

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tondern 9

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 2017 och 2046.
- 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 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-02 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

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| John Christian Ljungkvist        | Ordförande         |
| Caroline Emma Margaretha Friberg | Kassör             |
| Per Richard Andersson            | Fastighetsansvarig |
| Malin Cathérine Vång             | Ledamot            |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Oscar Peter Aspelund | Suppleant |
|----------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|               |                  |        |
|---------------|------------------|--------|
| Anna Stenberg | Ordinarie Extern | Mazars |
|---------------|------------------|--------|

##### Valberedning

Eva Åström

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Tondern 9            | 1987    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

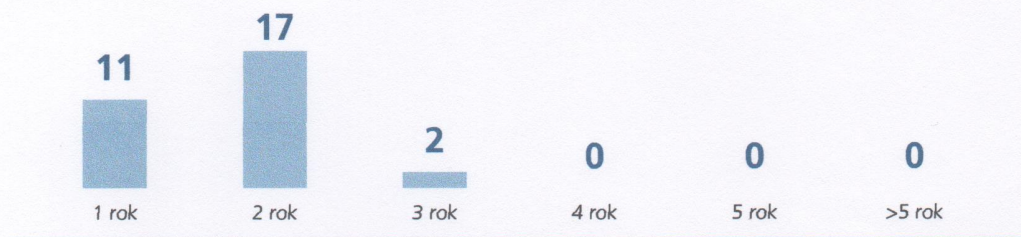
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 769 m<sup>2</sup>, varav 1 510 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 259 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna            | Yta                | Löptid                 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|
| Ljudproduktion för film och video | 193 m <sup>2</sup> | 2016-01-01- 2020-12-31 |
| Pizzeria                          | 84 m <sup>2</sup>  | 2018-05-01-2024-04-30  |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

9)

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                      | År   | Kommentar                             |
|---|------|---------------------------------------|
| OVK i pizzerian                                       | 2019 | Återbesiktning i samband med OVK 2021 |
| Utbyte av torkskåp                                    | 2019 |                                       |
| Inköp av brandsläckare                                | 2019 |                                       |
| Stampsplining   | 2019 |                                       |
| Målning av plåttak                                    | 2019 |                                       |
| Hissrenovering  | 2018 |                                       |
| Upprättande av Energieklamation                       | 2018 |                                       |
| Fönsterrenovering Atlasgatan                          | 2017 |                                       |
| Fönsterrenovering Völundsgatan                        | 2016 |                                       |
| Fönsterrenovering lokaler + entréport                 | 2015 | Kennet Andersson Bygg                 |
| OVK-utredning   | 2015 | Franska Bukten                        |
| Renovering av fönster och balkongdörrar mot innergård | 2014 | Aif                                   |
| Byte av avloppsstammar i källargolv                   | 2014 | Kennet Andersson Bygg                 |
| Spolning av köksstammar                               | 2013 |                                       |
| Fiberbaserat bredband                                 | 2013 | Bredband2 leverantör                  |
| Ny hemsida  | 2013 |                                       |
| Styrsystem till värmexlaren bytt                      | 2013 |                                       |
| Hiss renoverad  | 2013 |                                       |
| Trädgårdsanläggning                                   | 2012 |                                       |
| Cykelställ  | 2011 | Installerat på Völundsgatan           |
| Renovering tvättstuga                                 | 2011 |                                       |
| Nya dörrlås inst. till entré, gård och gem. utrymmen  | 2009 | även sopkärl                          |
| Ommålning av tak                                      | 2008 |                                       |
| Nya balkonger   | 2004 | Byggnad av balkonger mot gård         |
| Renovering av balkonger                               | 2004 | Ombyggnad av kungsbalkonger           |
| Omputsning av fasad                                   | 2004 |                                       |
| Renovering och ommålning av fönsterkarmar             | 2004 |                                       |
| Ersättning av gasservis                               | 2003 |                                       |
| Elstambyte  | 2002 |                                       |
| Rörstambyte   | 2002 | Byte av ws- och elstammar             |
| Renovering trapphuset                                 | 1997 |                                       |
| Ommålning fönsterkarmar                               | 1992 |                                       |
| Installation av fjärrvärme                            | 1992 |                                       |
| Anslutning till kabel-TV-nätet                        | 1991 |                                       |
| Renovering tvättstuga                                 | 1990 |                                       |
| Omläggning av tak                                     | 1990 |                                       |

| Planerat underhåll                                  | År   |
|---|------|
| Underhåll hiss                                      | 2020 |
| Målning fönsterdörrar till<br>vädringsbalkonger     | 2020 |
| Målning av balkongräcken                            | 2020 |
| OVK och rensning av kanaler                         | 2021 |
| Målning av pannrum                                  | 2022 |
| Underhåll hiss                                      | 2022 |
| Byte värmecentral                                   | 2022 |
| Byte av betongpannor, underpapp<br>och målning plåt | 2022 |
| Målning av fönsterbleck                             | 2022 |
| Målning av källarutrymmen och<br>korridorer         | 2022 |
| Stampsplning  | 2024 |
| Målning av fönster och<br>fönsterdörrar mot gården  | 2024 |
| Relining av stammar i källargolv                    | 2024 |
| Renovering av hiss                                  | 2024 |

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

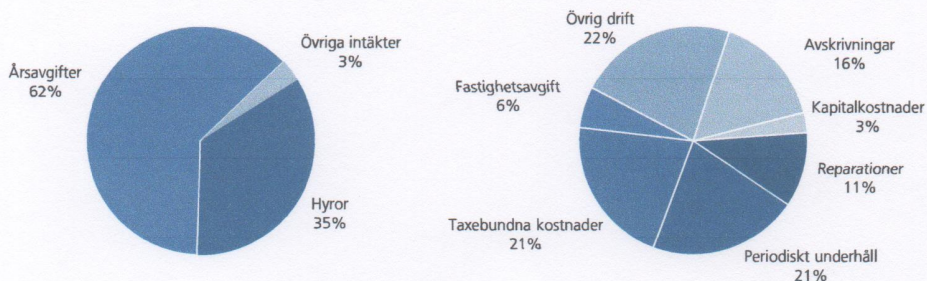
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| TV                    | Com Hem                             |
| Teknisk förvaltning   | FT Drift                            |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fiberbaserat bredband | Bredband2                           |

#### Föreningens ekonomi

|  | 2019              | 2018             |
|--|-------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   |                   |                  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 015 914</b>  | <b>1 786 191</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelseintäkter                            | 1 396 299         | 1 366 384        |
| Finansiella intäkter                       | 22                | 10               |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                 | 19 043           |
|  | <b>1 396 321</b>  | <b>1 385 437</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar       | 1 312 721         | 795 518          |
| Finansiella kostnader                      | 45 888            | 47 719           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 1 005 920         | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 18 324            | 1 407            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 332 008           | 311 070          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 17 667            | 0                |
|  | <b>2 732 528</b>  | <b>1 155 714</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>679 707</b>    | <b>2 015 914</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-1 336 206</b> | <b>229 723</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 säkerhetsdörrar installerats för samtliga lägenheter och brevlådor satts upp i entrén. Även löpande underhåll har genomförts i olika omfattning i enlighet med underhållsplanen. Den gemensamma tvättstugan har utrustats med en mangel och ett nytt torkskåp och brandsläckare har monterats på varje våningsplan samt källare. Under verksamhetsåret har stamspolning genomförts och ventilationsanläggningen till pizzerian uppgraderats. Utvändigt underhåll har även genomförts under verksamhetsåret där målning av fastighetens plåttak och mindre klottersanering utförts

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st.  
Överlåtelse under året: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 577   | 577   | 577   | 577   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 855 | 1 626 | 1 628 | 1 557 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 718 | 2 937 | 3 143 | 3 342 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 15    | 15    | 14    | 13    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 136   | 130   | 130   | 132   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 28    | 27    | 26    | 25    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 26    | 27    | 29    | 35    |
| Soliditet (%)                            | 61    | 60    | 58    | 56    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -220  | 274   | 59    | -140  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 396 | 1 366 | 1 367 | 1 347 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 510 m<sup>2</sup> bostäder och 259 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl.<br>stämman<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 303 160                    | 0                        | 0  | 303 160                    |
| Upplåtelseavgifter             | 17 200                     | 0                        | 0  | 17 200                     |
| Kapitaltillskott               | 7 552 207                  | 0                        | 0  | 7 552 207                  |
| Fond för yttre underhåll       | 379 533                    | 189 633                  | 0  | 189 900                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>8 252 100</b>           | <b>189 633</b>           | <b>0</b>   | <b>8 062 467</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 024 541                 | -189 633                 | 273 941  | -1 108 849                 |
| Årets resultat                 | -219 887                   | -219 887                 | -273 941   | 273 941                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 244 428</b>          | <b>-409 520</b>          | <b>0</b>   | <b>-834 908</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>7 007 672</b>           | <b>-219 887</b>          | <b>0</b>   | <b>7 227 559</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -219 887          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -834 908          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -189 633          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 244 428</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 141 145           |
| <b>-1 103 283</b> |

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       | 2019             | 2018             |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 396 299        | 1 366 384        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 396 299</b> | <b>1 366 384</b> |

### RÖRELSEKOSTNADER

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 3 | -1 101 823        | -619 750          |
| Övriga externa kostnader                        | Not 4 | -164 902          | -129 771          |
| Personalkostnader                               | Not 5 | -45 997           | -45 997           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -257 599          | -249 216          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-1 570 320</b> | <b>-1 044 734</b> |

### RÖRELSERESULTAT

|  |  |                 |                |
|--|--|-----------------|----------------|
|  |  | <b>-174 021</b> | <b>321 650</b> |
|--|--|-----------------|----------------|

### FINANSIELLA POSTER

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 22             | 10             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -45 888        | -47 719        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-45 866</b> | <b>-47 709</b> |

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

|  |  |                 |                |
|--|--|-----------------|----------------|
|  |  | <b>-219 887</b> | <b>273 941</b> |
|--|--|-----------------|----------------|

### ÅRETS RESULTAT

|  |  |                 |                |
|--|--|-----------------|----------------|
|  |  | <b>-219 887</b> | <b>273 941</b> |
|--|--|-----------------|----------------|

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 10 736 383        | 9 988 062         |
| Inventarier                                    | Not 8  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 736 383</b> | <b>9 988 062</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 1 400             | 1 400             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 400</b>      | <b>1 400</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>10 737 783</b> | <b>9 989 462</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel        | Not 10 | 721 653           | 2 018 632         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 19 527            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>741 180</b>    | <b>2 018 632</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                | Not 12 |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       |        | 91                | 91                |
|  |        | <b>91</b>         | <b>91</b>         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>741 271</b>    | <b>2 018 723</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>11 479 054</b> | <b>12 008 185</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 320 360           | 320 360           |
| Kapitaltillskott                               |           | 7 552 207         | 7 552 207         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 379 533           | 189 900           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>8 252 100</b>  | <b>8 062 467</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 024 541        | -1 108 849        |
| Årets resultat                                 |           | -219 887          | 273 941           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 244 428</b> | <b>-834 908</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>7 007 672</b>  | <b>7 227 559</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 3 610 006         | 4 135 518         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 610 006</b>  | <b>4 135 518</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 493 504           | 300 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 118 678           | 80 014            |
| Skatteskulder                                  |           | 10 656            | 3 230             |
| Övriga skulder                                 |           | 23 499            | 23 004            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 215 040           | 238 860           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>861 377</b>    | <b>645 108</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>11 479 055</b> | <b>12 008 185</b> |

8

## 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 anspråktagande 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               | 67 år | 67 år |
| Fastighetsförbättringar | 67 år | 67 år |
| Stambyte                | 40 år | 40 år |
| Fiber                   | 10 år | 10 år |
| Markanläggning          | 25 år | 25 år |
| Säkerhetsdörrar         | 60 år | 0     |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 870 852          | 870 852          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 480 445          | 450 531          |
| Bredbandsintäkter          | 45 000           | 45 000           |
| Öresutjämning              | 2                | 1                |
|                            | <b>1 396 299</b> | <b>1 366 384</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 14 186           | 12 696         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 5 373            | 5 243          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 14 700           | 10 901         |
|              | Snöröjning/sandning                    | 6 776            | 5 072          |
|              | Städning entreprenad                   | 28 826           | 31 211         |
|              | Hissbesiktning                         | 1 774            | 1 715          |
|              | Gård                                   | 3 613            | 11 555         |
|              | Serviceavtal                           | 2 738            | 2 738          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 876            | 11 473         |
|              | Brandskydd                             | 9 085            | 0              |
|              |  | <b>89 947</b>    | <b>92 604</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Lokaler                                | 24 904           | 11 044         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 4 197          |
|              | Tvättstuga                             | 37 831           | 5 496          |
|              | Entré/trapphus                         | 3 653            | 0              |
|              | Lås                                    | 2 515            | 0              |
|              | VVS                                    | 866              | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 734              | 0              |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 4 704          |
|              | Hiss                                   | 3 438            | 6 617          |
|              | Tak                                    | 95 931           | 0              |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 2 119            | 10 399         |
|              |  | <b>171 991</b>   | <b>42 457</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Entré/trapphus                         | 200 000          | 0              |
|              | VVS                                    | 35 308           | 0              |
|              | Ventilation                            | 105 837          | 0              |
|              |  | <b>341 146</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 27 366           | 26 270         |
|              | Värme                                  | 239 892          | 231 689        |
|              | Vatten                                 | 49 761           | 48 826         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 26 558           | 33 495         |
|              |  | <b>343 577</b>   | <b>340 280</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 19 240           | 18 782         |
|              | Kabel-TV                               | 5 266            | 5 244          |
|              | Bredband                               | 37 236           | 37 642         |
|              |  | <b>61 742</b>    | <b>61 668</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>93 420</b>    | <b>82 740</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 101 823</b> | <b>619 750</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 3 288          | 3 204          |
|              | Juridiska åtgärder              | 28 313         | 16 958         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 36 943         | 21 803         |
|              | Föreningskostnader              | 393            | 376            |
|              | Styrelseomkostnader             | 772            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 383            | 810            |
|              | Studieverksamhet                | 0              | 4 239          |
|              | Förvaltningsarvode              | 71 617         | 69 431         |
|              | Administration                  | 1 597          | 1 294          |
|              | Konsultarvode                   | 16 655         | 6 807          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 940          | 4 850          |
|              |                                 | <b>164 902</b> | <b>129 771</b> |

| <b>Not 5</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               | 35 000        | 35 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 10 997        | 10 997        |
|              |  | <b>45 997</b> | <b>45 997</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 48 211         | 48 211         |
|              | Förbättringar        | 197 664        | 189 281        |
|              | Markanläggning       | 11 724         | 11 724         |
|              |                      | <b>257 599</b> | <b>249 216</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 14 729 899        | 14 729 899        |
|              | Nyanskaffningar                                | 1 005 920         | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>15 735 819</b> | <b>14 729 899</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -4 741 837        | -4 492 620        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -257 599          | -249 216          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-4 999 436</b> | <b>-4 741 837</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>10 736 383</b> | <b>9 988 062</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 3 640 300         | 3 640 300         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 18 975 000        | 16 298 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 44 236 000        | 28 965 000        |
|              |  | <b>63 211 000</b> | <b>45 263 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|              | Bostäder                                       | 58 000 000        | 41 000 000        |
|              | Lokaler  | 5 211 000         | 4 263 000         |
|              |  | <b>63 211 000</b> | <b>45 263 000</b> |
| <b>Not 8</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 113 340           | 113 340           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>113 340</b>    | <b>113 340</b>    |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -113 340          | -113 340          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-113 340</b>   | <b>-113 340</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 1 400             | 1 400             |
|              |  | <b>1 400</b>      | <b>1 400</b>      |

| <b>Not 10</b>            |                         | <b>2019-12-31</b> |                | <b>2018-12-31</b> |                  |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> |                         |                   |                |                   |                  |
|                          | Momsfordran             |                   | 40 431         |                   |                  |
|                          | Skattekonto             |                   | 1 515          |                   | 2 718            |
|                          | Klientmedel hos SBC     |                   | 679 707        |                   | 1 357 032        |
|                          | Placeringskonto hos SBC |                   | 0              |                   | 658 882          |
|                          |                         |                   | <b>721 653</b> |                   | <b>2 018 632</b> |

| <b>Not 11</b>   |            | <b>2019-12-31</b> |               | <b>2018-12-31</b> |          |
|---|------------|-------------------|---------------|-------------------|----------|
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> |            |                   |               |                   |          |
|   | Försäkring |                   | 19 527        |                   | 0        |
|   |            |                   | <b>19 527</b> |                   | <b>0</b> |

| <b>Not 12</b> |                            | <b>KORTFRISTIGA<br/>PLACERINGAR</b>     |  |   |           |
|---------------|----------------------------|---|--|---|-----------|
|               | <b>Nominellt<br/>värde</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2019-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2019-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2018-12-31</b> |           |
|               | Lux Korträntefond Sverige  | 0                                       | 91                                       | 0                                       | 91        |
|               |                            |   | <b>91</b>                                | <b>0</b>                                | <b>91</b> |

| <b>Not 13</b>                   |                                     | <b>2019-12-31</b> |                | <b>2018-12-31</b> |                |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b> |                                     |                   |                |                   |                |
|                                 | Vid årets början                    |                   | 189 900        |                   | 190 116        |
|                                 | Reservering enligt stadgar          |                   | 189 633        |                   | 189 900        |
|                                 | Reservering enligt stämmobeslut     |                   | 0              |                   | 0              |
|                                 | lanspråktagande enligt stadgar      |                   | 0              |                   | 0              |
|                                 | lanspråktagande enligt stämmobeslut |                   | 0              |                   | -190 116       |
|                                 | <b>Vid årets slut</b>               |                   | <b>379 533</b> |                   | <b>189 900</b> |

| <b>Not 14</b> |  | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> |                              |                                       |            |
|---------------|--|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------|
|               | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b>                | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b>       | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |            |
|               | Handelsbanken                                  | 1,040 %                            | 1 793 476                    | 1 810 064                             | 2022-01-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,590 %                            | 475 000                      | 775 000                               | 2020-01-23 |
|               | Handelsbanken                                  | 0,990 %                            | 1 835 034                    | 1 850 454                             | 2022-03-01 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                    | <b>4 103 510</b>             | <b>4 435 518</b>                      |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                    | -493 504                     | -300 000                              |            |
|               |  |                                    | <b>3 610 006</b>             | <b>4 135 518</b>                      |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 420 510 kr.

| <b>Not 15</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 7 121 000         | 7 121 000         |

| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden   | 35 000            | 30 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 10 997            | 9 426             |
|               | Ränta   | 1 406             | 1 933             |
|               | Avgifter och hyror                                  | 159 323           | 197 501           |
|               | Vatten  | 8 314             | 0                 |
|               |   | <b>215 040</b>    | <b>238 860</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

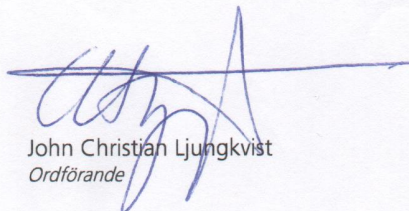
Utöver planerat underhåll kommer föreningen under 2020 att utöka sophanteringen med sopkärl som hanterar glas, kartong och plast. I underhållsplanen är renovering av trapphuset planerat att genomföras 2026, detta kan eventuellt komma att tidigareläggas. Verksamheten för våra lokalhyresgäster har påverkats av Covid-19. Styrelsen har beslutat om hyresrabatt med anledning av detta.

---

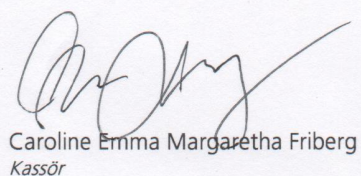
## Styrelsens underskrifter

---

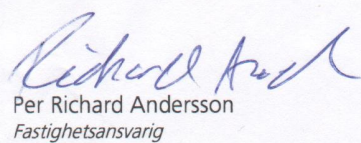
STOCKHOLM den 29 / 4 2020



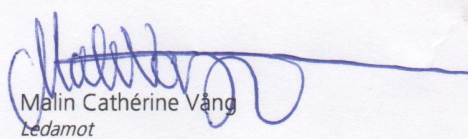
John Christian Ljungkvist  
Ordförande



Caroline Emma Margaretha Friberg  
Kassör

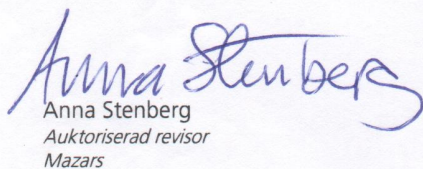


Per Richard Andersson  
Fastighetsansvarig



Malin Cathérine Vång  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020



Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor  
Mazars



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tendern 9  
Org. nr 716409-9124

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tendern 9 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Tendern 9 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Tendern 9 enligt god revisionsd 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.

### 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.

### Revisorers 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:

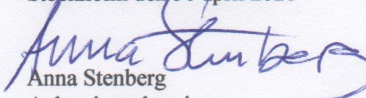
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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 30 april 2020

  
Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor