

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf URD 7

Org.nr. 769610-7973

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf URD 7 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf URD 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2020

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Berit Holmgren  
Godkänd revisor Far

Årsredovisning för

**Brf URD 7**

769610-7973

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

En XC  
K AM KF

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf URD 7, 769610-7973, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-25 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Urd 7	2007	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1926 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar (två trappuppgångar). Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 099 kvadratmeter, varav 2 797 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 302 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, enligt fastighetstaxeringen 2017. För närvarande är en av lokalerna ej uthyrd

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5	23	12	1	-	-

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Cafe/Ulrika Öhman Överlåtits till Alexander Naddour AB dec 2019	50	Ja	2021-02-01	3-årig med förlängning
Frisör/HKE Skönhet och Design	60	Ja	2021-09-30	3-årig med förlängning
Tryckeri/CH Tryckeri	79	Ja	2020-09-30	3-årig med förlängning
Lager/AB Stokab	1	Ja	2021-04-28	5-årig med förlängning
Vanadis Psykoterapimottagning	47	Nej	2021-04-01	3-årig med förlängning

I Föreningen finns även följande gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Ändamål
--------------------------	---------

*Handwritten signatures and initials:*  
M KC  
EM  
KF

---

Tvättstuga	Gemensamt tvättutrymme
------------	------------------------

---

Cykelförråd	Förvaring av cyklar
-------------	---------------------

---

### Byggnadens tekniska status

Föreningen har tagit in och beslutat om en underhållsplan under året som sträcker sig från 2019-2033. Den tidigare underhållsplanen som fanns upprättades 2007-04-16 och sträckte sig fram till 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

---

Åtgärd	År	Ev kommentar
Stambyte	2008	Alla stammar
Ny tvättstuga	2008	
Byte Fjärrvärmesystem	2008	
Sanering av fuktskada kungsbalkong	2010-2011	
Renovering av tak	2012-2013	
Byggnation av balkonger	2012-2013	
Renovering av källare	2014	
Renovering av cykelrum	2014	
Byggnation av förråd	2014	
Byte av hissar	2014-2015	
Renovering av trapphus	2015-2016	
Säkerhetsdörrar	2015-2016	
Underhåll och åtgärder tak	2015-2016	
Fasadputsning	2016	Helt nya fasader
Renovering av fönster	2016	
Renovering av innergården	2017	Helt ny innergård

---

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

- Fastighetsförvaltning och städning; Fastighetsägarna
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholms stadsnät och kabel-tv via ComHem.

### Revisorer

---

Namn	Uppdrag	Byrå
Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners

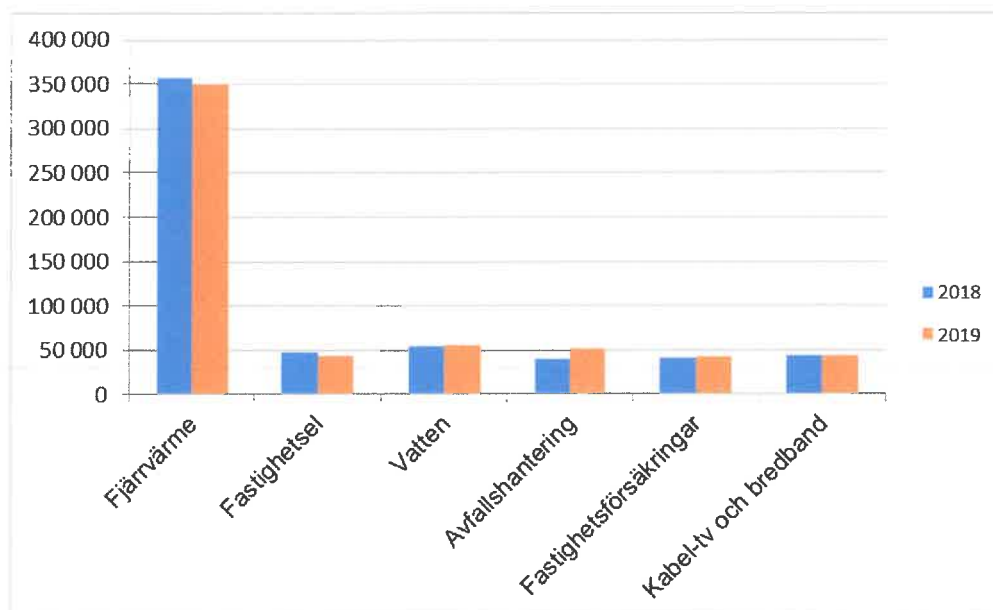
---

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen efter en extra stämma valt ny styrelse som nu består av totalt 7 ledamöter, varav 3 nya ledamöter, samt 3 styrelsesuppleanter. Den framtagna underhållsplanen som presenterades under våren har antagits i syfte att säkerställa en god förvaltning och skötsel av föreningens tidigare gjorda investeringar likväl inför kommande. Först ut planeras det för en stamspolning under 2020 och därefter göra en översyn av lokalernas ventilation. Föreningens tekniska status bedöms vara i mycket gott skick. I övrigt inga andra väsentliga händelser.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "A".  
Initials "KC" and "H".  
Initials "BM" and "KF".

### Kostnadsutveckling



### Föreningens ekonomi

From 1/1 2007 betalar åtta bostadsföreningar ingen inkomstskatt på inkomster hänförliga till föreningens verksamhet. Endast övriga inkomster såsom avkastning på överskottskapital skall tas upp till beskattning.

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsavgift på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 337 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsavgiften den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

From 1/1 2008 lämnar föreningen inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

From september 2014 såldes vinden och ombyggnation påbörjades under 2015 och fyra nya lägenheter fastställdes i mars 2017.

### MEDLEMSINFORMATION

#### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början - 60

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 3

Antalet medlemmar vid årets slut - 61

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske i enlighet med de rutiner som gäller samt efter styrelsens godkännande. En administrationsavgift kan tas ut enligt stadgar med högst 10% av ett prisbasbelopp.

Under året har cafélokalen överlåtits till nya hyresgäster som fortsätter driva liknande verksamhet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "AF".  
Other initials: "KC", "h", "BT", "SM".



**Styrelsen**

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Bilal Malla	Ordförande
Karin Cassinger	Ledamot
Mika Laine	Ledamot
Christian Hallebro	Ledamot / Ordförande (t o m 2019-10-23)
Per-Olof Andersson	Ledamot fr o m 2019-11-08
Karin Falk	Ledamot fr o m 2019-11-08
Amanda Svedberg	Ledamot fr o m 2019-11-08

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bilal Malla	Ledamot	<i>Ställer upp till omval</i>
Christian Hallebro	Ledamot	<i>Ställer upp till omval</i>
Mika Laine	Ledamot	<i>Ställer upp till omval</i>
Karin Cassinger	Ledamot	<i>Ställer upp till omval</i>

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.  
Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

**Valberedning**

Namn	Uppdrag
Ted Sporre	Valberedning
Kristina Kindblom	Valberedning

*h* *KC h*  
*AP* *an* *KF*

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i kr

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 2 797 kvm bostadsrättsyta och 3 099 kvm totalyta.

<b>Nyckeltal per bokslutsdagen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	2 194	2 175	2 168	2 212	2 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	-678	-721	-1 912	-2 450	-2 224
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr *	608	608	607	670	646
Lån/kvm totalyta, kr *	6 982	7 107	7 230	7 634	6 222
Soliditet, %	75	76	75	76	80

\* Uppgifterna är inte helt jämförbara mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av upplåtelse och ombyggnationer.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	66 628 269	10 904 944	1 204 243	-8 784 665	-721 395
Avsättning till underhållsfond			243 732	-243 732	
Uttag från underhållsfond			-55 391	55 391	
Föregående års resultat					721 395
Årets resultat				-721 395	-678 495
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 628 269</b>	<b>10 904 944</b>	<b>1 392 584</b>	<b>-9 694 401</b>	<b>-678 495</b>

### Resultatdisposition beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-9 694 401
årets resultat	-678 495
<b>Totalt</b>	<b>-10 372 896</b>
disponeras så att:	
avsätts till underhållsfond	338 352
uttag från underhållsfond	-51 056
balanseras i ny räkning	-10 660 192
<b>Summa</b>	<b>-10 372 896</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "u", "KC", "KF", and "SM".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 194 207	2 174 675
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 194 207</b>	<b>2 174 675</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift-fastighetskostnader	2	-1 139 279	-1 160 287
Personalkostnader	3	-61 110	-59 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 374 890	-1 374 887
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 575 279</b>	<b>-2 594 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-381 072</b>	<b>-420 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 500	1 080
Räntekostnader		-298 923	-302 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 423</b>	<b>-301 098</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-678 495</b>	<b>-721 395</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-678 495</b>	<b>-721 395</b>
<b>Taxes</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-678 495</b>	<b>-721 395</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "KF", and "EM".

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	89 576 293	90 931 437
Inventarier, verktyg och installationer	6	45 219	64 965
Summa materiella anläggningstillgångar		89 621 512	90 996 402
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 621 512</b>	<b>90 996 402</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		401 816	420 479
Övriga fordringar		12 697	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 635	51 346
Summa kortfristiga fordringar		467 148	471 863
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 005 599	714 472
Summa kassa och bank		1 005 599	714 472
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 472 747</b>	<b>1 186 335</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 094 259</b>	<b>92 182 737</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser (BRF)		66 628 269	66 628 269
Upplåtelseavgifter (BRF)		10 904 944	10 904 944
Yttre fond (BRF)		1 392 584	1 204 243
Summa bundet eget kapital		78 925 797	78 737 456
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat förlust		-9 694 401	-8 784 665
Årets förlust		-678 495	-721 395
Summa fritt eget kapital		-10 372 896	-9 506 060
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 552 901</b>	<b>69 231 396</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	21 636 250	22 025 000
Summa långfristiga skulder		21 636 250	22 025 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		34 806	-
Leverantörsskulder		89 838	118 936
Skatteskulder		27 702	44 846
Övriga skulder		40 034	55 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	712 728	706 824
Summa kortfristiga skulder		905 108	926 341
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 094 259</b>	<b>92 182 737</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "h", "RC", "KF", "BM", and "AB".

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Redovisning av intäkter

Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	4-5%
-Inventarier	20%

Mark skrivs inte av.

lu KC KF  
AP om H

### Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 700 047	1 700 052
Hysesintäkter lokaler	488 382	460 626
Hysesintäkter antenn		1 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 744	12 449
Övriga avgifter och intäkter	34	48
<b>Summa</b>	<b>2 194 207</b>	<b>2 174 675</b>

### Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	138 051	137 056
Löpande reparationer	64 312	124 606
Periodiskt underhåll	51 056	55 391
Fjärrvärme	350 879	357 187
El	43 160	48 217
Vatten	55 501	54 379
Sophämtning	52 033	39 019
Försäkringspremier	42 703	40 989
Kabel-tv och bredband	43 564	43 448
Fastighetsavgift/fastighetskatt	124 297	108 355
Revisionsarvode	18 230	38 847
Kameral förvaltning (avtal)	61 709	58 859
Övriga förvaltningskostnader	21 480	18 974
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 811	10 526
Serviceavgifter till branschorganisationer		5 044
Bankavgifter	4 722	6 744
Abonnemang energikontroll	10 848	10 848
Övriga kostnader	26 219	1 798
<b>Summa</b>	<b>1 114 575</b>	<b>1 160 287</b>

### Specificering periodiskt underhåll

Bostäder		30 275
Lokaler	45 600	18 000
Gemensamma utrymmen	5 456	
Markytor		7 116
<b>Summa</b>	<b>51 056</b>	<b>55 391</b>

A  
KC  
CF  
BM  
K

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode:	46 500	45 502
Sociala kostnader	14 610	14 296
	<b>61 110</b>	<b>59 798</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	347 216	347 217
Fastighetsförbättringar	1 007 928	1 007 924
Inventarier, verktyg och installationer	19 746	19 746
<b>Summa</b>	<b>1 374 890</b>	<b>1 374 887</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	59 739 945	59 739 945
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	59 739 945	59 739 945
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 945 868	-6 590 727
-Årets avskrivningar	-1 355 144	-1 355 141
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 301 012	-7 945 868
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 137 360	39 137 360
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 576 293</b>	<b>90 931 437</b>
Taxeringsvärde byggnad	32 730 000	27 783 000
Taxeringsvärde mark	80 054 000	53 461 000
<b>Summa</b>	<b>112 784 000</b>	<b>81 244 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	106 000 000	75 800 000
Taxeringsvärde lokaler	6 784 000	5 444 000
<b>Summa</b>	<b>112 784 000</b>	<b>81 244 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KC", "KF", "AF", "B", and "H".

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	125 587
-Årets anskaffningar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	125 587	125 587
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 622	-40 876
-Årets avskrivning	-19 746	-19 746
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 368	-60 622
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 219</b>	<b>64 965</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	17 980	17 338
Kameral förvaltning	16 044	15 427
Fastighetsförvaltning	7 712	7 712
Kabel-tv och bredband	10 899	10 869
<b>Summa</b>	<b>52 635</b>	<b>51 346</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<i>Kredit nr</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Slutbet</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
<i>Handelsbanken</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>dag</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
239490	1,30	1,05	Rörlig, 3 mån	500 000	500 000
251923	1,45	0,95	Rörlig, 3 mån	387 500	437 500
251925		0,93	2019-09-30		3 500 000
251926	0,97	0,97	2020-09-30	3 910 000	3 950 000
251927	1,15	1,15	2021-09-30	4 000 000	4 000 000
251928	1,61	1,61	2022-09-30	3 000 000	3 000 000
251929	2,36	2,36	2025-09-30	1 955 000	1 975 000
251930	2,71	2,71	2027-09-30	1 955 000	1 975 000
321395		0,92	2019-09-30		2 687 500
389648	0,88		2021-09-30	3 491 250	
389649	0,87		2020-09-30	2 437 500	
<b>Summa</b>				<b>21 636 250</b>	<b>22 025 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 388 750 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 19 692 500 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF", "AM", "KC", "KF", and "K".



**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	546 837	544 952
Upplupen ränta	1 073	1 073
Styrelsearvode	44 800	44 800
Sociala avgifter	14 076	14 076
Fjärrvärme	47 714	48 938
Fastighetsel		4 644
Vatten	9 338	
Sophantering	13 046	
Revisionsarvode	24 219	30 000
Årsredovisning	11 625	11 625
Övriga poster		6 716
<b>Summa</b>	<b>712 728</b>	<b>706 824</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

A KC ICF  
AS om H

**Underskrifter**

Ort och datum

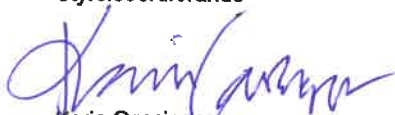
*Stockholm 28/4-2019*



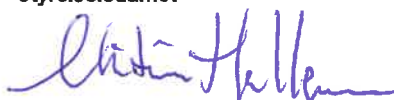
Bilal Malla  
Styrelseordförande



Per-Olof Andersson  
Styrelseledamot



Karin Cassinger  
Styrelseledamot



Christian Hallebro  
Styrelseledamot



Karin Falk  
Styrelseledamot



Amanda Svedberg  
Styrelseledamot



Mika Laine  
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

*14 maj 2020*



Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB genom  
Berit Holmgren  
Godkänd revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål  
för fastställelse på ordinarie årsstämma

*Y*