



ÅRSREDOVISNING 2019  
FÖR  
BRF EKOXEN  
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET  
2019-01-01 -- 2019-12-31

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	2
1. FÖRENINGSPÅGÅENDE.....	2
2. FASTIGHETEN.....	3
3. EKONOMI.....	5
RESULTATRÄKNING.....	11
BALANSRÄKNING.....	12
NOTER.....	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019 (2019-01-01 -- 2019-12-31).

Övergripande är att styrelsen är nöjd med årets resultat och det arbete vi genomfört.

- Föreningens högsta hyresintäkter för lokaler (och garage) någonsin.
- Portbelysning på framsidan är utbytt
- Källargolven på 4:an och 6:an målades om

### 1. FÖRENINGSPERSONAL

#### 1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-30 i Ekhagsstugan.

Styrelsen har haft 13 (14) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan några år ingen extern fastighetsvärd, eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrättsföreningar inom vår storlek. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

*Väsentliga händelser under året är*

- Slutfört installationen av laddningsstationer i garagen i 10:an.
- Två genomförda städdagar.

*Kommande redan kända, eller redan utförda händelser på nästa år.*

- Byte av ekonomisk förvaltning till Storholmen förvaltning
- Renovering och ombyggnation av en av föreningens två hissar.
- Slutförande av installation av fjärrvärme genom bytet av undercentral mot fjärrvärme för ersätta oljebrännarna och få modern styr och regler.

*Vid årsskiftet var status följande:*

- 4 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda. (Vid upprättandet av denna vara samtliga uthyrda)
- 4 av 5 garage uthyrda.
- Källar- och verkstadslokalen var uthyrd.
- Alla förråd är uthyrda.

Vi har stadigt fått en bättre ekonomi på våra uthyrda lokaler även om nu kända effekter av coronapandemin gör läget lite mer osäkert.

#### 1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på [styrelsen@brfekoxen.com](mailto:styrelsen@brfekoxen.com)

*Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 30 juni 2019.*

<i>Roll</i>	<i>Vem</i>
<i>Ordförande</i>	Rickard Uddenberg
<i>Kassör</i>	Henric Uhrbom
<i>Sekreterare</i>	Fredrik Johansson
<i>Ledamot</i>	Birgitta Kahlström
<i>Ledamot</i>	Anita Ekström
<i>Ledamot</i>	Niklas Engdahl
<i>Suppleant</i>	Marcus Hansson

*Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstituerande möte 30 juni 2019.*

<i>Roll</i>	<i>Vem</i>
<i>Ordförande</i>	Rickard Uddenberg
<i>Kassör</i>	Niklas Engdahl
<i>Sekreterare</i>	Fredrik Johansson
<i>Ledamot</i>	Birgitta Kahlström
<i>Ledamot</i>	Lukas Skoglund

*Styrelsen från extra föreningsstämma den 17 dec 2019, konstituerande möte 18 dec 2019*

<i>Roll</i>	<i>Vem</i>
<i>Ordförande</i>	Rickard Uddenberg
<i>Kassör</i>	Niklas Engdahl
<i>Sekreterare</i>	Beatrice Olsson (avgått)
<i>Ledamot</i>	Birgitta Kahlström
<i>Ledamot</i>	Lukas Skoglund
<i>Suppleant</i>	Fredrik Johansson
<i>Suppleant</i>	Julia Wennberg

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

#### *Valberedning*

Består för närvarande av:

- Marianne Melin Åström
- Sofie Båtmästar
- Jonas Olsson
- Karin Thurfjell

Valberedningen nås på [valberedningen@brfekoxen.com](mailto:valberedningen@brfekoxen.com).

#### *Revisor*

- Carina Toresson, ordinarie (Toresson Revision AB)
- Ralf Toresson, suppleant (Toresson Revision AB)
- Arvid Leander, internrevisor

Revisorerna nås alla samtidigt på [revisor@brfekoxen.com](mailto:revisor@brfekoxen.com).

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningens ekonomiska löpande förvaltning sker av Storholmen Förvaltning sedan 2020, inkl årsredovisningen 2019. För ekonomiska frågor, [ekonomi@brfekoxen.com](mailto:ekonomi@brfekoxen.com), vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

#### *Antalet anställda*

Föreningen under året inte haft några anställda.

#### *Arvoden*

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman 2019. Då bestämdes det att det skulle vara ett fast belopp om 1,25 basbelopp och ett rörligt belopp på upp till 1,5 basbelopp.

## **2. FASTIGHETEN**

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan med lägenheter.

Byggnaden är uppförd år 1935 -- 1937 och består av 54 lägenheter, 5-6 lokaler med tillhörande garage / lager samt 5 garageplatser.

### K-märkt

Området Ekhagen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att förändringar på huskroppen är begränsade.

### 2.1 Skick, planerade åtgärder m.m.

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i godkänt skick. Ett tydligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Viss kritik mot värmen i enskilda lägenheter kan nämnas och varit ett problem. Detta hoppas vi skall åtgärdas genom bytet till fjärrvärme och upprustning av element, samt en följande injustering av hela värmesystemet.

*Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2019 var:*

- Bytt belysning ovanför portar
- Radonbesiktning (färdigt 2020)

*Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2020 är:*

- Säkerhetsbesiktning tak (uppskjutet från 2018.)
- Återkommande säkerhetsbesiktning lekplats
- Fjärrvärme i stället för oljepanna (uppskjuten från 2019)

*Nedanstående aktiviteter är att vänta inom närmaste åren.*

- Ombyggnation av våra två hissar till modernare standard.
- Renovering av undercentral där föreningen byter oljepanna mot fjärrvärme.
- Byte termostater och ventiler på elementen i hela fastigheten, eventuellt även elementen.
- Målning av balkonger och fönsterkarmar.

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. <http://www.brfekoksen.com/foreningen/underhallsplan/>

### 2.2 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

BOA+LOA är ca 3649 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, lokaler 535 kvm och garage ca 63 kvm.

*Fördelningen av lokaler och dess ytor.*

Typ	Antal (%)	Yta (%)
Hyresrätter	4 st (5,4%)	190 kvm (5,4%)
Bostadsrätter	50 st (76,7%)	2798 kvm (77,6%)
<b>delsumma</b>	<b>54 st</b>	<b>2988 kvm</b>
Lokaler	7 st (12,7%)	535 kvm (15,0%)
Förråd	6 st (8,1%)	63 kvm (1,7%)
Garage	5 st (6,8%)	63 kvm (1,7%)
<b>Summa</b>	<b>74 st (100%)</b>	<b>3649 kvm (100%)</b>

*Fördelningen av lägenheter och dess ytor.*

Typ	Antal (%)	Yta (%)
Ettor	22 st (41%)	705 kvm (25%)
Tvåor	17 st (31%)	1065 kvm (36%)
Treor	13 st (24%)	1042 kvm (35%)
Fyror	2st (4%)	176 kvm (6%)
<b>Summa</b>	<b>54 (100%)</b>	<b>2988 kvm (100%)</b>

### 2.3 Teknisk status mm

Historiskt har det funnits flera underhållsplaner, en 2006 och en enklare 2012. Sedan 2016 finns det en ny underhållsplan som styrelsen arbetar aktivt med och uppdaterar inför varje årsbudget. En ny full genomgång ska göras med vår nya ekonomiska förvaltning.

## 2.4 Tidigare väsentliga händelser

- Byte av belysning utanför portarna (2018/2019)
- Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2018/2019)
- Installation av laddstationer för elbilar i garagen (2018/2019)
- Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2017/2018)
- Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- Stampolning (2012)
- Ommålning av yttertak (2011)
- Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- Installation bergvärme (2005)
- Stampolning (2004)
- Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)

*Tidigare kända renoveringar på huset före föreningens köp av fastigheten:*

- Ny plåt på yttertaken (1992)
- Omputsning fasad (1992)
- Renovering balkonger och fönster (1992)
- Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

## 3. EKONOMI

Föreningens ekonomi är mycket bra, med hög kontroll och bra framförhållning. Vi ser just nu inga behov av extra avgiftshöjningar de närmaste 10 åren (utöver den nuvarande beslutade årliga höjningen på 1%), trots stora investeringar med underhåll på bland annat hissar, fönster, balkonger mm enligt underhållsplanen.

Ett aktivt arbete med hyror har gett effekt och det behövs för att säkra reparationer och underhållskostnader framgent. Håller sig räntorna på denna fortsatta låga nivån kommer det ge fortsatt utrymme för en hög amorteringstakt vilket ger en bra effekt i form av skatteavdrag för de medlemmar som säljer. Föreningen jobbar med en aktiv kapitalförsörjningsstrategi, där vi ser höga amorteringsflöden som en skatteteknisk fördel för medlemmarna. Det är bättre att ta lån för investeringar, än att spara upp en stor kassa. Nuvarande kassa härrör till stor del från försäljningar av lägenheter.

De prognostiserade kostnaderna för värme är troligen något höga då det inte är inräknat eventuella positiva effekter av fjärrvärmeinstallation eller andra effektiviseringar vid t.ex. framtida upprustning av element och fönster.

### *Taxeringsvärde mm*

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2019 är totalt 103 540 000 kr (76 462 000), varav mark 57 696 000 kr (43 016 000) och byggnad 45 844 000 kr (36 446 000).

### *Momsregistrerad*

Föreningens lokaler och i vissa fall garage är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra lokaler är momspliktiga.

### 3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

#### Intäkter

	2019		2018		2017	
Årsavgifter	1 920 tkr	55%	1 901 tkr	61%	1 677 tkr	59%
Lokaler, garage & förråd	819 tkr	24% (100%)	706 tkr	23% (100%)	689 tkr	24% (100%)
- varav lokaler	621 tkr	18% (76%)	575 tkr	18% (81%)	594 tkr	21% (86%)
- varav garage	113 tkr	3% (14%)	97 tkr	3% (14%)	69 tkr	2% (10%)
- varav förråd	33 tkr	1% (4%)	33 tkr	1% (5%)	26 tkr	1% (4%)
Hysesbostäder	296 tkr	9%	296 tkr	9%	296 tkr	10%
Bredband	137 tkr	4%	133 tkr	4%	133 tkr	5%
Ränteintäkter	52 tkr	2%	22 tkr	1%	22 tkr	1%
Övrigt	249 tkr	7%	58 tkr	2%	6 tkr	0%
- varav bidrag	222 tkr	6% (89%)	51 tkr	2% (88%)	0 tkr	0% (0%)
<b>Summa</b>	<b>3 473 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>3 116 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>2 822 tkr</b>	<b>100%</b>

#### Kostnader

	2019		2018		2017	
Driftkostnader	- 902 tkr	33% (100%)	- 782 tkr	27% (100%)	- 816 tkr	28% (100%)
- varav bergvärmeel	- 122 tkr	4% (14%)	- 159 tkr	6% (20%)	- 215 tkr	7% (26%)
- varav olja	- 209 tkr	8% (23%)	- 143 tkr	5% (18%)	- 80 tkr	3% (10%)
- varav kabeltv/fiber	- 142 tkr	5% (16%)	- 138 tkr	5% (18%)	- 152 tkr	5% (19%)
- varav fastighetsskatt+avgift	- 150 tkr	5% (17%)	- 127 tkr	4% (16%)	- 126 tkr	4% (15%)
- varav fastighetsel	- 112 tkr	4% (12%)	- 82 tkr	3% (10%)	- 90 tkr	3% (11%)
- varav vatten	- 78 tkr	3% (9%)	- 63 tkr	2% (8%)	- 61 tkr	2% (7%)
- varav fast.-försäkring	- 41 tkr	2% (5%)	- 39 tkr	1% (5%)	- 46 tkr	2% (6%)
- varav övrigt ?	- 46 tkr	2% (5%)	- 33 tkr	1% (4%)	- 46 tkr	2% (6%)
Avskrivningar	- 840 tkr	31%	- 776 tkr	27%	- 678 tkr	23%
Förvaltningskostnader	- 422 tkr	15% (100%)	- 597 tkr	21% (100%)	- 258 tkr	9% (100%)
- varav arvoden	- 147 tkr	5% (35%)	- 308 tkr	11% (52%)	- 90 tkr	3% (35%)
- varav ekon. förvalt.	- 156 tkr	6% (37%)	- 119 tkr	4% (20%)	- 96 tkr	3% (37%)
- varav konsulter/tjänster	- 84 tkr	3% (20%)	- 90 tkr	3% (15%)	- 50 tkr	2% (19%)
- varav övrigt ?	- 35 tkr	1% (8%)	- 79 tkr	3% (13%)	- 22 tkr	1% (9%)
Underhåll	- 153 tkr	6%	- 200 tkr	7%	- 410 tkr	14%
Reparationer	- 174 tkr	6%	- 169 tkr	6%	- 183 tkr	6%
Fastighetsskötsel	- 156 tkr	6% (100%)	- 157 tkr	5% (100%)	- 213 tkr	7% (100%)
- varav städning	- 76 tkr	3% (49%)	- 86 tkr	3% (55%)	- 98 tkr	3% (46%)
- varav serviceavtal	- 31 tkr	1% (20%)	- 32 tkr	1% (21%)	- 25 tkr	1% (12%)
- varav besikt./kontrol./sotn.	- 9 tkr	0% (6%)	- 9 tkr	0% (6%)	- 17 tkr	1% (8%)
Räntekostnader	- 86 tkr	3%	- 156 tkr	5%	- 297 tkr	10%
Hysesnedsättningar	0 tkr	0%	- 29 tkr	1%	- 92 tkr	3%
- varav årsavgifter	0 tkr	0% (0%)	- 16 tkr	1% (55%)	- 2 tkr	0% (2%)
- varav hyror	0 tkr	0% (0%)	- 13 tkr	0% (45%)	- 90 tkr	3% (98%)
<b>Summa</b>	<b>-2 733 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>-2 866 tkr</b>	<b>100%</b>	<b>-2 947 tkr</b>	<b>100%</b>

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

### 3.2 Flerårsjämförelse/nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Soliditet	%	69,1%	67,8%	69,2%	69,6%	66,9%	64,7%	59,9%
Kassalikviditet	kvot	4,38	5,55	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2739	2682	2613	2613	2613
Nettoomsättning	kr	3 175 100	3 013 864	2 707 481	2 773 486	2 737 785	2 799 902	2 824 125
Årets resultat	kr	739 736	250 083	- 83 332	- 316 945	332 744	311 027	- 133 289
Akkumulerad vinst/förlust	kr	234 130	- 55 256	- 59 051	- 96 031	83 957	249 943	96 591
Yttre underhållsfond	kr	0	591 793	712 801	951 296	798 540	653 499	633 436
Yttre underhållsfond(**)	kr/m <sup>2</sup>	0	212	260	355	306	250	242
Avskrivningar	kr	839 746	776 096	677 781	530 274	310 358	288 435	155 186
Avskrivningar(**)	kr/m <sup>2</sup>	300	277	247	198	119	110	59
Årsavgifter	kr	1 920 036	1 901 016	1 677 079	1 673 160	1 639 869	1 607 899	1 593 968
Årsavgifter(**)	kr/m <sup>2</sup>	686	679	612	624	628	615	610
Intäkter	kr	1 500 386	1 192 685	1 123 049	1 101 527	1 098 917	1 200 655	1 263 182
Hysesintäkter	kr	1 114 656	1 002 089	984 551	957 654	966 923	1 062 689	1 165 741
Hysesintäkter av totalt	%	36,7%	34,5%	37,0%	36,4%	37,1%	39,8%	42,2%
-varav från hyreslägenheter	kr	295 608	295 608	295 608	317 013	388 227	465 216	553 713
-varav från hyreslägenheter	%	9,7%	10,2%	11,1%	12,0%	14,9%	17,4%	20,1%
-varav från lokaler, garage, etc	kr	819 048	706 481	688 943	640 641	578 696	597 473	612 028
-varav från lokaler, garage, etc	%	27,0%	24,3%	25,9%	24,4%	22,2%	22,4%	22,2%
Lån	kr	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000
Lån(**)	kr/m <sup>2</sup>	7 137	7 255	7 119	7 271	7 616	7 731	8 917
Ränta	kr	86 278	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549	723 541
Ränta(**)	kr/m <sup>2</sup>	31	55	108	127	185	231	277
Snittränta	%	0,43%	0,76%	1,52%	1,74%	2,43%	2,99%	3,11%
Netto-amortering	kr	330 000	- 800 000	0	400 000	300 000	3 100 000	100 000
Netto-amortering(**)	kr/m <sup>2</sup>	118	- 286	0	149	115	1 186	38
Kontanta medel	kr	6 655 909	5 911 249	4 989 053	7 183 955	3 913 549	1 250 772	1 064 862
Lån minus kassa&spark.(*)	kr/m <sup>2</sup>	4 758	5 143	5 298	4 592	6 118	7 252	8 509
Värme & El	kr	444 238	382 794	385 212	422 796	495 582	533 317	807 166
-varav fastighets-el	kr	112 435	81 636	90 002	89 346	156 589	151 334	254 011
-varav bergvärme-el	kr	122 468	158 570	215 201	158 807	194 263	176 240	0
- varav olja	kr	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155
Värmekostnader(***)(†)	kr/m <sup>2</sup>	94	85	84	95	96	108	157
-varav fastighets-el(‡)	kr	112 435	81 636	67 002	67 346	134 589	131 334	107 670
-varav bergvärme-el(‡)	kr	122 468	158 570	192 172	181 836	194 263	176 240	146 341
- varav olja(‡)	kr	209 335	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155
Värmekostnader(***)(†)	kr/m <sup>2</sup>	94	85	77	101	96	108	198
Reparationer & Underhåll	kr	327 014	368 495	593 716	852 294	261 421	243 883	502 982
-varav reparationer	kr	173 917	168 655	183 323	324 412	191 259	166 006	300 127
-varav underhåll	kr	153 097	199 840	410 393	527 882	70 162	77 877	202 855
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m <sup>2</sup>	109	123	199	285	87	82	168
Rep. & Und. + Avskrivningar	kr	1 166 760	1 144 591	1 271 497	1 382 568	571 779	532 318	658 168
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m <sup>2</sup>	390	383	426	463	191	178	220
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	47 400	46 500	44 800	44 300	44 500	44 400	44 500
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	40,5	40,9	37,4	37,8	36,9	36,2	35,8
Ökning/Minskning per år	%	-0,92%	9,21%	-0,88%	2,49%	1,76%	1,10%	-2,05%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m <sup>2</sup>	1,45	1,46	1,37	1,41	1,41	1,39	1,37
Ökning/Minskning per år	%	-0,92%	6,91%	-2,95%	-0,15%	1,76%	1,10%	-2,05%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	37,8	38,2	35,7	36,8	36,9	36,2	35,8

(\*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall.

(\*\*) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)

(\*\*\*) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

(†) viss värme ingår i den elpatron som ger värme under sommaren, kostnaderna finns dock fastighetsel

(††) riktvärde i branchen är ca 200-250 eller 350-450 kr/kvm&år för att hålla en fastighet i bra skick, beroende på om man räknar med stamreoveringar, och hur långa underhållsplaner man har.

(†††) Riktvärden inkluderar ibland även avskrivningar, vilket bl.a. beror på bokföringsmetod. 2016 kom nya direktiv så kallade K2 eller K3. Föreningen har tillämpat K2.

(‡) Siffrorna är justerade. Bl.a. pga upprättandet av nya konton, vilket ger mer detaljer. Även efterjusteringar där periodiseringar missats, bokföring på felaktiga konton, etc. Även elpatronen är justerad uppskattningsvis, enligt dataanalys. Oljan är justerad bl.a 2007-2006, då inköpen bokförst som förbrukade direkt. En viss osäkerhet finns från åren 2001-2013, då man inte lästa av oljan, utan inköpen kostnadsfördes direkt mot resultatet. Sedan 2014 och framåt avläses den minst varje kvartal, ofta 1-2 ggr/mån, varför vi där ifrån vet mer exakt förbrukningen varje år/kvartal. Totalt sett bör justeringarna på oljan och elen mellan åren i efterhand ge ett mer verkligt värde. - All data är bokförda värden, om inte annat sägs, se ex.v (‡).

För mer detaljerad information, genomsnitt, förändringar och längre historisk, se vår hemsida.

### 3.3 Avtal med leverantörer

Vad	Leverantör
Ansvarsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Bredband:	Ownit Bredband AB, - under 2019 bytt till Bahnhof.
Ekonomisk förvaltning:	Brain Accounting AB, - under slutet 2019 bytt till Storholmen förvaltning AB.
Elleverantör:	Ellevio/Fortum AB
Fastighetsförsäkring:	Trygg-Hansa AB
Hissavtal:	Hiss- & Elteknik AB
Kabel-TV:	ComHem AB
Kollektivt BRF-tillägg:	Trygg-Hansa AB *
Service UC/Bergvärme:	Enstar AB, avslutat, ny under arbete.
Sophämtning:	Stockholm Avfall AB
Städning:	Bytt till Breddens Städ under 2020
Tvättstugor:	Entema AB
Vatten:	Stockholm Vatten AB

\*Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet. Man måste fortfarande ha en giltig hemförsäkring.

### 3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har hela lånestocken bundet på 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger med en månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Lånen ligger också upplagda med löpande amorteringar vid varje kvartalsvis räntebetalning.

Föreningen räknar i sin 10-årsprognos med att räntekostnaderna kommer öka, men ett bra kassaflöde med en stark kassa ger oss möjligheter att ha en korrekt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla. Räntekostnaden påverkar tack vare bra sparkonton inte föreningen negativt.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Lån (kr)	19 970 000	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000
Ränta (kr)	86 302	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549
Snittränta (%)	0,46%	0,76%	1,52%	1,75%	2,43%	2,99%

### 3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har tidigare gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

### 3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet bra och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Kassalikviditet	4,38	5,55	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61
Soliditet	69,1%	67,8%	69,2%	69,6%	66,9%	64,7%	59,9%

(Kassalikviditet beräknat på Omsättningstillgångar minus Varulager genom Kortfristiga skulder. Soliditet beräknat på Eget kapital genom Tillgångar.)

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.



Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheten. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

### **3.7 Resultat**

Årets resultat uppgick till 739 736 kr (250 083 kr)

### **3.8 Utsikter för kommande år**

#### *Värmekostnaderna*

Kostnaderna för värme har under året stigit något pga att styrningen centralt har inte fungerat tillfredsställande utan krävt mycket manuell justering. Förhoppningen är att med en ny undercentral med bättre styrning samt indragning av fjärrvärme kommer ge stabila och effektivare drift.

Fjärrvärmerna kommer ersätta befintlig olja och detta har vi under 2018 fått beviljat bidrag, även om det syns först 2019 rent konkret. Bidraget, Klimatklivet, från Naturvårdsverket är ett bidrag för att minska mängden CO<sub>2</sub>. Beloppet vi fått beviljat är 347 000 kr, och betalas ut hälften före och hälften efter, och motsvarar totalt 50% av hela kostnaden.

Projektet med att eventuellt byta ut element till lågtempererat system har vi skjutit på tills vi har fjärrvärmerna på plats och kan göra en ny bedömning av våra behov.

#### *Amortering*

Föreningen har som mål att försöka öka amorteringstakten ytterligare något framöver för att stå bra rustade ifall räntorna skulle gå uppåt.

#### *Kostnadsbesparingar*

Vi har under förgående år identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen. Återbetalningstiden är 3 år och vi hoppas kunna sätta igång detta när investeringen i fjärrvärme och element är genomförd.

#### *Underhållsplan*

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under det kommande åren, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är vår samlade bedömning av de kommande 30 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Som det ser ut nu behövs dock inga ökade avgifter mer än den enprocentiga årliga uppdatering som skall korrigerar för ökade indexerade kostnader. Men det förutsätter marknadspriser på alla våra lokaler.

### 3.9 Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början*	5 911 248	4 989 054
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	3 420 423	3 064 520
Finansiella intäkter	52 342	22 410
Minskning av kortfristiga fordringar	124 071	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	316 652
Ökning av långfristiga skulder/uptagande nytt lån	0	800 000
Mottagna depositioner	115 694	0
	<b>3 712 530</b>	<b>4 203 582</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 806 981	1 904 395
Finansiella kostnader	80 448	156 356
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	325 444	1 186 898
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 670
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	330 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	419 142	
Utbetalda depositioner	0	21 069
	<b>2 967 869</b>	<b>3 281 388</b>
Likvida medel vid årets slut*	<b>6 655 909</b>	<b>5 911 248</b>
Årets förändring av likvida medel	<b>744 661</b>	<b>922 194</b>

\* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank.

### 3.10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 885 251	8 766 343	591 793	55 255	250 083	<b>45 548 725</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			289 386	-289 386		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				250 083	-250 083	<b>0</b>
Årets resultat					739 739	<b>739 736</b>
Belopp vid årets utgång	<b>35 885 251</b>	<b>8 766 343</b>	<b>881 179</b>	<b>15 952</b>	<b>739 736</b>	<b>46 288 461</b>

### 3.11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	15 953
Årets resultat	739 736
	<b>755 689</b>
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3 % av taxeringsvärdet	310 620
i ny räkning överföres	445 069
	<b>755 689</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 175 101	3 013 864
Övriga rörelseintäkter		245 322	50 627
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 420 423</b>	<b>3 064 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 381 424	-1 307 324
Fastighetsadministration	4	-274 002	-290 319
Personalkostnader		-151 555	-306 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 746	-776 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 646 727</b>	<b>-2 680 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 696</b>	<b>384 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 342	22 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 302	-156 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 960</b>	<b>-133 945</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>739 736</b>	<b>250 083</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>739 736</b>	<b>250 083</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>739 736</b>	<b>250 083</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	60 073 048	60 577 880
Inventarier	6	61 559	71 029
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 134 607</b>	<b>60 648 909</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 134 607</b>	<b>60 648 909</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lager, olja		106 825	196 185
<b>Summa varulager</b>		<b>106 825</b>	<b>196 185</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	9 453	17 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 355	84 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 808</b>	<b>101 519</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 655 909	5 911 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 655 909</b>	<b>5 911 248</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 829 542</b>	<b>6 208 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 964 149</b>	<b>66 857 861</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 651 594	44 651 594
Fond för yttre underhåll		881 179	591 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 532 773</b>	<b>45 243 387</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		15 953	55 256
Årets resultat		739 836	250 083
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>755 789</b>	<b>305 339</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 288 562</b>	<b>45 548 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	19 970 000	20 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 970 000</b>	<b>20 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		733 540	442 215
Skatteskulder		26 800	3 860
Övriga skulder		269 915	144 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	-324 668	418 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>705 587</b>	<b>1 009 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 964 149</b>	<b>66 857 861</b>
Ej bokfört resultat		0	0

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarhet mellan åren.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

#### *Tillämpade avskrivningstider:*

	<i>Vad</i>	<i>Längd</i>
	<i>Stomme grund</i>	200 år
	<i>Stomkomponent och innerväggar</i>	150 år
	<i>Föreningsbildning</i>	150 år
	<i>Pantbrev</i>	150 år
	<i>Lagfart</i>	150 år
	<i>Avloppsstammar (horisontella)</i>	60 år
	<i>Avloppsstammar (lodräta)</i>	50 år
	<i>Värmesystem</i>	50 år
	<i>Fasad</i>	50 år
	<i>Fönster</i>	50 år
	<i>Stammar (bottanplatta)</i>	50 år
	<i>Ventilation*</i>	50 år
	<i>Vattenstammar</i>	40 år
	<i>El</i>	40 år
	<i>Köksinredning</i>	30 år
	<i>Yttertak</i>	40 år
	<i>Hissar**</i>	40 år
	<i>Bergvärme</i>	25 år
	<i>Styr och övervakning</i>	20 år
	<i>Restpost</i>	50 år
	<i>Stenläggning m.m.</i>	15 år
	<i>Lokalförbättringar</i>	10 år

\*Ventilation justerad ner mot SABOs riktvärden på grund av självdrag-system i huset. Resultatet likvärdigt med SABOs riktvärden för 49 år gamla hus.

\*\*Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållit betydligt längre än så.

## NOT 2 ÅRSVIGTER OCH HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 920 036	1 901 016
Hyror bostäder	295 608	295 608
Hyror lokal	654 681	563 800
Hyror garage	112 774	96 957
Fastighetsskatt	49 543	41 344
Kabel-TV och bredbandsavgift	136 996	132 816
Övriga hyresintäkter	5 462	11 533
Uteblivna hyror, bostäder	0	-29 210
	<b>3 175 100</b>	<b>3 013 864</b>

## NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetsskötsel	4 568	1 900
Trädgårdsskötsel	2 756	13 860
Städning	76 497	86 354
Reparationer, Hyresbostäd	173 917	168 656
Underhåll	153 097	199 842
Besiktningkostnader	2 625	8 642
Fastighetsel	112 435	81 636
Bergvärme el	122 468	158 570
Eldningsolja	209 335	142 588
Vatten och avlopp	78 381	62 846
Sophämtning och renhållning	13 409	14 409
Kabel-TV och internet	142 325	137 952
Inköp material och varor	32 049	26 055
Fastighetsförsäkring	41 396	39 208
Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna	18 179	17 703
Fastighetsskatt/-avgift	149 758	126 818
Serviceavtal tvättstugor	48 232	20 282
	<b>1 381 427</b>	<b>1 307 321</b>

## NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION

	2019	2018
Revisionsarvode	0	15 805
Ekonomisk förvaltning	88 542	86 911
Övriga beställda tjänster*	67 250	32 419
Konsultkostnader övriga	16 740	84 693
Serviceavgift, Fastighetsägarna	4 071	7 221
Bankkostnader	3 665	4 425
Mäklararvode lokaler	67 000	0
Övrigt	26 735	58 844
	<b>274 003</b>	<b>290 318</b>

## NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 813 752	62 626 854
Nyanskaffning	325 444	1 186 898
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 139 196</b>	<b>63 813 752</b>
Ingående avskrivningar	-3 235 872	-2 469 246
Årets avskrivningar	-830 276	-766 626
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 066 148</b>	<b>-3 235 872</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 073 048</b>	<b>60 577 880</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 844 000	36 446 000
Taxeringsvärden mark	57 696 000	43 016 000
	<b>103 540 000</b>	<b>79 462 000</b>

## NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 299	375 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>375 299</b>	<b>375 299</b>
Ingående avskrivningar	-304 270	-294 800
Årets avskrivningar	-9 470	-9 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-313 740</b>	<b>-304 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 559</b>	<b>71 029</b>

## NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran skattekonto	7 175	7 199
Momsfordran	0	10 078
Kassaförskott	2 278	0
	<b>9 453</b>	<b>17 277</b>

## NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad försäkring	52 911	48 993
Förutbetalad kabel-TV	0	9 491
Förutbetalad kostnad Ownit	0	25 758
Övr förutbet kostn/upplup	4 444	0
	<b>57 355</b>	<b>84 242</b>

## NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp
Stadshypotek	0,475	2020-05-28	5 970 000
Stadshypotek	0,508	2020-06-29	6 200 000
Stadshypotek	0,410	2020-07-29	7 000 000
Stadshypotek	0,479	2020-09-28	800 000
			<b>19 970 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			330 000

Om fem är beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 18,3Mkr.

## NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	28 300 000	28 300 000
	<b>28 300 000</b>	<b>28 300 000</b>

## NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	149 333	149 333
Upplupna räntekostnader	13 606	6 801
Förutbetalda avgifter och hyror	91 992	231 022
Övriga poster*	-579 598	31 300
	<b>-324 667</b>	<b>418 456</b>

\* Posten innehåller en leverantörsfaktura med överenskommen kreditering som ej ännu inkommit om 620'000 kr.



Stockholm 2020-

Rickard Uddenberg  
Ordförande

Niklas Engdahl  
Ledamot

Birgitta Kahlström  
Ledamot

Lukas Skoglund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Carina Toresson  
Revisor