-------------

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



Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 628 827	5 556 255
Övriga rörelseintäkter	3	71 881	1 125 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 700 708	6 681 770
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 904 951	-4 932 991
Övriga externa kostnader	5	-657 259	-331 714
Personalkostnader	6	-48 306	-53 939
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	7	-172 998	-169 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 312 672	-1 312 672
Övriga rörelsekostnader	9	0	0
Summa rörelsekostnader		-6 096 186	-6 800 554
Rörelseresultat		-395 478	-118 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 269 736	2 544 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 095 738	-2 097 370
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder		0	-27
Summa finansiella poster		1 173 998	446 628
Resultat efter finansiella poster		778 520	327 844
Resultat före skatt		778 520	327 844
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa skatter		0	0
Årets resultat		778 520	327 844



Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	250 742 615	252 055 287
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		250 742 615	252 055 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	70 250 000	73 165 068
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 250 000	73 165 068
Summa anläggningstillgångar		320 992 615	325 220 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		810 166	1 207 863
Övriga fordringar	12	3 183 348	3 604 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	431 947	301 927
Summa kortfristiga fordringar		4 425 461	5 114 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 411 357	4 776 349
Summa kassa och bank		5 411 357	4 776 349
Summa omsättningstillgångar		9 836 818	9 890 905
SUMMA TILLGÅNGAR		330 829 433	335 111 260



Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 238 108	252 238 108
Fond för yttre underhåll	14	11 732 375	10 972 375
Summa bundet eget kapital		263 970 483	263 210 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-98 155 700	-97 723 544
Årets resultat		778 520	327 844
Summa fritt eget kapital		-97 377 180	-97 395 700
Summa eget kapital		166 593 303	165 814 783
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	157 350 000	162 250 000
Långfristiga depositioner	15	31 815	18 189
Summa långfristiga skulder		157 381 815	162 268 189
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	3 900 000	3 900 000
Förskott från kunder		41 515	76 853
Leverantörsskulder		882 388	872 025
Skatteskulder		0	0
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		172 998	169 238
Övriga skulder		203 918	222 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 653 496	1 787 789
Summa kortfristiga skulder		6 854 315	7 028 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 829 433	335 111 260

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	
	Materiella anläggningstillgångar	
	Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
	Byggnader	200
	Stambyte & överbyggnad gård	67
	Hysesanpassningar	10
	Fasad	50
	Balkonger	40

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	1 919 956	1 973 459
	Hyror bostäder	79 700	79 700
	Hyror lokaler momspliktiga	709 505	784 671
	Hyror lokaler	1 600	3 375
	Hyror garage moms	1 438 570	1 339 581
	Hyror garage	898 400	877 952
	Hyror förråd	63 229	84 283
	Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	504 936	413 000
	Externa förråd, moms fria	12 533	0
	Faktureringsavgifter	359	180
	Öresutjämning	39	54
		5 628 827	5 556 255

Not 3	Övriga Rörelseintäkter	2019	2018
	Vidarefakturerade kostnader	59 472	1 085 858
	Övriga intäkter, momspliktiga	-3 732	26 000
	Övriga intäkter	16 141	13 657
		71 881	1 125 515

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-82 675	-82 207
	Fastighetsskötsel beställning	-7 114	-28 186
	Fastighetsskötsel gård entrepr	-88 448	-82 117

Fastighetsskötsel gård beställ	-30 917	-35 336
Snöröjning/Sandning	-10 390	-7 097
Städning entreprenad	-191 682	-173 001
Städning enligt beställning	0	-1 013
Mattvätt/Mattstädning	-12 891	-13 538
Hissbesiktning	-5 316	-6 959
Myndighetstillsyn	-3 540	-1 695
Bevakning	-28 041	-19 139
Serviceavtal	-57 173	-36 471
Störningsjour och larm	-1 821	0
Brandskydd	-2 057	0
	-522 065	-486 759

Reparationer	2019	2018
BRF Lägenheter	-3 294	-12 191
Lokaler	0	-4 613
Tvättstuga	-29 059	-40 891
Entré/Trapphus	0	-2 830
Lås	-20 951	-3 543
VVS	-431	-32 321
Värmeanläggning/undercentral	-4 813	-6 422
Ventilation	0	-5 477
Elinstallationer	-5 907	-8 559
Sophantering	0	-2 043
Hiss	-76 578	-57 679
Huskropp utvändigt	-2 543	0
Fönster	-1 402	0
Mark/ Gård/ Utemiljö	-3 169	0
Garage/ Parkering	1 405	-5 927
Skador/ Klotter/ Skadegörelse	-930	0
Övrigt	-1 493	-2 388
	-149 166	-184 884

Periodiskt underhåll	2019	2018
Byggnad	-33 235	-41 262
Lokaler	-47 447	-3 557
Installationer	-3 430	-342
VVS	-172	-2 298
Stambyte	-23 970	0
Hiss	-53 839	-3 030
Fasad	0	-1 948

	Fönster	-1 093 954	-1 454 789
	Mark/ Gård/ Utemiljö	-358 716	-74 990
	Garage/ Parkering	-7 311	0
		-1 622 075	-1 582 216
	Taxebundna kostnader	2019	2018
	El	-260 620	-212 700
	Värme	-772 352	-789 253
	Vatten	-74 466	-99 335
	Sophämtning/renhållning	-70 927	-90 492
	Grovsopor	-10 119	-17 546
		-1 188 484	-1 209 325
	Övriga driftkostnader	2019	2018
	Försäkring	-153 098	-149 316
	Kabel-TV	-103 242	-125 489
	Bredband	-107 350	-109 144
	Vidarefakturerade kostnader	-59 472	-1 085 858
		-423 161	-1 469 807
	TOTALA DRIFTKOSTNADER	-3 904 951	-4 932 991
Not 5	Administrativa och övriga kostnader	2019	2018
	Programvaror	0	-4 184
	Representation, ej avdragsgill	-500	0
	Kontorsmateriel	-893	-2 549
	Medlemsinformation	-22 305	-8 110
	Tele- och datakommunikation	-1 479	-281
	Konstaterade förluster på kundfordringar	4 665	0
	Befarade förluster på kundfordringar	-209 176	0
	Revisionsarvode extern revisor	-28 331	-23 183
	Medlemsinformation	0	-35 534
	Fritids- och trivselkostnader	-9 426	-51 588
	Förvaltningsarvode	-125 263	-134 662
	Administration	-12 830	-3 435
	Korttidsinventarier	-5 955	0
	Redovisningstjänster	-77 217	-209 698
	IT-tjänster	-79	-5 001
	Konsultarvoden	0	-42 195
	Bankkostnader	-10 315	-10 058

Advokat- och rättegångskostnader	-138 565	207 881
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-13 360	-7 679
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-6 230	-1 440
	-657 259	-331 714

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	-37 339	-41 822
	Lagstadgade sociala avgifter	-10 967	-12 005
	Övriga personalkostnader	0	-112
		-48 306	-53 939

Medelantal anställda har varit	0	0
--------------------------------	---	---

Not 7	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	2019	2018
		-172 998	-169 238

Not 8	Avskrivningar	2019	2018
	Byggnad	-510 452	-510 452
	Stambyte	-525 042	-525 042
	Fasad	-7 483	-7 483
	Balkong/terrass	-231 819	-231 819
	Markanläggning	-37 875	-37 875
		-1 312 672	-1 312 672

Not 9	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förlust vid avyttring av byggnad och mark	0	0
		0	0

Noter till balansräkningen

Not 10	Byggnader och mark	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Ackumulerade avskrivningar enl. plan vid årets början	-11 836 149	-10 523 476
	Återförda avskrivningar på försäljning/utrangering	0	0
	Årets avskrivningar	-1 312 672	-1 312 672
	Utgående avskrivningar enl. plan	-13 148 821	-11 836 149
	Planenligt restvärde vid årets slut	250 742 615	252 055 287
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	114 626 194	114 626 194
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	91 221 000
	Taxeringsvärde mark	254 995 000	162 135 000
		376 195 000	253 356 000
Not 11	Andra långfristiga fordringar	2019	2018
	Långfristiga fordringar Hemmet 20	70 250 000	73 165 068
	Redovisat värde	70 250 000	73 165 068
Not 12	Övriga fordringar	2019	2018
	Skattekonto	8 289	82 729
	Kortfristig del av fordran för lämnat lån Hemmet 20	3 000 000	3 000 000
	Övriga fordringar	2 061	352 799
	Skattefordringar	172 998	169 238
		3 183 348	3 604 766
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
	Försäkring	80 738	73 798
	Övriga	49 053	17 893
	Upplupen intäkt	302 156	210 236
		431 947	301 927

Not 14	Fond för yttre underhåll	2019	2018
	Vid årets början	10 972 375	10 212 375
	Reservering enligt stadgar	760 000	760 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	11 732 375	10 972 375

Not 15	Långfristiga skulder		2019	2018
	Kortfristig del av långfristiga skulder			
	Lån Danske Bank		3 900 000	3 900 000
			3 900 000	3 900 000
	Långfristiga skulder			
	Lån Danske Bank		157 350 000	162 250 000
	Mottagna depositioner, långfristiga		31 815	18 189
			157 381 815	162 268 189
	Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	2019	2018
	Danske Bank	2020-09-30	161 250 000	166 150 000
	varav:			
	Förfaller inom 1 år		3 900 000	3 900 000
	Förfaller mellan 2-5 år		15 600 000	15 600 000
	Förfaller senare än 5 år		141 750 000	146 650 000

Kommentar:

Föreningens lån har rörlig ränta.

Ränta utgår med STIBOR + 1,25 % (dock med STIBOR = 0 som golv).

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
	Upplupna övriga kostnader	145 885	198 750
	Upplupna räntekostnader	195 841	176 392
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 311 769	1 412 648
	Vidarefakturerade kostnader	0	0
		1 653 496	1 787 790

Övriga noter

Not 17	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
	Reversfordran	70 250 000	73 165 068



Styrelsens underskrifter

Stockholm den 1 april 2020



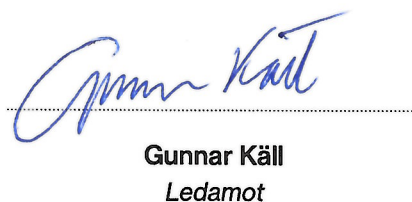
Gustav Blix
Ordförande



Sara Jendi Linder
Sekreterare



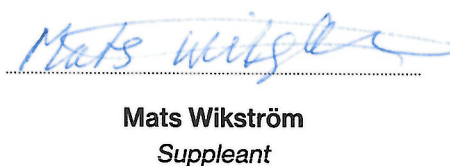
Carina From
Kassör



Gunnar Käll
Ledamot



Göran Casserlöv
Ledamot



Mats Wikström
Suppleant