



Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1
januari 2019 till och med den 31 december 2019.

Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8437 m² och innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden ligger oförändrad fram till hösten 2021. En höjning är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 184 lägenheter. Av dessa är 166 st. upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad.

Föreningen har också tillskapat en ny affärslokal av tidigare biytor på ca 150 kvm. Lokalen är nu uthyrd.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2, 6-14 i Hammarby Sjöstad.

Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor inklusive 1 grovtvättstuga
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till varje port, samt ett cykelrum för långtidsförvaring.
- Garage med 77 platser för bilar (varav 21 laddplatser) och 1 MC-plats¹.
- Gemensam terrass

I fastigheten finns också 7 kommersiella lokaler, samtliga uthyrda.

¹ Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AGM, PC, and others.

• • •

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165 Mkr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Antalet medlemmar var den 31 december 2019, 259 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 14 har överlåtits och sju lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning.

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2019:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2019:

Ordinarie: Tina Köhler, Kölnagatan 10

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande

Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

Pär Björk, Kölnagatan 6

Föreningens ordinarie stämma hölls den 22 maj 2019 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 32 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 34 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Den nya styrelse som valdes vid årsstämman 22 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson

Håkan Söder

Anita Gullman

Shamil Matourin

Ulf Falk

Niklas Wahlstein

Per Chytraeus

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Kassör

Vice kassör

Ledamot

Ledamot

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom.

Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid olika typer av möten med bland annat lokalinnehavare, förvaltare, myndigheter, banker, försäkringsbolag, föreningar, konsulter, andra bostadsrättsföreningar, hantverkare och entreprenörer.

Styrelsen har under 2019 haft 13 protokollförda styrelsemöten samt ett stort antal arbetsmöten i mindre grupper. En stor del av styrelsens arbete går också till att besvara frågor, bl.a. via mail och att ta fram underlag till de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen. Styrelsen har valt att själva projektleda flera större projekt istället för att köpa in arbetsuppgifterna. Vi har även valt att agera utifrån våra olika ansvarsområden.

Information

Styrelsen arbetar för en så transparent och tydlig kommunikation och information som möjligt både gentemot medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare men också gentemot vår omvärld. Vi arbetar därför ständigt med förbättringar. En tydlig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information och frågor till styrelsen lämnas och besvaras dagligen via styrelsens e-postlåda, styrelsen@knallen1.se. Informationen fördelas till den ansvarige för respektive område som ansvarar för att svara.

Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post ungefär en gång i månaden och läggs i samband med det ut på hemsidan. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor eller delas ut direkt i brevlådorna. Under året har 11 nyhetsbrev skickats ut och samtidigt tillgängliggjorts via hemsidan. Ett kontinuerligt arbete krävs med uppdatering av boendes och affärsidkares e-postadresser.

Hemsida

Föreningens hemsida www.knallen1.se försöker styrelsen hålla aktuell genom kontinuerlig uppdatering med bl.a. nyheter som är viktiga mellan nyhetsbreven. Händer något i föreningen ska man i första hand finna informationen via hemsidan. Aktuella händelser mellan medlemsbreven läggs ut som nyheter på hemsidan.

Hemsidan innehåller bl.a. nyheter, senaste samt tidigare medlemsbrev, stadgar, ordningsregler, information om källsortering, miljöarbete, felanmälan, förvaltning, bilder, vårt miljöarbete, ansvarsfördelning, bokningar, kontaktinformation men också mäklarinformation mm.

Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar men även mäklare ska finna svar på sina frågor. Målet är att så mycket som möjligt ska vara publik information. Viss information kräver inloggning vilket alla medlemmar får tillgång till genom att skriva och be om det till styrelsens mail: styrelsen@knallen1.se.

Via hemsidan kan man också ta del av alla stämmounderlag, regler för ombyggnationer, andrahandsuthyrning men även det kommande tunnelbanebyggandet mm.

Årsredovisning 2019 Bostadsrättsföreningen Knallen 1

• • •

Förvaltning

Föreningen har under 2019 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	Fastum
El	Ellevio
Entrémattor	Clean Step
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang, Automatisk Alarm
Revisor	Conseil Revision AB
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät / Internet	Stokab (Vår Internätleverantör, Stockholms Stadsnät)
Städning gemensamma utrymmen	NRSE
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Nordena entreprenad
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

Miljöarbete – Källsorteringsrum

Förbättrad sortering genom möjlighet att lämna större metallavfall har förhandlats med vår leverantör. Föreningen kan nu även sortera ut metall för återvinning.

En sektion för återbruk har också sats in så att fungerande saker kan lämnas i källsorteringsrummen som andra boende fritt får ta med sig hem.

Bättringsmålning

För att inte få stora framtida underhållskostnader genomfördes smärre bättringsmålningar (inoljning) av portar och fönsterpartier. Även några av portalernas tak har bättrats.

Årsredovisning 2019 Bostadsrättsföreningen Knallen 1

• • •

Konst i sopluckor

Efter att sopsugen har stängts så har ett antal sopluckor blivit kvar. Tidigare har det på Kölnagatan installerats konstverk över sopluckorna. Under året har även de åtta sopluckorna på Babordsgatan 7 bytts ut mot åtta belysta konstverk.

Ny affär lokal

Under början av året färdigställdes en ny affärslokal. En yta som tidigare inte nyttjades av föreningen. Lokalen är nu toppmodern och uthyrd till en mäklarfirma, Svensk Fastighetsförmedling.

Cykelrensning

Även i år har vi gjort en rensning av övergivna cyklar mm. Cyklar skänktes till idéell verksamhet för reparation och vidareförsäljning.

Affärslokalerna

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och restaurangen har under året bytt inriktning vilket lett till en betydande förändring och tillflöde av besökare.

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad även detta år trots att ingen avgiftsökning har skett sedan 2015. Detta har kunnat göras genom ett långsiktigt arbete med att se över alla kostnader, säga upp avtal och att söka nya möjliga intäkter. Föreningens kassa har stärkts genom minskade kostnader till följd av omförhandlade avtal och tillskapande av en helt ny affärslokal.

Två av våra lån omförhandlades lyckosamt i juni. Styrelsen har linjen att inte binda lånen utan omförhandla dem årligen. Under 2020 kommer det sista lånet som varit bundet i 10 år att omförhandlas. Styrelsen har fattat ett beslut om att klara en räntekostnad på 4% och att amortera mellanskillnaden. Det har lett till att de omförhandlade lånen amorteras med 1 miljon kronor vardera på årsbasis.

Till följd av ombildning av tvättstugor till lägenheter har föreningen också kunna göra extra amorteringar på 7 miljoner kronor.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så fortsätter styrelsen arbete med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Inkluderat bredband

Bredband på 1 Gbit upp och ner finns att tillgå (för alla som tillgängliggjort sin lägenhet från och med 27/2 2019). Kostnaden för detta inkluderas i avgifterna/hyrorna för lägenheterna och affärslokalerna och kostar föreningen 79 kr/anslutningspunkt i månaden.

Trädgårdsmöbler

Föreningen har köpt in nya trädgårdsmöbler till gården som placerats ut under våren. Trädgårdsgruppen har gjort berömvärda insatser genom underhåll och planering av våra rabatter och utveckling av gårdens flera skilda ytor.

Underhållsplan – 5 år framåt

Underhållsplanen är ett levande dokument som stäms av mot hur de faktiska behoven ser ut. Inför årets budget valde vi att fortsätta att planera budgeten utifrån en uppdelning mellan reparationer, underhåll och utveckling. Summan för dessa tre poster har vi budgeterat samma summa föregående år och fem år framöver, dvs 3.000.000 kr. Under våren 2019 har en ny underhållsplan tagits fram. År då kostnaderna för underhåll är höga blir det mindre pengar till utveckling. Genom att ha ett väl fungerande underhållsarbete bör också kostnaderna för reparationer sjunka. Underhållet varierar mellan åren med sett över tid budgeterar vi för 1 MSEK årligen.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare.

JA

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AGM" and "JS".

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	15 018	14 661	14 655	14 810	14 407
Balansomslutning	509 638	522 309	524 879	526 535	533 440
Soliditet (%)	74,28	73,34	72,77	73,07	73,45
Kassalikviditet (%)	242,00	257,00	137,00	170,00	154,00
Snittränta (%)	1,61	1,97	2,49	2,49	2,94
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	689	689	689	689	684
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	9 776	10 483	10 742	10 754	10 754
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	163	208	268	268	316
Värme, kr/kvm totalyta	70	77	118	119	117
El, kr/kvm totalyta	50	47	27	27	25
Vatten, kr/kvm totalyta	21	19	22	20	17

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 070 434	7 844 316	6 605 165	-39 393 389	-4 854 442
Disposition av föregående års resultat:				-4 854 442	4 854 442
Avsättes till yttre fond			1 326 420	-1 326 420	
Ianspråktagas från yttre fond			-978 050	978 050	
Årets resultat					-3 716 095
Belopp vid årets utgång	412 070 434	7 844 316	6 953 535	-44 596 201	-3 716 095

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 596 202
årets förlust	-3 716 095
	-48 312 297

behandlas så att	
till reservfond avsättes	1 326 420
ianspråktagas från yttre fond	-404 855
i ny räkning överföres	-49 233 862
	-48 312 297

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

NA

NA
Am
Am
Am
Am

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter och hyror	2	14 756 170	14 384 718
Övriga rörelseintäkter	3	262 063	276 316
		15 018 233	14 661 034
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-1 046 892	-1 228 805
Reparationer	5	-952 451	-619 273
Planerat underhåll		-404 855	-978 050
Taxebundna kostnader	6	-2 652 442	-2 681 969
Övriga driftskostnader	7	-2 348 933	-2 238 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-505 368	-474 734
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-293 382	-282 119
Arvoden och sociala avgifter	10	-417 053	-408 477
Avskrivningar		-7 983 410	-7 892 279
		-16 604 786	-16 804 559
Rörelseresultat		-1 586 553	-2 143 525
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 563	8 231
Räntekostnader		-2 141 105	-2 719 148
		-2 129 542	-2 710 917
Årets resultat		-3 716 095	-4 854 442

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	503 379 258	504 789 920
Inventarier	12	303 318	477 997
Pågående byggnation	13	0	4 706 230
		503 682 576	509 974 147

Summa anläggningstillgångar

503 682 576

509 974 147

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		83 663	284
Övriga fordringar		31 681	1 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	856 538	867 726
		971 882	869 092

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

4 983 392

11 465 513

5 955 274

12 334 605

SUMMA TILLGÅNGAR

509 637 850

522 308 752

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	412 070 434	412 070 434
Upplåtelseavgifter	7 844 316	7 844 316
Fond för yttre underhåll	6 953 535	6 605 165
	426 868 285	426 519 915

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-44 596 202	-39 393 390
Årets resultat	-3 716 095	-4 854 442
	-48 312 297	-44 247 832

Summa eget kapital

378 555 988 **382 272 083**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 17	126 000 000	135 250 000
-----------------------------	--------	-------------	-------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Depositioner		572 714	409 914
Leverantörsskulder		406 582	154 720
Skatteskulder		39 342	8 708
Övriga kortfristiga skulder		140 292	124 622
Förskottsbetalda avgifter och hyror		1 129 348	1 098 278
Upplupna kostnader	16	793 584	990 427
Summa kortfristiga skulder		5 081 862	4 786 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

509 637 850 **522 308 752**

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 716 095

-4 854 442

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 983 410

7 892 279

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 267 315

3 037 837

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-107 910

172 200

Förändring av kortfristiga skulder

300 313

-2 247 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 459 718

962 715

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 691 839

-1 222 387

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

6 026 105

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 691 839

4 803 718

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-9 250 000

-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-9 250 000

-1 500 000

Årets kassaflöde

-6 482 121

4 266 433

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

11 465 513

7 199 080

Likvida medel vid årets slut

4 983 392

11 465 513

[Handwritten signatures and initials]
Nov
JLS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheter får inte dras av från intäkterna.

Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	9 019 505	8 935 423
Hysesintäkter bostäder	2 255 052	2 255 052
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	2 347 374	2 076 643
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 134 240	1 117 600
	14 756 171	14 384 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fastighetsskatt	54 818	44 037
Övriga avgifter enligt stadgarna (pant-, överlåtelse-, andrahands uthyrning)	34 117	9 289
Fakturerade kostnader	76 072	82 635
Gästlägenhet / lokal	77 150	75 800
Bredband	0	20 000
Diverse övriga intäkter	19 906	18 155
Avyttring inventarier	0	26 400
	262 063	276 316

Not 4 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	192 756	191 791
Marskötsel	139 893	144 233
Myndighetskrav (SBA, OVK.)	10 320	89 712
Städning och mattbyten	393 603	410 851
Snöröjning och halkbekämpning	76 451	122 690
Förbrukningsmaterial	103 482	89 322
Jour, bevakning, utryckning	21 258	21 250
Serviceavtal och besiktningar	109 130	158 956
	1 046 893	1 228 805

Not 5 Reparationer

	2019	2018
Reparation bostäder	364 031	149 912
Reparation hissar	239 698	82 523
Reparation tvättstuga	28 499	35 092
Reparation lokaler och gemensamma utrymme	40 698	52 968
Reparation av el, ventilation, värme, VA och övriga installationer	173 421	151 124
Reparation nycklar och låssystem	46 763	37 906
Reparation byggnad utvändigt	50 436	72 382
Reparation av markanläggningar	3 114	19 903
Reparation garage	2 284	8 518
Skadegörelse och klottersanering	3 507	8 945
	952 451	619 273

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 6 Taxebundna kostnader

	2019	2018
El	873 865	827 675
Uppvärmning	1 222 215	1 340 259
Vatten och avlopp	374 184	337 760
Sophämtning	182 178	176 275
	2 652 442	2 681 969

Not 7 Övriga driftskostnader

	2019	2018
Försäkringar	185 797	217 482
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Kabel TV och bredband	259 136	117 371
	2 348 933	2 238 853

Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 377 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärde.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2019	2018
Möteskostnader, årsstämma, mm	32 496	6 826
Telefon	30 922	29 566
Revision *	39 573	39 573
Förvaltning	147 618	141 227
Konsultarvoden	14 712	42 000
Medlemsavgift branchorganisationer	19 076	15 765
Övriga omkostnader (post, inkasso, mm)	8 985	7 163
	293 382	282 120

* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Arvoden och sociala avgifter

	2019	2018
Styrelsearvode	318 100	307 501
Arvode internrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	86 953	88 976
	417 053	408 477



Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	548 421 896	548 034 389
Inköp	1 691 839	0
Omföring från pågående byggnation	4 706 230	387 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	554 819 965	548 421 896
Ingående avskrivningar	-43 631 975	-35 887 291
Årets avskrivningar	-7 808 731	-7 744 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 440 706	-43 631 975
Utgående redovisat värde	503 379 259	504 789 921
Taxeringsvärden byggnader	269 600 000	245 000 000
Taxeringsvärden mark	290 600 000	197 140 000
	560 200 000	442 140 000

I anskaffningsvärde ingår rättigheter till mark med 80 772 351 kr.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 537 147	1 249 321
Inköp	0	287 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 537 147	1 537 147
Ingående avskrivningar	-1 059 150	-911 555
Årets avskrivningar	-174 679	-147 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 233 829	-1 059 150
Utgående redovisat värde	303 318	477 997

Not 13 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Energieffektivisering	0	4 325 706
Ombyggnation lokal	0	380 524
	0	4 706 230



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	53 934	29 186
Försäkring	98 970	115 104
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
El	101 660	95 256
Ekonomisk förvaltning	35 616	34 936
Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 590	9 410
Övriga förutbetalda serviceavtal	9 846	23 393
Upplupna fakturor garagesamfällighet	37 244	48 741
Upplupen ersättning Telenor	0	20 000
Upplupen gästlägenhet / lokal	26 750	15 400
Övriga upplupna intäkter	6 928	300
	856 538	867 726

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	4,11	2020-06-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	0,3	2020-06-29	40 500 000	41 500 000
Nordea	0,33	2020-06-29	45 500 000	53 750 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000	-2 000 000
			126 000 000	135 250 000

Not 16 Upplupna kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	289 592	332 547
Revision	40 000	40 000
El	4 363	128 098
Uppvärmning	126 711	133 269
Arvode	187 850	182 250
Sociala avgifter	59 000	57 250
Projektkostnader	0	81 648
Reparationer	0	35 365
Vatten	31 615	0
Sophämtning	33 627	0
Städning	20 826	0
	793 584	990 427

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AGM", "SK", and "NOM"]

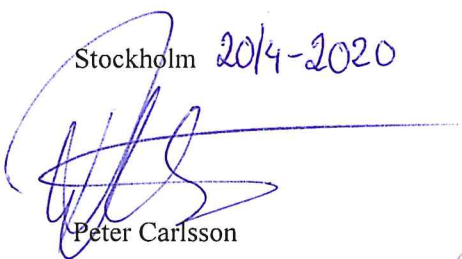
Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.
Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna.

Stockholm 20/4-2020



Peter Carlsson



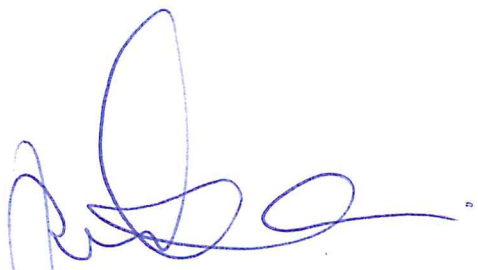
Anita Gullman



Shamil Matourin



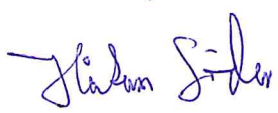
Niklas Wahlstein



Per Chytraeus



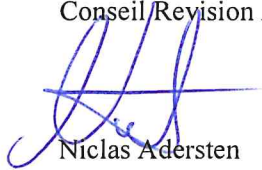
Ulf Falk



Håkan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4-2020

Conseil/Revision AB



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor