

# EDLUND & PARTNERS

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakobsdalsvägen 23-29, org.nr 769632-1533

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 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 och kassaflöde 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 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 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 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag 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.



# EDLUND & PARTNERS

## 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 Jakobsdalsvägen 23-29 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### 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:

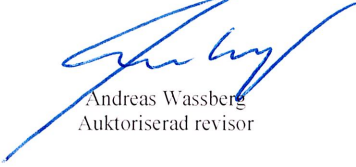
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 16 mars 2020  
Edlund & Partners AB

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor



# Årsredovisning 2019

Brf Jakobsdalsvägen 23-29  
Org. 769632-1533

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation  
Styrelsen: brfjakobsdal@hotmail.com

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KEP", "JA", "23", "MH", and a signature.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, i Nacka kommun förvärvades 2016-09-14.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Jakobsdalsvägen 23-29. Fastigheten byggdes 1991. Föreningen äger marken tillhörande fastigheten, tomtarea om 5 228 kvm.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 6 737 kvm.

Lägenhetsfördelning  
19 st 1 rum och kök  
28 st 2 rum och kök  
15 st 3 rum och kök  
17 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök  
5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 73 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning av avloppsstammar	2017
Byte av armaturer i trapphus	2017
Underhåll av utemiljö	2017
Byte av ventilation	2018
Renovering av hissar påbörjad	2018

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Fastighetsägarna.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2016-04-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-06-10. Styrelsen har sitt säte i Nacka.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 117 medlemmar. Antalet avflyttade medlemmar är 15 st, inflyttade medlemmar uppgår till 13 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 115 st. Under året har 7 överlåtelser skett och 1 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-03-28 haft följande sammansättning:

Karin Axelsson	ledamot/ordf.
Jeanne Solopova	ledamot.
Mickaela Häfker	ledamot
Benny Persson	ledamot
Leif Jitelius	ledamot
Sara Tolf	ledamot
Marcus Hägg	ledamot
Kerstin Fägerblad	ledamot

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners Revisionsbyrå valts.

Till **valberedning** har Jenaette Nyström och Alexandra Elfström valts varav den förstnämnde är sammankallande.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including names like "Karin", "Jeanne", "Mickaela", "Benny", "Leif", "Sara", "Marcus", "Kerstin" and a large signature.

Föreningen har under året röstat om stadgeändring vid två stämmor. Detta skedde på en extrastämma som hölls 2019-03-07 samt på ordinarie föreningsstämman.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Detta har varit det tredje helt genomgående räkenskapsår för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 sedan förvärvet i september 2016. Vid början av 2019 hade föreningen 13 hyresrätter som samtliga hyrdes ut under största delen av räkenskapsåret och genererade således hyresintäkter och positivt kassaflöde.

Under räkenskapsåret 2019 blev två av föreningens hyresrätter lediga vilka styrelsen fattade beslut om att renovera för försäljning. En av lägenheterna såldes under räkenskapsåret och genererade likvida medlen samt vinst till föreningen. Vinsten disponeras till kommande underhållsarbeten samt amortering av lån. Vid utgången av räkenskapsåret kvarstod den andra lägenheten till försäljning som under 2020 ska säljas för ökat tillskott av kapital till kommande investeringar.

Efter dessa försäljningar har föreningen 11 hyresrätter i beståndet, vilka bidrar till hyresintäkter löpande.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att föreningens driftskostnader som varit högre under året jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är reparation och underhåll och den har under år 2019 legat i nivå med kostnaderna för 2018. Föreningens räntekostnader har minskat under året, vilket beror på den villkorsändring av lån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är främst att förening upplåtit en hyresrätt för ca 3,2 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

### Renovering av samtliga hissar:

Som ett led i att öka driftsäkerheten renoverades hissarna under vår och sommar 2019. I arbetet ingick fullständig installation av styrsystem samt byte av utrustning i hisskorg såsom tryckknappar med visuell och akustisk kvittering med vånings visare, ny hisskorgtablå m.m.

Upprustning av estetiken av interiören gjordes ej under 2019. Utan planeras i kommande underhåll för ökad trivsel och modernisering.

### Byte av papperskorgar:

Under 2019 byttes även samtliga papperskorgar mellan fastigheter och längs Jakobsdalsvägen. De nya papperskorgarna är större än tidigare och fylls således inte lika snabbt. Detta underhåll skapar en trevligare utemiljö runt fastigheterna.

Genomförd åtgärd	Kkr
Hissrenovering	1 200
Nya papperskorgar	19

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "KEP", "KA", "23", and "M.H." with a signature above.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 2Mkr för den kommande femårsperioden.

**Under 2020 planeras:**

- Underhåll av utemiljö:
  - Avverkning av träd nära avloppsledningar och dräneringsledningar + fasader: 65 000 SEK
  - Omplantering och underhåll av planteringsytor: 37 000 SEK
- Målning av rökluckor: 8 250 SEK
- Målning entrépartier

- Översyn av Plåttak fastigheter.
  - Byte av tätningslister och justering av fönster
  - Portar – komplettering av beslag och nya tätningslister samt målning

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	200 654 282	12 324 280	236 000	-2 514 854	-2 241 672	208 458 036
Upplåtelser						
Avsättning till yttre fond			118 000	-118 000		
Balanseras i ny räkning				-2 241 672	2 241 672	
Upplåtelser	2 494 691	725 309				
Årets resultat					-2 624 669	-2 624 669
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>203 148 973</b>	<b>13 049 589</b>	<b>354 000</b>	<b>-4 874 526</b>	<b>-2 624 669</b>	<b>209 053 367</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	5 463	5 627	5 963
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 462	-2 242	-1 409
Soliditet, %	69,10	69,02	65,88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	695
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 252	16 468	19 231
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	35 722	35 729	35 729
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,75	1,71	1,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,61	31,41	36,44

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 874 526
Årets resultat	-2 624 669
	<hr/>
	-7 499 195
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	118 000
Ur yttre fond ianspråkstas	-472 000
I ny räkning överföres	-7 145 195
	<hr/>
	-7 499 195

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat uppges.

*Handwritten notes and signatures:*  
KAP  
LI  
M.H.  
KA  
BP  
LI  
M.H.



## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 463 084	5 627 179
Övriga rörelseintäkter	3	200	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 463 284</b>	<b>5 627 179</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 840 981	-3 750 645
Övriga externa kostnader	5	-487 407	-259 162
Personalkostnader		-129 490	-128 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 011 161	-2 011 161
Jämförelsestörande poster	6	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 469 039</b>	<b>-6 149 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 005 755</b>	<b>-522 131</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 618 914	-1 719 542
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 618 914</b>	<b>-1 719 542</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 624 669</b>	<b>-2 241 673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 624 669</b>	<b>-2 241 673</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KA", "RP", "M.H.", and a large signature.

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	292 405 825	294 407 986
Inventarier, verktyg och installationer	8	160 516	169 516
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 566 341</b>	<b>294 577 502</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>292 566 341</b>	<b>294 577 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-3 701	5 010
Övriga fordringar		176	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 837	88 036
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 312</b>	<b>93 046</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 896 264</b>	<b>7 338 055</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 982 576</b>	<b>7 431 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 548 917</b>	<b>302 008 603</b>

WJ  
KOP  
BP KA  
LZ M.H

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	216 198 562	212 978 562
Yttre fond	354 000	236 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>216 552 562</b>	<b>213 214 562</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 874 526	-2 514 854
Årets resultat	-2 624 669	-2 241 672
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 499 195</b>	<b>-4 756 526</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>209 053 367</b>	<b>208 458 036</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	92 360 500	92 422 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>92 360 500</b>	<b>92 422 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	62 000	62 000
Leverantörsskulder	125 036	109 159
Aktuell skatteskuld	172 168	225 419
Övriga skulder	63 601	60 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	712 245	671 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 135 050</b>	<b>1 128 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>302 548 917</b>	<b>302 008 602</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including "KAR" and "LJ MH".

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 005 755	-522 130
Avskrivningar	2 011 161	2 011 161
Erlagd ränta	-1 618 914	-1 719 542
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-613 508</b>	<b>-230 511</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 711	9 677
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 977	-43 921
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	15 877	109 159
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-8 894	-152 405
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-599 791</b>	<b>-308 001</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 494 691	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	725 309	0
Amortering kortfristiga lån	-62 000	-15 515 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 158 000</b>	<b>-15 515 500</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 558 209</b>	<b>-15 823 501</b>
Likvida medel vid årets början	7 338 055	23 161 557
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 896 264</b>	<b>7 338 055</b>



# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### *Värderingsprinciper m.m.*

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

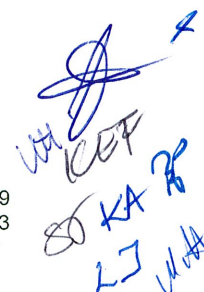
Byggnader	1%
Installationer	5%

### *Fastighetsskatt/avgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

### *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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and several sets of initials (e.g., 'KA', 'LJ', 'WA').

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

	2019	2018
<b>Not 2</b> Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	3 905 216	3 903 624
Hyresintäkter bostäder	1 542 620	1 699 877
Övriga intäkter	15 248	23 678
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 463 084</b>	<b>5 627 179</b>
<b>Not 3</b> Övriga rörelseintäkter	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	200	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>200</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b> Driftkostnader	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetskötsel inkl teknisk förvaltning	116 179	73 200
Städ	143 431	127 588
Snöröjning	145 021	126 989
Markskötsel	240 540	220 149
El	267 023	289 569
Fjärrvärme	728 115	759 180
Sophämtning	227 999	173 156
Reparation och underhåll	1 695 134	1 697 154
Försäkringspremie	63 126	62 899
Fastighetsavgift	117 045	113 645
Övriga driftkostnader	97 368	107 116
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 840 981</b>	<b>3 750 645</b>
<b>Not 5</b> Övriga externa kostnader	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ekonomisk förvaltning	131 626	140 450
Konsultarvoden	9 169	8 140
Medlemsmöten och likn.	42 496	10 959
Revisionsarvode	22 500	20 000
Övr. försäljningskostnader	242 750	0
Övriga externa kostnader	38 866	79 613
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>487 407</b>	<b>259 162</b>

*[Handwritten signatures and initials]*  
CGF  
RP  
KA  
23 MA

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	100 000	99 600
	Sociala kostnader	29 490	28 742
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>129 490</b>	<b>128 342</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 008 560	299 008 560
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 008 560	299 008 560
	Ingående avskrivningar	-4 600 574	-2 598 413
	Årets avskrivningar	-2 002 161	-2 002 161
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 602 735	-4 600 574
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>292 405 825</b>	<b>294 407 986</b>
	Redovisat värde byggnader	193 613 397	195 615 558
	Redovisat värde mark	98 792 428	98 792 428
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>292 405 825</b>	<b>294 407 986</b>

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	142 000 000	118 000 000
varav byggnader:	92 000 000	81 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	180 000	180 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
	Ingående avskrivningar	-10 484	-1 484
	Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 484	-10 484
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 516</b>	<b>169 516</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LJ", "KA", "R", and "MH".

## NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	44 823	44 115
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	32 544	31 750
	Förutbetald kostnad kabel-tv	12 470	12 171
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>89 837</b>	<b>88 036</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	248 000	248 000
	Amortering efter 5 år	92 112 500	92 174 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>92 360 500</b>	<b>92 422 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2023-10-28	1,41	62 000	15 922 500
SEB	2024-09-28	2,28	0	25 500 000
SEB	2021-09-28	1,59	0	51 000 000
<b>Summa</b>			<b>62 000</b>	<b>92 422 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>62 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>92 360 500</b>

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	310 647	410 683
	Uppl räntekostnad	15 219	15 248
	Uppl el och fjärrvärme	99 694	141 356
	Uppl kostnad revision	21 500	20 000
	Övriga upplupna kostnader	265 185	84 013
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>712 245</b>	<b>671 300</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'LJ', 'M.H.', and 'KA', and a large signature.



## NOTER

### Övriga noter

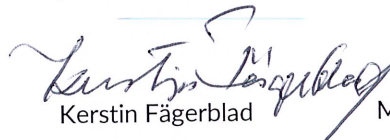
Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
Summa ställda säkerheter	108 000 000	108 000 000

Stockholm 2020-02-24

  
Karin Axelsson

  
Jeanne Solopova

  
Mikaela Häfker

  
Kerstin Fägerblad

  
Marcus Hägg

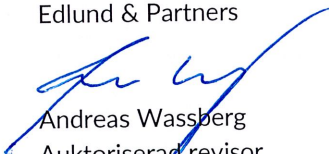
  
Benny Persson

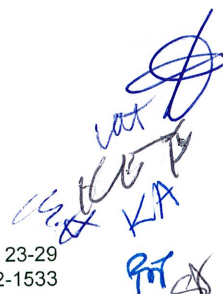
  
Leif Jitelius

  
Sara Tolf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3- 2020.

Edlund & Partners

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

  
vat  
KA  
PM