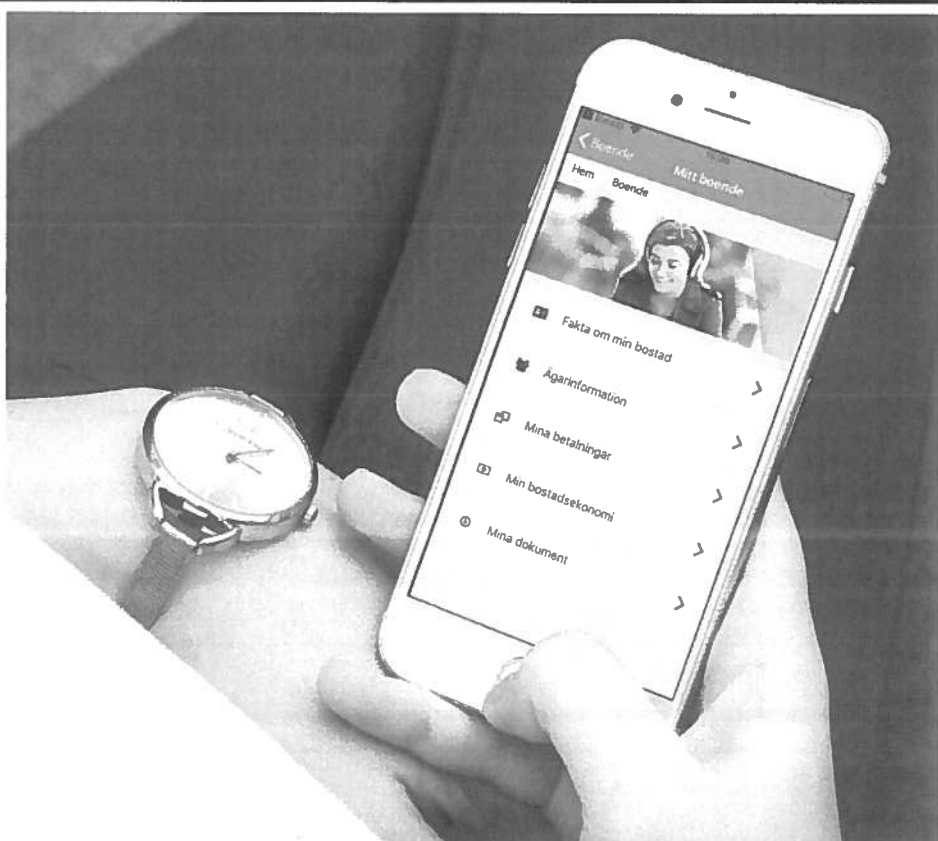




# Varsågod!

## 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](mailto: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 Söderkåken

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.

- 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 1985-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 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

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Elin Ulrika Rebecca Ernarp    | Ledamot |
| Lina Louise Katarina Fransson | Ledamot |
| Jenny Elisabet Grensman       | Ledamot |
| Maria Louise Nordblom         | Ledamot |
| Anna Maria Tappert Lilja      | Ledamot |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Alexandra Jordansson T Moniz Pinto | Suppleant |
| Jasie Linda Therese Santiago       | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                  |                  |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson  | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Camilla Lindstaf | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |

##### Valberedning

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Steven Muir | Sammanställande |
|-------------|-----------------|

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Muttern 5            | 1999    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

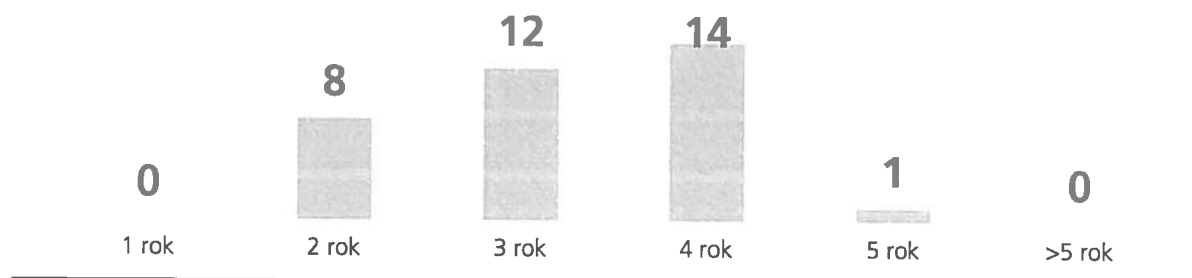
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 706 m<sup>2</sup>, varav 2 557 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 149 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Keramikverkstad        | 35 m <sup>2</sup> | 2020-09-30 |
| Fotograf               | 20 m <sup>2</sup> | 2021-09-30 |
| Arkitektsverksamhet    | 59 m <sup>2</sup> | 2021-09-05 |
| Trafikskola            | 35 m <sup>2</sup> | 2019-09-30 |

### Gemensamhetsutrymmen

|            |
|------------|
| Hobbyrum   |
| Tvättstuga |

# **Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                       | År   | Kommentar                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byte av termostater                                    | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Nysådd av gräs                                         | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Sortering av matavfall                                 | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Vattenutkastare                                        | 2019 |                                                                                                                                                  |
| Stambyte                                               | 2018 | Stammar för både badrum och kök<br>- genomförs hösten 2018                                                                                       |
| Byte/uppdatering av undercentral                       | 2018 | Samband med stambyte                                                                                                                             |
| Uppfräschning av tvättstuga                            | 2018 | Samband med stambyte                                                                                                                             |
| Avrinning                                              | 2017 | På lilla gården (maj-juni)                                                                                                                       |
| Spolning samt bedömning av stammarnas livslängd        | 2017 |                                                                                                                                                  |
| Renovering av fönsterbågar                             | 2017 | Etapp 2: Mot gatan (aug-sept)<br>under maj-juni                                                                                                  |
| Fiberinstallation                                      | 2017 | Utan anmärkning                                                                                                                                  |
| Radonmätning                                           | 2016 | Utan anmärkning                                                                                                                                  |
| OVK                                                    | 2016 | Utan anmärkning                                                                                                                                  |
| Reparation av ytterdörr (port C)                       | 2016 | Avslutande av reparation                                                                                                                         |
| Renovering av fönsterbågar                             | 2016 | Etapp 1 (mot gården)                                                                                                                             |
| Renovering fönster (gårdarna)                          | 2016 | Samtliga fönster mot båda gårdarna                                                                                                               |
| Renovering i tvättstugan                               | 2016 | ny fläkt i torkskåpet,, nya korgar                                                                                                               |
| Brytskydd installeras på källarförråd                  | 2016 | Efter inbrott i förrådsutrymmen                                                                                                                  |
| Renovering av soprum                                   | 2016 |                                                                                                                                                  |
| Nya utrymningsskyltar i källare                        | 2015 |                                                                                                                                                  |
| Nya portkodsdosor                                      | 2015 |                                                                                                                                                  |
| Reparation av ytterdörr (port C)                       | 2015 |                                                                                                                                                  |
| Spolning stammar                                       | 2014 |                                                                                                                                                  |
| Besiktning stammar                                     | 2014 |                                                                                                                                                  |
| Ny värmepump                                           | 2013 | Trasig värmepump har ersatts med ny                                                                                                              |
| Installation av råttfälla i huvudavloppsrör            | 2012 | WiseTrap-apparat från WiseCon förhindrar att råttor tar sig in i husets avloppsrör                                                               |
| Avkapning av oanvända avloppsrör i gårdshuset          | 2012 | För att förhindra att råttor tar sig in i källaren                                                                                               |
| Förbättring av ventilationen i bilskolan               | 2012 | Installation av fläkt och tilluftsventiler i bilskolan (hyreslokal)                                                                              |
| Brytskydd till källarförrådsdörr i gatuhuset           | 2012 |                                                                                                                                                  |
| Reparation och målning av samtliga fasader och stuprör | 2012 | Trasig och sprucken puts har ersatts med nya, samtliga fasader har målats om, inkl murarna i stora gården. Stuprör har reparerats och justerats. |
| Reparation av portar och trösklar                      | 2012 |                                                                                                                                                  |
| Reparation av lilla gårdsfasaden                       | 2011 | Putsning och färgning av lilla gårdsfasaden                                                                                                      |
| Installation av pumpgrop                               | 2011 | Pumpgrop i källaren i gatuhuset för undvikande av inträngande grundvatten                                                                        |
| Målning av tak                                         | 2010 | Målning av plåttak på gårds- och gathuset                                                                                                        |

| Utfört underhåll fortsättning     | År   | Kommentar                                         |
|-----------------------------------|------|---------------------------------------------------|
| Renovering av gården              | 2010 | Planteringar, nya gräsmattor och stenbeläggningar |
| Spolning stammar                  | 2010 | Avloppsstammar                                    |
| Ny dagvattenhantering             | 2010 | Dagvattenhantering på gården                      |
| Brandutrymning                    | 2010 | Ny brandutrymning för gårdshuset                  |
| OVK-besiktning                    | 2010 | Nya luftdon och tätningslister i fönster          |
| Låsbara postlådor                 | 2010 |                                                   |
| Ny dagvattenhantering             | 2009 | I samband med vindsprojektet                      |
| Innerdörrar i hissen              | 2009 | I samband med vindsprojekt                        |
| Ny el mm                          | 2008 | I Keramikverkstad                                 |
| Ny elinstallation                 | 2007 | I bilskolans lokaler                              |
| Målning trapphus                  | 2006 |                                                   |
| Nya balkonger                     | 2003 | Innergård                                         |
| Planerat underhåll                | År   |                                                   |
| Översyn av säkerhet inbrott/brand | 2020 |                                                   |
| Dränering stora gården            | 2020 |                                                   |
| Målning av trapphus               | 2021 |                                                   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                                       |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| TV avtal              | ComHem                                           |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB              |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB              |
| Hissbesiktning mm     | Hissgruppen AB                                   |
| Städning              | Anders Lindberg Städservice AB fr o m 2012-11-01 |
| Fastighetsskötsel     | Tived Fastighetsservice AB                       |
| Fastighetsjouravtal   | Stadens VVS-Energiteknik AB, fr o m 2011-01-01   |
| Hisservice och jour   | Hissen AB                                        |
| Entrémattor           | Anders Lindberg Städservice AB                   |
| Fiberleverantör       | IpOnly                                           |
| Återvinning/Sopor     | Avfallskonsulten                                 |

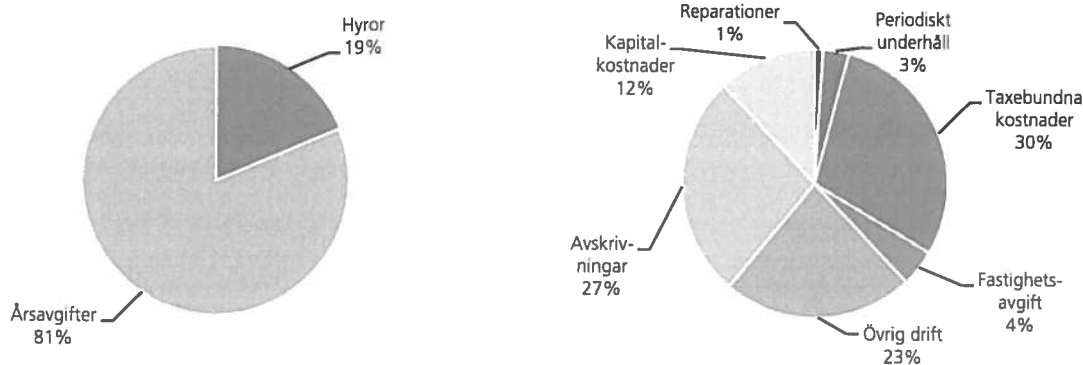
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, när utrymme finns amorterar vi av på lån.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>7 610 320</b>  | <b>850 694</b>    |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                   |
| Rörelseintäkter                          | 1 935 808         | 1 943 545         |
| Finansiella intäkter                     | 45                | 153               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 41 091            | 0                 |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                 | 12 000 000        |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                 | 5 614 320         |
|                                          | <b>1 976 943</b>  | <b>19 558 018</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 195 337         | 12 686 782        |
| Finansiella kostnader                    | 235 624           | 110 024           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                 | 1 586             |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 700 000         | 0                 |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 5 475 245         | 0                 |
|                                          | <b>8 606 206</b>  | <b>12 798 392</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>981 057</b>    | <b>7 610 320</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-6 629 263</b> | <b>6 759 626</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

Under året har vi slutfört stambytet och installerat termostater i lägenheterna efter att den nya undercentralen kom på plats. Vi har fräshat upp gräsmattan och beskurit träden samt installerat utkastare till vatten på bägge gårdarna. Vi har infört kompostering och bytt ut entrepenaden till all sophantering för att få ner kostnaden. Lånen har vi amorterat ner med 1,7 miljoner och nu har föreningen lån på totalt 17,1 miljoner.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018    | 2017  | 2016  |
|------------------------------------------|-------|---------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 613   | 613     | 613   | 613   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 408 | 2 383   | 2 380 | 2 308 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 688 | 7 352   | 2 659 | 3 050 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 21    | 18      | 14    | 12    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 149   | 153     | 153   | 152   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27    | 26      | 25    | 24    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 87    | 41      | 27    | 29    |
| Soliditet (%)                            | 47    | 39      | 79    | 75    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -20   | -11 378 | -16   | 3     |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 926 | 1 922   | 1 922 | 1 911 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m<sup>2</sup> bostäder och 149 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 26 594 031                 | 0                        | 0                                                                      | 26 594 031                 |
| Upplåtelseavgifter             | 1 522 531                  | 0                        | 0                                                                      | 1 522 531                  |
| Fond för yttre underhåll       | 275 649                    | 275 649                  | -1 706 984                                                             | 1 706 984                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>28 392 211</b>          | <b>275 649</b>           | <b>-1 706 984</b>                                                      | <b>29 823 546</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -12 556 886                | -275 649                 | -9 670 547                                                             | -2 610 690                 |
| Årets resultat                 | -19 532                    | -19 532                  | 11 377 531                                                             | -11 377 531                |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-12 576 418</b>         | <b>-295 181</b>          | <b>1 706 984</b>                                                       | <b>-13 988 221</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>15 815 793</b>          | <b>-19 532</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>15 835 325</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -19 532            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -12 281 237        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -275 649           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-12 576 418</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| 59 660             |
| <b>-12 516 758</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 | 1 925 624         | 1 922 000          |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 10 183            | 21 545             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 935 808</b>  | <b>1 943 545</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                    |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 006 981        | -12 045 730        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -143 676          | -596 370           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -44 680           | -44 682            |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -524 423          | -524 423           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 719 760</b> | <b>-13 211 205</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>216 047</b>    | <b>-11 267 660</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 45                | 153                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -235 624          | -110 024           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-235 579</b>   | <b>-109 871</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-19 532</b>    | <b>-11 377 531</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-19 532</b>    | <b>-11 377 531</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 32 491 740        | 33 016 163        |
| Maskiner                                      | Not 9  | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                   | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 491 740</b> | <b>33 016 163</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>32 491 740</b> | <b>33 016 163</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11 | 1 014 077         | 7 684 512         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 014 077</b>  | <b>7 684 512</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 938               | 857               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>938</b>        | <b>857</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 015 015</b>  | <b>7 685 369</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>33 506 755</b> | <b>40 701 532</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |           | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL                                 |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |           | 28 116 562         | 28 116 562         |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 12    | 275 649            | 1 706 984          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |           | <b>28 392 211</b>  | <b>29 823 546</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |           | -12 556 886        | -2 610 690         |
| Årets resultat                               |           | -19 532            | -11 377 531        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |           | <b>-12 576 418</b> | <b>-13 988 221</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |           | <b>15 815 793</b>  | <b>15 835 325</b>  |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                         |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13,14 | 17 100 000         | 18 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>17 100 000</b>  | <b>18 800 000</b>  |
| KORTFRISTIGA SKULDER                         |           |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |           | 152 699            | 4 964 833          |
| Skatteskulder                                |           | 162 180            | 149 540            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15    | 276 083            | 951 834            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>590 962</b>     | <b>6 066 207</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>33 506 755</b>  | <b>40 701 532</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.

| Avskrivningar           | 2019     | 2018     |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader               | 77 år    | 77 år    |
| Fastighetsförbättringar | 10-15 år | 10-15 år |
| Yttre anläggningar      | 20 år    | 20 år    |
| Standardförbättringar   | 25-50 år | 25-50 år |
| Värmeanläggning         | 20 år    | 20 år    |
| Ventilation             | 20 år    | 20 år    |
| Tak                     | 20 år    | 20 år    |
| Fasad                   | 40 år    | 40 år    |

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | 2019             | 2018             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 1 566 806        | 1 566 806        |
| Hyror bostäder        | 67 392           | 67 392           |
| Hyror lokaler         | 291 360          | 287 739          |
| Öresutjämning         | 66               | 63               |
|                       | <b>1 925 624</b> | <b>1 922 000</b> |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019          | 2018          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Återbäring försäkringsbolag  | 10 175        | 10 175        |
| Övriga intäkter              | 8             | 11 370        |
|                              | <b>10 183</b> | <b>21 545</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>       |
|--------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                   |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 52 500           | 52 500            |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 856              | 3 538             |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 19 100           | 0                 |
|              | Snöröjning/sandning                    | 4 719            | 0                 |
|              | Städning entreprenad                   | 84 995           | 69 276            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 5 200            | 6 252             |
|              | Hissbesiktning                         | 1 375            | 1 313             |
|              | Gård                                   | 5 595            | 4 195             |
|              | Serviceavtal                           | 28 040           | 14 578            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 328            | 661               |
|              | Fordon                                 | 1 163            | 1 129             |
|              |                                        | <b>204 871</b>   | <b>153 442</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                   |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 4 080            | 0                 |
|              | Tvättstuga                             | 6 180            | 5 836             |
|              | Lås                                    | 0                | 4 953             |
|              | Ventilation                            | 0                | 2 138             |
|              | Elinstallationer                       | 6 537            | 0                 |
|              | Hiss                                   | 2 860            | 1 091             |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 29 433            |
|              |                                        | <b>19 657</b>    | <b>43 451</b>     |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                   |
|              | Hyreslägenheter                        | 0                | 243 250           |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 56 250            |
|              | VVS                                    | 0                | 203 563           |
|              | Stambyte                               | 0                | 10 307 946        |
|              | Värmeanläggning                        | 0                | 316 875           |
|              | Ventilation                            | 9 660            | 0                 |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 50 000           | 0                 |
|              |                                        | <b>59 660</b>    | <b>11 127 884</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                   |
|              | El                                     | 56 124           | 49 595            |
|              | Värme                                  | 403 950          | 414 736           |
|              | Vatten                                 | 71 923           | 70 608            |
|              | Sophämtning/renhållning                | 45 618           | 50 321            |
|              |                                        | <b>577 615</b>   | <b>585 260</b>    |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                   |
|              | Försäkring                             | 53 037           | 53 059            |
|              | Kabel-TV                               | 5 116            | 7 479             |
|              |                                        | <b>58 153</b>    | <b>60 538</b>     |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>87 025</b>    | <b>75 155</b>     |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 006 981</b> | <b>12 045 730</b> |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|-------|--------------------------|------|------|
|-------|--------------------------|------|------|

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning               | 1 225          | 1 113          |
| Juridiska åtgärder             | 3 438          | 27 532         |
| Hysesförluster                 | 0              | 46             |
| Revisionsarvode extern revisor | 14 569         | 14 569         |
| Föreningskostnader             | 2 631          | 4 788          |
| Styrelseomkostnader            | 1 095          | 0              |
| Fritids- och trivselkostnader  | 2 378          | 0              |
| Förvaltningsarvode             | 94 288         | 91 415         |
| Administration                 | 2 867          | 95 303         |
| Konsultarvode                  | 15 825         | 356 344        |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 360          | 5 260          |
|                                | <b>143 676</b> | <b>596 370</b> |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|-------|-------------------|------|------|
|-------|-------------------|------|------|

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 34 000        | 34 000        |
| Sociala kostnader          | 10 680        | 10 682        |
|                            | <b>44 680</b> | <b>44 682</b> |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|-------|---------------|------|------|
|-------|---------------|------|------|

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| Byggnad       | 320 614        | 320 614        |
| Förbättringar | 203 809        | 203 809        |
|               | <b>524 423</b> | <b>524 423</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                              | 38 066 877        | 38 066 877        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>38 066 877</b> | <b>38 066 877</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -5 050 714        | -4 526 291        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -524 423          | -524 423          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-5 575 137</b> | <b>-5 050 714</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>32 491 740</b> | <b>33 016 163</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 8 189 596         | 8 189 596         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 32 807 000        | 25 912 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 59 076 000        | 41 324 000        |
|              |                                               | <b>91 883 000</b> | <b>67 236 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 88 000 000        | 64 400 000        |
|              | Lokaler                                       | 3 883 000         | 2 836 000         |
|              |                                               | <b>91 883 000</b> | <b>67 236 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 77 719            | 77 719            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>77 719</b>     | <b>77 719</b>     |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -77 719           | -77 719           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-77 719</b>    | <b>-77 719</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 82 513            | 82 513            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>82 513</b>     | <b>82 513</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -82 513           | -82 513           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-82 513</b>    | <b>-82 513</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR 2019-12-31 2018-12-31**

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto         | 33 958           | 75 049           |
| Klientmedel hos SBC | 980 119          | 7 609 463        |
|                     | <b>1 014 077</b> | <b>7 684 512</b> |

**Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL 2019-12-31 2018-12-31**

|                                     |                |                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början                    | 1 706 984      | 1 770 828        |
| Reservering enligt stadgar          | 275 649        | 201 708          |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0                |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0                |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 706 984     | -265 552         |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>275 649</b> | <b>1 706 984</b> |

**Not 13 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> |
| SEB                                            | 1,200 %           | 1 000 000         | 2 700 000         | 2020-12-28         |
| SEB                                            | 1,090 %           | 1 600 000         | 1 600 000         | 2020-10-28         |
| SEB                                            | 1,110 %           | 2 500 000         | 2 500 000         | 2020-06-28         |
| SEB                                            | 1,140 %           | 12 000 000        | 12 000 000        | 2020-07-28         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>17 100 000</b> | <b>18 800 000</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | 0                 | 0                 |                    |
|                                                |                   | <b>17 100 000</b> | <b>18 800 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 100 000 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 18 800 000 | 18 800 000 |
|------------------------|------------|------------|

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                    |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|
| Vatten             | 12 014         | 0              |
| Arvoden            | 34 000         | 68 000         |
| Sociala avgifter   | 10 682         | 21 364         |
| Ränta              | 43 100         | 6 661          |
| Avgifter och hyror | 176 287        | 136 726        |
| Konsultarvode      | 0              | 28 375         |
| Stambyte           | 0              | 690 708        |
|                    | <b>276 083</b> | <b>951 834</b> |

| <b>Not 16</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|---------------|----------------------------------------------|

Under 2020 behöver vi göra en dränering på stora gården samt se över brand och inbrottskydd.

---

## Styrelsens underskrifter

---

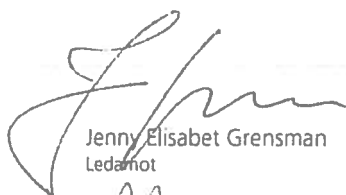
STOCKHOLM den 4,5 2020



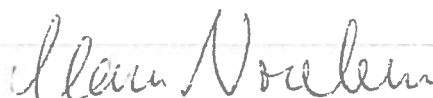
Elin Ulrika Rebecca Ernarp  
Ledamot



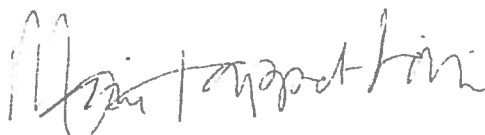
Lina Louise Katarina Fransson  
Ledamot



Jenny Elisabet Grensman  
Ledamot

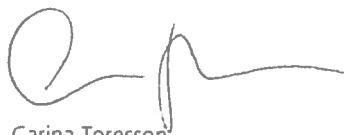


Maria Louise Nordblom  
Ledamot



Anna Maria Tappert Lilja  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18,5 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Söderkåken, org.nr 716419-2820.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Söderkåken för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Söderkåken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

d

### **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**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2020



Carina Toresson

## Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 566 000          | 1 566 806          | 1 566 000          |
| Hyror bostäder                     | 67 000             | 67 392             | 67 000             |
| Hyror lokaler                      | 291 000            | 291 360            | 287 000            |
| Öresutjämning                      | 0                  | 66                 | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag        | 0                  | 10 175             | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 8                  | 0                  |
|                                    | <b>1 924 000</b>   | <b>1 935 808</b>   | <b>1 920 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -55 000            | -52 500            | -55 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -2 000             | -856               | -2 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | -19 100            | 0                  |
| Snöröjning/sandning                | -5 000             | -4 719             | -5 000             |
| Städning entreprenad               | -55 000            | -84 995            | -55 000            |
| Städning enligt beställning        | -3 000             | 0                  | -3 000             |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -7 000             | -5 200             | -8 000             |
| Hissbesiktning                     | -2 000             | -1 375             | -2 000             |
| Gård                               | -5 000             | -5 595             | -6 000             |
| Serviceavtal                       | -26 000            | -28 040            | -26 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -2 000             | -1 328             | -2 000             |
| Fordon                             | 0                  | -1 163             | 0                  |
|                                    | <b>-162 000</b>    | <b>-204 871</b>    | <b>-164 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -80 000            | 0                  | -44 000            |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | -4 080             | 0                  |
| Tvättstuga                         | 0                  | -6 180             | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -6 537             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -2 860             | 0                  |
|                                    | <b>-80 000</b>     | <b>-19 657</b>     | <b>-44 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Ventilation                        | 0                  | -9 660             | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -50 000            | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-59 660</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -52 000            | -56 124            | -40 000            |
| Värme                              | -432 000           | -403 950           | -413 000           |
| Vatten                             | -71 000            | -71 923            | -68 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -53 000            | -45 618            | -50 000            |
|                                    | <b>-608 000</b>    | <b>-577 615</b>    | <b>-571 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -53 000            | -53 037            | -48 000            |
| Kabel-TV                           | -8 000             | -5 116             | -9 000             |
|                                    | <b>-61 000</b>     | <b>-58 153</b>     | <b>-57 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -87 056            | -87 025            | -76 000            |
|                                    | <b>-87 056</b>     | <b>-87 025</b>     | <b>-76 000</b>     |

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |                 |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kreditupplysning               | -2 000          | -1 225          | -1 000          |
| Juridiska åtgärder             | 0               | -3 438          | 0               |
| Hysesförluster                 | 0               | 0               | 0               |
| Revisionsarvode extern revisor | -16 000         | -14 569         | -15 000         |
| Föreningskostnader             | -5 000          | -2 631          | -6 000          |
| Styrelseomkostnader            | 0               | -1 095          | 0               |
| Fritids- och trivselkostnader  | 0               | -2 378          | 0               |
| Förvaltningsarvode             | -97 000         | -94 288         | -94 000         |
| Administration                 | -3 000          | -2 867          | -3 000          |
| Konsultarvode                  | 0               | -15 825         | 0               |
| Tidningar facklitteratur       | 0               | 0               | -1 000          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000          | -5 360          | -6 000          |
|                                | <b>-129 000</b> | <b>-143 676</b> | <b>-126 000</b> |

**Personalkostnader**

|                     |                |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | -34 000        | -34 000        | -34 000        |
| Arbetsgivaravgifter | -12 000        | -10 680        | -11 000        |
|                     | <b>-46 000</b> | <b>-44 680</b> | <b>-45 000</b> |

**Avskrivningar och nedskrivningar**

|               |                 |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad       | -321 000        | -320 614        | -321 000        |
| Förbättringar | -204 000        | -203 809        | -204 000        |
|               | <b>-525 000</b> | <b>-524 423</b> | <b>-525 000</b> |

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 698 056      -1 719 760      -1 608 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**225 944      216 047      312 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

|                               |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0               | 45              | 0               |
| Låneräntor                    | -225 000        | -235 525        | -160 000        |
| Räntekostnader skattekonto    | 0               | -99             | 0               |
|                               | <b>-225 000</b> | <b>-235 579</b> | <b>-160 000</b> |

**RESULTAT**

**944      -19 532      152 000**

# 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 kort-fristiga 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