

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Arninge 1

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 2019 och 2029.
- 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-26 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

Any Akhras	Ordförande	Vald på stämma 2018
Gandi Mourad	Ledamot	Vald på stämma 2018
Hanibal Mrad	Ledamot	Vald på stämma 2018
Germain Dawood Youssef Shaya	Ledamot	Vald på stämma 2018, avgått
Aysha Farah Mohamed	Ledamot	
Hana Hassan Meygag	Ledamot	
Ratibe Anouti	Suppleant	Vald på stämma 2018, avgått
Peggy Michelle Der Danielian	Suppleant	Vald på stämma 2018, avgått

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
----------------	------------------	------------

### Valberedning

Laila Hammarsten  
Ulla-Britt Karlsson

### Fastighetsfakta

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arninge 1	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

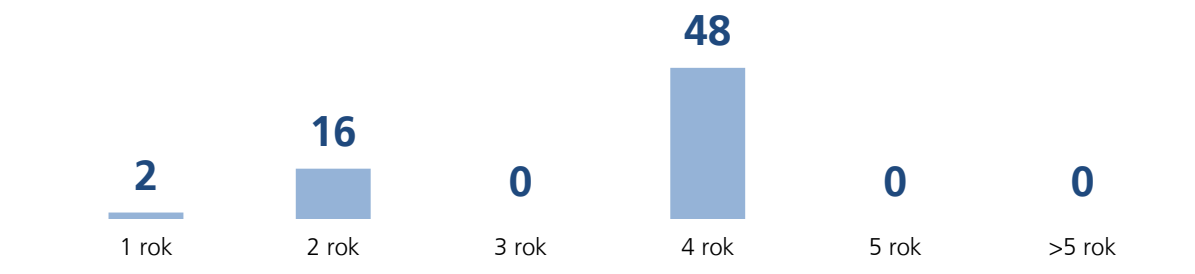
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 233 m<sup>2</sup>, varav 5 960 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 273 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Nedanstående underhåll har utförts före 2019:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rengöring av alla ventilationskanaler	2018	Uppskjutet till 2021
Undercentralen/justering element	2018	klar 2019
OVK besiktning	2018	klar 2019
Byte av alla takfläktar	2018	Uppskjutet till 2021
Besiktning av hyreslägenheter	2017	utförd 2018
Bokningssystem tvättstuga	2017	klar och aktiv 2019
Takbesiktning	2017	reparation kompletterad 2020
Målning av portar	2017	klar 2018
Byte av balkongdörr och balkongfönster	2017	klar 2018
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Utökning av P-platser	2021	
Golvpolerering trapphus	2021	
Byte av entréportar	2022	
Fasadrenovering	2022	
Balkongrenovering	2022	
Gårds och parkeringsbelysning	2022	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC

### **Föreningens ekonomi**

År 2019 ansökte den dåvarande styrelsen om ett lån på 8 miljoner kronor från Nordea Bank. Utöver det hade föreningen sedan tidigare ett lån på 14 miljoner kronor från SBAB. Lånet på 8 miljoner kronor var avsedd för fasad och balkongrenovering samt byte av samtliga fönster i området. I slutet av år 2019 blev detta lån beviljat. Den dåvarande styrelsen hade beställt och betalat ut en förmedlingsavgift till Annex Bygg AB på 486 000 kronor för den ovannämnda renoveringen. Under samma period bildades en ny styrelse och med professionell hjälp av Jonathan Stridlund från Svenskabolån lyckades den nybildade styrelsen förhandla fram en lägre ränta på lånet hos Nordea Bank. Förhandlingen inkluderade även en övertagning av SBAB lånet på 14 miljoner kronor, därav blev den totala lånesumman hos Nordea Bank 22 miljoner kronor. En utebliven och misskött underhållsplan orsakade en enorm följd av olyckshändelser så som översvämningar i vissa lägenheter orsakad av dåliga stammar samt läckage i vissa lägenheter orsakad av dåliga tak krävdes en omedelbar avbrytning av den planerade renoveringen. Allt detta inträffade under samma gång som den nya styrelsen trädde i kraft och med detta på vår akuta agenda, bestämde vi som styrelse att avvakta med den dåvarande styrelsens avtalade renovering. Vi kunde dock inte komma ifrån bytet av fönster som redan var beställda enligt ett signerat avtal mellan den före detta styrelsen och Race Bygg AB.

Fönsterbytet: (delvis utfört och betalt).

Byte av persienner i samtliga lägenheter: (utfört och betalt).

Takrenoveringen: (utfört och betalt).

Utbyte av stammar: (utfört och betalt).

Utbyte av avloppsroren i alla trapphus: (utfört och betalt).

Underhållning på den centrala värmesystemet: (utfört och betalt).

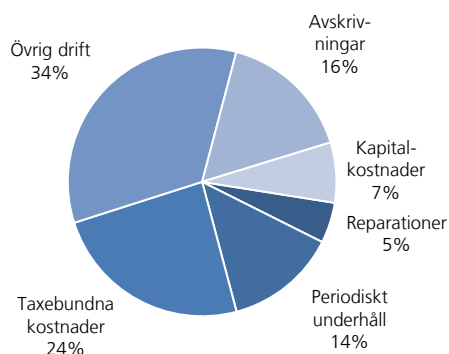
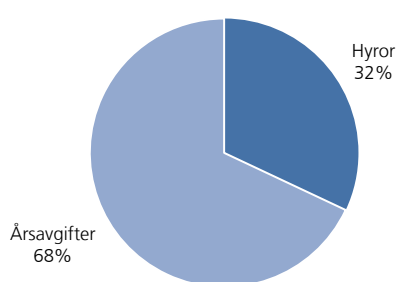
Utbyte av elementventiler till samtliga lägenheter: (utfört och betalt).

Vi den nuvarande styrelsen har under 2019-2020 sålt tre hyreslägenheter vilket gav oss en positiv ekonomisk stöd under den olycksfyllda början. I dagsläge har föreningen 14 stycken uthyrda hyreslägenheter som anses vara positiv och tryggt för den framtida ekonomin.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 252 647</b>	<b>4 307 348</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 085 867	5 094 098
Finansiella intäkter	170	1 506
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 821
Medlemsinsatser	2 960 000	1 650 000
Ökning av skulder till kreditinstitut	7 636 671	0
Ökning av kortfristiga skulder	237 801	1 523 983
	<b>15 920 509</b>	<b>8 299 409</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar och utrangering	5 028 380	4 384 798
Finansiella kostnader	474 859	498 036
Ökning av materiella anläggningstillgångar	11 857 470	5 002 684
Ökning av kortfristiga fordringar	313 301	0
Minskning av långfristiga skulder	0	381 291
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	<b>17 674 010</b>	<b>10 266 809</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>499 145</b>	<b>2 252 647</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 753 501</b>	<b>-2 054 701</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 2019 har styrelsen prioriterat och utfört reparationer på och i samtliga tak över dem sex huskroppar som finns i området. Byte av alla grundstammar inklusive de lodrätta stamrören som finns i trapphusen har även gjorts. Målning och uppfräschning i de samtliga trapphusen har också utförts. Utöver det utfördes renovering av värmesystemet, både centralt och i alla 67 lägenheter i området. Även elementsventiler/termostater byttes ut mot nya i samtliga lägenheter. Styrelsen har även gjort ett stambyte/renovering i en hyreslägenhet där månadsavgiften höjdes med 2 000 sek/ mån. Totalrenovering av en övernattnings lokal i området som är på ca 70 kvm har också utförts. En ny special beställd plåtdörr till tvättstugan installerades också.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st  
Tillkommande medlemmar: 10 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	744	749	794	750
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 166	1 037	767	812
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 295	8 451	8 543	8 610
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	42	36	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	150	151	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	38	37	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	80	109	145
Soliditet (%)	34	37	37	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 211	-672	-447	-196
Nettoomsättning (tkr)	5 082	5 090	5 105	4 993

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 960 m<sup>2</sup> bostäder och 273 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 726 506	880 873	0	21 845 633
Upplåtelseavgifter	9 179 135	2 079 127	0	7 100 008
Fond för yttre underhåll	1 896 505	180 963	-27 720	1 743 262
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 802 146</b>	<b>3 140 963</b>	<b>-27 720</b>	<b>30 688 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 462 987	-180 963	-729 085	-7 552 939
Årets resultat	-2 211 159	-2 211 159	756 805	-756 805
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 674 146</b>	<b>-2 392 122</b>	<b>27 720</b>	<b>-8 309 744</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 128 000</b>	<b>748 841</b>	<b>0</b>	<b>22 379 159</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 211 159
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 282 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-180 963</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 674 146</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>884 366</u>
<b>-9 789 780</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 082 470	5 089 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 397	4 306
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 085 867</b>	<b>5 094 098</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 686 498	-2 939 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-780 236	-943 382
Personalkostnader	Not 6	-561 646	-501 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 060 186	-884 775
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-733 771	-84 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 822 337</b>	<b>-5 354 373</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 736 470</b>	<b>-260 274</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	1 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 859	-498 036
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-474 689</b>	<b>-496 530</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 211 159</b>	<b>-756 805</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 211 159</b>	<b>-756 805</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och tomträtt	Not 8	66 785 932	54 041 380
Pågående byggnation	Not 9	845 313	3 500 254
Inventarier	Not 10	54 183	80 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 685 428</b>	<b>57 621 914</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 685 428</b>	<b>57 621 914</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 249	44 753
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	682 472	2 023 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	196 089	71 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>909 810</b>	<b>2 139 563</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		180 954	391 402
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>180 954</b>	<b>391 402</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 090 764</b>	<b>2 530 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 776 192</b>	<b>60 152 879</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 905 641	28 945 641
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 896 505	1 743 262
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 802 146</b>	<b>30 688 903</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 462 987	-7 552 939
Årets resultat		-2 211 159	-756 805
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 674 146</b>	<b>-8 309 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 128 000</b>	<b>22 379 159</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 047 897	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 047 897</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 593 615	35 004 841
Leverantörsskulder		1 738 237	1 868 200
Skatteskulder		186 284	181 452
Övriga skulder		101 958	100 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	980 201	618 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 600 295</b>	<b>37 773 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 776 192</b>	<b>60 152 879</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper för räkenskapsåret redovisas som intäkt-

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	90 år	90 år
Yttertak K3	5 år	-
Stomkomplett. för. K3	15-30 år	15-30 år
Stomkomplett. medl. K3	90 år	90 år
Luftbehandlingssyst. K3	20 år	20 år
Stamledningar VA K3	30 år	30 år
Utemiljö allmänt K3	10-30 år	10-30 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	40 år
Stammar krypgrund	50 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 452 684	3 345 366
Hyror bostäder	1 425 492	1 510 621
Hyror lokaler	35 773	35 773
Hyror parkering moms	4 654	8 176
Hyror garage/parkering	148 540	147 093
Hyror parkering	10 050	25 399
Kabel-TV intäkter	5 441	6 600
Gemensamhetslokal	0	4 065
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 421
Öresutjämning	-163	-171
	<b>5 082 470</b>	<b>5 089 792</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Övriga intäkter	3 397	4 306
		<b>3 397</b>	<b>4 306</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 386	125
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 552	5 744
	Snöröjning/sandning	55 850	0
	Städning enligt beställning	103 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	65 000
	Myndighetstillsyn	4 720	1 695
	Bevakning	10 469	21 552
	Gemensamma utrymmen	0	35 626
	Sophantering	0	2 818
	Gård	16 955	23 540
	Serviceavtal	39 114	46 947
	Förbrukningsmateriel	14 844	29 454
	Brandskydd	17 853	1 557
	Fordon	0	2 308
		<b>284 493</b>	<b>236 366</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	24 377
	Brf Lägenheter	0	6 250
	Gemensamma utrymmen	30 864	8 750
	Tvättstuga	32 774	160 200
	Sophantering/återvinning	0	5 000
	Entré/trapphus	16 387	25 498
	Lås	4 435	1 805
	VVS	148 181	36 103
	Värmeanläggning/undercentral	0	48 250
	Elinstallationer	16 250	25 000
	Tak	0	15 625
	Balkonger/altaner	0	3 125
	Skador/klotter/skadegörelse	72 577	6 220
	Vattenskada	0	58 219
		<b>321 468</b>	<b>424 422</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	258 438	0
	Hyseslägenheter	87 500	0
	Tvättstuga	41 000	0
	Källare	187 500	0
	Entré/trapphus	102 500	27 720
	Lås	15 178	0
	Elinstallationer	192 250	0
		<b>884 366</b>	<b>27 720</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	189 991	263 944
	Värme	981 407	934 223
	Vatten	221 813	238 838
	Sophämtning/renhållning	157 166	153 836
	Grovsopor	37 500	0
		<b>1 587 877</b>	<b>1 590 841</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		128 493	146 655
Självrisk		47 500	68 200
Tomträttsavgäld		286 800	286 800
Kabel-TV		27 431	36 524
Bredband		23 238	30 984
		<b>513 462</b>	<b>569 163</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>		<b>94 832</b>	<b>91 452</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>3 686 498</b>	<b>2 939 964</b>
<hr/>			
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	919	306
	Tele- och datakommunikation	31 261	8 976
	Juridiska åtgärder	110 820	48 485
	Inkassering avgift/hyra	7 650	15 075
	Revisionsarvode extern revisor	0	23 000
	Föreningskostnader	406	27 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	170
	Förvaltningsarvode	230 779	214 800
	Förvaltningsarvodena övriga	13 882	24 533
	Administration	124 959	10 033
	Korttidsinventarier	6 344	7 337
	Konsultarvode	237 626	547 652
	Föreningsavgifter	9 250	9 295
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 220
		<b>780 236</b>	<b>943 382</b>
<hr/>			
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	87 000	55 000
	Löner	273 460	261 226
	Sociala kostnader	111 340	99 401
	Uttagsskatt	89 845	85 826
		<b>561 646</b>	<b>501 452</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	345 367	345 367
	Yttertak K3	82 892	0
	Fönster/dörrar och portar K3	52 069	28 017
	Stomkomplettering förening K3	236 364	190 226
	Stomkomplettering medlem K3	154 706	152 368
	Stamledningar VA K3	107 508	101 595
	Luftbehandlingssystem K3	22 865	8 786
	Utemiljö allmänt K3	32 317	32 317
	Inventarier	26 097	26 097
		<b>1 060 186</b>	<b>884 775</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring Stomkom.F K3	0	84 800
	Förlust avyttring stamled. K3	733 771	0
		<b>733 771</b>	<b>84 800</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNAD OCH TOMTRÄTT</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 497 226	54 994 796
	Nyanskaffningar	11 275 545	1 502 430
	Omklassificering från pågående byggnation	3 236 867	0
	Utrangering	-874 481	-87 300
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 135 157</b>	<b>56 497 226</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 455 846	-1 599 669
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 034 089	-858 677
	Utrangering	140 710	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 349 225</b>	<b>-2 458 346</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 785 932</b>	<b>54 041 380</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 270 000	49 236 000
	Taxeringsvärde mark	16 325 000	11 085 000
		<b>76 595 000</b>	<b>60 321 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 200 000	60 000 000
	Lokaler	395 000	321 000
		<b>76 595 000</b>	<b>60 321 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 500 254	0
	Årets anskaffningar	845 313	3 500 254
	Omklassificering till byggnad	-3 236 867	0
	Omklassificering till kostnad/intäkt	-263 387	0
		<b>845 313</b>	<b>3 500 254</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 487	130 487
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 487</b>	<b>130 487</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 207	-24 109
	Årets avskrivning	-26 097	-26 097
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-76 304</b>	<b>-50 206</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>54 183</b>	<b>80 281</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	165 713	158 607
	Skattefordran	554	0
	Klientmedel hos SBC	318 191	1 861 245
	Fordringar	197 500	0
	Fordringar kreditfakturer	514	352
	Avräkning övrigt	0	2 906
		<b>682 472</b>	<b>2 023 110</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring		79 380	0
	Kabel-TV		9 210	0
	Tomträttsavgäld		71 700	71 700
	Serviceavtal		5 134	0
	Bredband		7 746	0
	El		22 918	0
			<b>196 088</b>	<b>71 700</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		1 743 262	2 190 299
	Reservering enligt stadgar		180 963	180 963
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-27 720	-628 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 896 505</b>	<b>1 743 262</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	0,650 %	22 063 897	0	2022-06-15
SBAB	1,040 %	8 850 000	9 050 000	2020-09-18
SBAB	0,960 %	11 727 615	11 788 599	2020-01-17
SBAB	1,170 %	0	12 467 887	2019-03-15
SBAB	1,170 %	0	775 000	2019-03-15
SBAB	1,170 %	0	923 355	2019-03-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 641 512</b>	<b>35 004 841</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 593 615	-35 004 841	
		<b>22 047 897</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 321 172 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	42 773 000	36 400 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Värme	125 236	0
	Vatten	20 475	0
	Sophämtning	23 568	0
	Ränta	56 155	77 571
	Avgifter och hyror	387 020	390 973
	Semesterlöner	22 572	22 572
	Snöröjning/sandning	32 675	0
	Värme	0	127 462
	Stamledningar VA	312 500	
		<b>980 201</b>	<b>618 578</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En underhållsplan var upprättad av oss "styrelsen".

I dagsläget har föreningen kommit ifatt efter alla förhinder och upprättat en välfungerande underhållsplan som har för avsikt att fullföljas fram till 2029.

Underhållsplanen innehåller: (I prioriterad ordning)

- Genomgång av ventilationssystemet.
- Genomgång av takfläcktar i samtliga lägenheter.
- Byte av samtliga entré portar.
- Byte och uppgradering av områdets utebelysning.
- Byte av belysningen i parkeringen till led lampor.
- Fasad och balkong renovering.
- Utökande av parkeringsplatser (Hyres och avgift).

Efter år 2019 har åtgärder utöver löpande skötsel och reparationer på fastigheten utförts för ca 0,9 mkr, vilket finansierats med egna medel. Föreningen har också upplåtit en ny bostadsrätt för 1,5 mkr.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SPÅNGA den / 2020

Any Akhras  
Ordförande

Gandi Mourad  
Ledamot

Hanibal Mrad  
Ledamot

Aysha Farah Mohamed  
Ledamot

Hana Hassan Meygag  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jörgen Götehed  
Extern revisor