





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 21

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 2012 och 2022.
- 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 2001-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-03 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

Johan Berneskog	Ordförande
Andreas Dahlén	Ledamot
James Li	Ledamot
Camilla von Otter	Ledamot

Lene Dalgaard	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Önnérth	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-02. Extrastämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 30	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

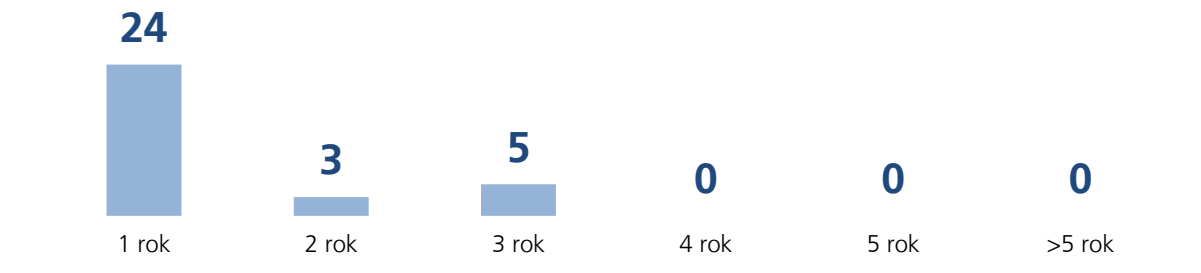
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 607 m<sup>2</sup>, varav 1 233 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 374 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	40 m <sup>2</sup>	tv
Garageparkeringsplatser	320 m <sup>2</sup>	tv
Förråd	8 m <sup>2</sup>	tv
Förråd	6 m <sup>2</sup>	tv

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av tvättstuga, garage och soprum	2019	
Renovering av golv och ramp i garaget	2019	
Införande av laddstolpar i garaget	2019	
Stamspolning av samtliga stammar	2018	
Åtgärdad vattenskada i garaget	2017	
OVK godkänd	2017	
Förbättrad ventilation i hyreslokal	2017	
Nytt fjärrvärmesystem	2016	
Nytt torkskåp	2016	
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
Renovering av värmesystem	2014	
Renovering av balkonger vån 5 mot gatan	2013	
Renovering av gatufasad	2013	
Målning av samtliga fönster mot gatan	2013	
Målning av yttertak	2012	
Stamspolning av samtliga stammar	2012	
Målning av vissa ytterfönster mot gården	2011	
Ombyggnad av soprum	2010	
Ombyggnad av hyreslokal	2010	
Renovering av bjälklag i källaren samt byggnation av garage i källarvåningen	2005	
Stambyte	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2020	
Byte av garageport	2020	
Ljudisolering av fönster mot gatan	2020 - 2021	
Renovering av balkonger vån 5 samt fasad och fönster mot gården	2022 - 2023	
Utbyte av hiss	2024 - 2025	Vid behov

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Serviceavtal för hiss	Otis
Serviceavtal för hissbesiktning	Inspecta
Fastighetskötsel och städning	Veterankraft

## Föreningens ekonomi

Föreningen har en god likviditet och löpande intäkter.

Amorteringen på föreningens lån kommer att vara 140 000 under 2020.

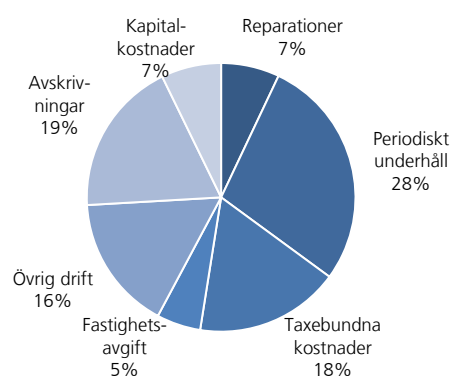
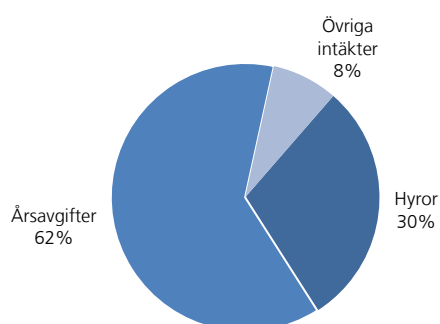
Under 2020 kommer 400 000 att avsättas till underhållsfonden för att fortsätta bygga upp finansiering för att kunna genomföra renoveringen av kungs balkonger, fasad och fönster mot gården utan att behöva ta några ytterligare lån.

Efter att renoveringen är genomförd har föreningen goda möjligheter till såväl ökad amortering som sänkta månadsavgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 138 023</b>	<b>619 566</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 542 633	1 526 188
Finansiella intäkter	276	261
Ökning av kortfristiga skulder	74 491	0
	<b>1 617 401</b>	<b>1 526 449</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 236 191	656 336
Finansiella kostnader	120 322	134 526
Ökning av kortfristiga fordringar	85 604	8 168
Minskning av långfristiga skulder	140 000	208 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	961
	<b>1 582 117</b>	<b>1 007 992</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 173 307</b>	<b>1 138 023</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>35 284</b>	<b>518 457</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Införande av laddstolpar till parkeringsplatserna i garaget.

Målning av tvättstuga, garage och soprum.

Arbete med nya stadgar som beslutades på en extrastämma 2019-12-02 och sedan formellt registrerades hos Bolagsverket 2020-01-03.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	782	782	782	782
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	451	462	453	444
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 405	9 518	9 687	10 255
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	29	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	124	125	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	27	26	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	84	92	93
Soliditet (%)	69	69	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	422	331	19
Nettoomsättning (tkr)	1 420	1 446	1 420	1 367

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 233 m<sup>2</sup> bostäder och 374 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 684 598	0	0	26 684 598
Upplåtelseavgifter	1 921 559	0	0	1 921 559
Fond för yttre underhåll	672 423	154 488	0	517 935
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 278 580</b>	<b>154 488</b>	<b>0</b>	<b>29 124 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 030 267	-154 488	422 200	-2 297 979
Årets resultat	-126 031	-126 031	-422 200	422 200
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 156 298</b>	<b>-280 519</b>	<b>0</b>	<b>-1 875 779</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 122 282</b>	<b>-126 031</b>	<b>0</b>	<b>27 248 313</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-126 031
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 875 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-154 488</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 156 298</b>

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

<u>467 725</u>
<b>-1 688 573</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 420 406	1 446 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 227	79 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 633</b>	<b>1 526 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 044 411	-529 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 562	-92 637
Personalkostnader	Not 6	-38 218	-34 498
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-312 428	-313 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 548 619</b>	<b>-969 722</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 985</b>	<b>556 465</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		276	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 322	-134 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 046</b>	<b>-134 265</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-126 031</b>	<b>422 200</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-126 031</b>	<b>422 200</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	37 816 153	38 128 261
Inventarier	Not 9	0	320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 816 153</b>	<b>38 128 580</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 816 153</b>	<b>38 128 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		82 248	7 541
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	177 145	489 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 393</b>	<b>496 542</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 013 897	655 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 013 897</b>	<b>655 860</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 273 290</b>	<b>1 152 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 089 443</b>	<b>39 280 982</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 606 157	28 606 157
Fond för yttre underhåll	Not 11	672 423	517 935
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 278 580</b>	<b>29 124 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 030 267	-2 297 979
Årets resultat		-126 031	422 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 156 298</b>	<b>-1 875 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 122 282</b>	<b>27 248 313</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 910 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 910 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 596 000	9 826 000
Leverantörsskulder		93 755	46 130
Skatteskulder		15 621	4 603
Övriga skulder		72 805	72 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	188 979	173 184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 967 160</b>	<b>10 122 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 089 443</b>	<b>39 280 982</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Garage/parkering	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Soprum	10 år	10 år
Fasad	35 år	35 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	963 685	963 685
Hyror lokaler momspliktiga	168 859	165 548
Hyror garage moms	266 981	292 909
Hyror förråd	20 400	20 400
Hysesrabatt	-1 563	0
Elintäkter moms	2 000	3 600
Öresutjämning	43	53
	<b>1 420 406</b>	<b>1 446 195</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	28 426	0
Fakturerade kostnader moms	40 430	7 096
Övriga erhållna bidrag	53 371	53 372
Övriga intäkter	0	19 525
	<b>122 227</b>	<b>79 993</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	29 527	26 758
	Städning enligt beställning	11 925	0
	Hissbesiktning	0	1 393
	Myndighetstillsyn	0	565
	Garage	2 654	0
	Gård	1 469	0
	Serviceavtal	3 447	3 371
	Förbrukningsmateriel	849	935
	Fordon	0	884
		<b>49 871</b>	<b>33 906</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 543	0
	Entré/trapphus	12 897	2 866
	Lås	8 268	0
	VVS	47 532	49 533
	Ventilation	2 540	0
	Elinstallationer	7 179	3 610
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 741	0
	Hiss	2 455	0
	Fönster	2 806	0
	Vattenskada	21 061	25 028
		<b>117 021</b>	<b>81 037</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	119 271	0
	Entré/trapphus	83 274	0
	Garage/parkering	265 180	0
		<b>467 725</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 598	37 225
	Värme	189 736	200 210
	Vatten	35 697	43 571
	Sophämtning/renhållning	27 106	27 949
		<b>290 136</b>	<b>308 955</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 927	23 267
	Kabel-TV	8 707	8 533
		<b>30 634</b>	<b>31 800</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>89 024</b>	<b>73 504</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 044 411</b>	<b>529 202</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	750	0
	Juridiska åtgärder	51 329	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 906	14 911
	Föreningskostnader	4 545	1 986
	Styrelseomkostnader	3 840	229
	Förvaltningsarvode	64 785	62 876
	Administration	4 974	2 354
	Konsultarvode	3 403	5 341
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		<b>153 562</b>	<b>92 637</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	26 250
	Sociala kostnader	8 218	8 248
		<b>38 218</b>	<b>34 498</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	202 522	202 522
	Förbättringar	109 586	109 586
	Inventarier	320	1 278
		<b>312 428</b>	<b>313 386</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 153 709	42 153 709
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 153 709</b>	<b>42 153 709</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 025 448	-3 713 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-312 108	-312 108
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 337 556</b>	<b>-4 025 448</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 816 153</b>	<b>38 128 261</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 898 168	15 898 168
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 490 000	17 287 000
	Taxeringsvärde mark	31 006 000	20 985 000
		<b>51 496 000</b>	<b>38 272 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 000 000	35 200 000
	Lokaler	4 496 000	3 072 000
		<b>51 496 000</b>	<b>38 272 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 781	37 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 781</b>	<b>37 781</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 462	-36 184
	Årets avskrivningar enligt plan	-320	-1 278
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 781</b>	<b>-37 462</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	17 735	6 838
	Klientmedel hos SBC	159 410	482 163
		<b>177 145</b>	<b>489 001</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	517 935	403 119
	Reservering enligt stadgar	154 488	114 816
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>672 423</b>	<b>517 935</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	0,948 %	3 372 000	3 372 000	Rörligt
	Swedbank	0,948 %	4 379 000	4 379 000	Rörligt
	Swedbank	1,370 %	1 910 000	1 980 000	2020-06-17
	Swedbank	0,948 %	1 935 000	2 005 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 596 000</b>	<b>11 736 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 596 000	-9 826 000	
			<b>0</b>	<b>1 910 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 896 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 425 000	18 425 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	5 344	10 359
	Avgifter och hyror	144 209	123 399
		<b>188 979</b>	<b>173 184</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete med nya stadgar som beslutades på en extrastämma 2019-12-02 och sedan formellt registrerades hos Bolagsverket 2020-01-03.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19 / 4 2020



Johan Berneskog  
Ordförande



Andreas Dahlén  
Ledamot




James Li  
Ledamot



Camilla von Otter  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Fredrik Önnérth  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 21 org.nr 769607-4058

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 21 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 för föreningen.

### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Kammakargatan 21 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

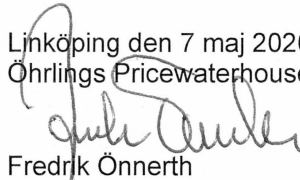
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Linköping den 7 maj 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Fredrik Önnerth  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)