

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sankt Eriks Strand  
Org.nr. 769600-7058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Eriks Strand för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sankt Eriks Strand för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 22 april 2020



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



**Årsredovisning  
Brf Sankt Eriks Strand  
769600-7058**

**Räkenskapsåret**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning</b> | <b>Sida</b>  |
|-----------------------------|--------------|
| Förvaltningsberättelse      | 1-4          |
| Resultaträkning             | 5            |
| Balansräkning               | 6-7          |
| Noter                       | 8-12         |
| Övriga noter                | 12           |
| Underskrifter               | 13 <i>JK</i> |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriks Strand (769600-7058) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes år 1997. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser.

Gruppboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrda till medlemmarna. Av föreningens 70 bostadsrättslägenheter har 2 lgh överlåtits under året.

Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar ett bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-23. På stämman deltog 29 medlemmar som företrädde 21 lägenheter.

Styrelsen har utgjorts av:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Petter Stänkelström..... | Ordförande  |
| Per Närman.....          | Sekreterare |
| Lars Nyberg.....         | Ledamot     |
| Camilo Perez.....        | Ledamot     |
| Andreas Cederlund.....   | Ledamot     |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| David Kummel..... | Suppleant |
| Peter Norlin..... | Suppleant |

*NA*

12

*NA*

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten med Selver Kirpuljevic som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningens valberedning har utgjorts av Peter Skald sammankallande, Linda Kummel och David Ellingsen.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                       |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019 | Fortsatt projektering avseende renovering/upprustning av trapphusen.                                                                                         |
| 2018 | Projektering avseende renovering/upprustning trapphusen. Lackering portar och belysningsfundament. Byte av en fläkt. Laddinstallationer för bilar i garaget. |
| 2017 | Säkerhetshöjande åtgärder portar och källardörrar. Kameraövervakning i källaren. Förstärkning låsbyglar källarkontor. Stampsplning.                          |
| 2016 | Målning av fönster norra, östra och västra fasaderna. Byte av en värmepump (E22).                                                                            |

Under 2020 planerar föreningen inte för någon avgiftsförändring

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Avseende renovering/upprustning av trapphusen: Avsluta projektering, genomföra offertförfrågan och upphandling samt påbörja själva genomförandet. Utbyte av fläktar. |
| 2021 | Avsluta genomförandet av renovering/upprustning av trapphusen. Renovering/upprustning garaget.                                                                       |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen tagit beslut på att utöka sin sop- och miljösortering med att även ha separat sortering av plast samt matavfall. Plastsorteringen påbörjades under 2019 medan sorteringen av matavfall startades i januari 2020.

Den tidigare väckta frågan om Stockholms Stads andrahandsuthyrning och hur stor avgift den ska rendera i enlighet med föreningens stadgar, har inte fått någon lösning under 2019.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 103 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 3 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 103 st.

*Handwritten signature*

*Handwritten initials and signature*

### Aktiviteter

Trädgårdsgruppen har förutom ett stort eget arbete, arrangerat två aktiviteter (vår och höst) för att tillsammans med medlemmarna sköta om våra uteytor. Ett tjugotal medlemmar deltog vid respektive tillfälle.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Lokalvård: HSB Städ

Hisskötsel: Hissgruppen AB

Elleverantör: Skellefteå kraft

### Ekonomi Flerårsöversikt

|                                  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 6 307 | 6 296 | 6 308 | 6 292 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 1 815 | 1 446 | 1 126 | -415  |
| Soliditet (%)                    | 65 %  | 64%   | 63%   | 62%   |

At

12  
es  
P1  
V

### Förändringar i eget kapital

|                                                     | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 33 619 500           | 39 998 800                   | 6 923 063                      | 12 261 896             | 1 445 897         | 94 249 156        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                   |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                              | 959 812                        | -959 812               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | 1 445 897              | -1 445 897        |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | 1 814 634         | 1 814 634         |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>33 619 500</b>    | <b>39 998 800</b>            | <b>7 882 875</b>               | <b>12 747 981</b>      | <b>1 814 634</b>  | <b>96 063 790</b> |

### Resultatdisposition

|                                         | Belopp i kr       |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b> |                   |
| Balanserat resultat                     | 12 747 981        |
| Årets resultat                          | 1 814 634         |
| <b>Totalt</b>                           | <b>14 562 615</b> |
| Avsättning till yttre fond              | 1 075 000         |
| Uttag ur yttre fond                     | -                 |
| Balanseras i ny räkning                 | 13 487 615        |
| <b>Summa</b>                            | <b>14 562 615</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*pt*

*1h*  
*pt*

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 306 704                 | 6 296 234                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 59 775                    | 21 852                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 366 479</b>          | <b>6 318 086</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -2 470 594                | -2 624 702                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -62 215                   | -36 964                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -127 059                  | -131 420                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 145 481                | -1 145 481                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 805 349</b>         | <b>-3 938 567</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>2 561 130</b>          | <b>2 379 519</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 108                       | 514                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -746 603                  | -934 136                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-746 495</b>           | <b>-933 622</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>1 814 635</b>          | <b>1 445 897</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>1 814 635</b>          | <b>1 445 897</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>1 814 634</b>          | <b>1 445 897</b>          |

JK

PL  
PL JK 4

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |             |             |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |             |             |
| Byggnader och mark                             | 7   | 136 655 949 | 137 729 673 |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 8   | 4 762 631   | 4 834 388   |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |     | 141 418 580 | 142 564 061 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | 141 418 580 | 142 564 061 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |             |             |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |             |             |
| Kundfordringar                                 |     | 32 758      | 28 759      |
| Övriga fordringar                              | 9   | 5 752 033   | 3 223 378   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 157 443     | 141 907     |
| Summa kortfristiga fordringar                  |     | 5 942 234   | 3 394 044   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     |             |             |
| Kassa och bank                                 | 10  | 190 650     | 191 900     |
| Summa kassa och bank                           |     | 190 650     | 191 900     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | 6 132 884   | 3 585 944   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | 147 551 464 | 146 150 005 |

AK

W  
OK  
RC  
2/1

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 73 618 300  | 73 618 300  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 7 882 875   | 6 923 063   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 81 501 175  | 80 541 363  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | 12 747 981  | 12 261 896  |
| Årets resultat                               |     | 1 814 634   | 1 445 897   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 14 562 615  | 13 707 793  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 96 063 790  | 94 249 156  |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 50 012 155  | 50 575 831  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 50 012 155  | 50 575 831  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              |     | 539 176     | 539 176     |
| Leverantörsskulder                           |     | 394 108     | 156 625     |
| Skatteskulder                                |     | 30 840      | 19 761      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 511 395     | 609 456     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 475 519   | 1 325 018   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 147 551 464 | 146 150 005 |

AK

12  
OK  
W

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i>       | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                            | 0,75%           | 0,75%               |
| Installationer                     | 1,17%           | 1,17%               |
| Inventarier                        | 10-20%          | 10-20%              |
| Installationer el-laddningsstolpar | 10%             | 10%                 |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

JA

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2019             | 2018             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 5 838 036        | 5 839 246        |
| Hyror                                  | 438 379          | 436 056          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 873           | 7 525            |
| Övriga hyresintäkter                   | 13 416           | 13 407           |
|                                        | <b>6 306 704</b> | <b>6 296 234</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                    | 2019          | 2018          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Vidarefakturerings | 59 775        | 21 852        |
| <b>Summa</b>       | <b>59 775</b> | <b>21 852</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 163 338          | 133 496          |
| Städning                                         | 166 447          | 133 582          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 88 427           | 33 550           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 16 140           | 34 643           |
| Snöröjning                                       | 55 251           | 63 950           |
| Reparationer                                     | 336 372          | 502 458          |
| El                                               | 637 238          | 629 308          |
| Vatten                                           | 126 181          | 132 169          |
| Sophämtning                                      | 188 051          | 230 018          |
| Försäkringspremie                                | 112 843          | 107 471          |
| Självrisk                                        | 45 500           | -                |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 137 700          | 133 700          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 82 120           | 55 920           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 7 880            | 22 981           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 116 268          | 118 166          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 158 697          | 154 232          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 6 188            | -                |
| Panter och överlåtelser                          | 11 625           | 13 208           |
| Övriga externa tjänster                          | 14 328           | 10 662           |
|                                                  | <b>2 470 594</b> | <b>2 509 514</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | -                | 115 188          |
|                                                  | -                | 115 188          |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2 470 594</b> | <b>2 624 702</b> |

NA

NA

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2019          | 2018          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 10 064        | 9 464         |
| Konsultarvode   | 24 026        | -             |
| Revisionarvode  | 28 125        | 27 500        |
| <b>Summa</b>    | <b>62 215</b> | <b>36 964</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2019    | 2018    |
|-------------------|---------|---------|
| Styrelsearvode    | 100 000 | 100 000 |
| Sociala kostnader | 27 059  | 31 420  |
|                   | 127 059 | 131 420 |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 143 163 800        | 143 163 800        |
| -Mark                                   | 16 000 000         | 16 000 000         |
|                                         | 159 163 800        | 159 163 800        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -21 434 127        | -20 360 403        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 073 724         | -1 073 724         |
|                                         | -22 507 851        | -21 434 127        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>136 655 949</b> | <b>137 729 673</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 145 612 000        | 117 385 000        |
| Mark                                    | 228 600 000        | 145 207 000        |
|                                         | 374 212 000        | 262 592 000        |
| Bostäder                                | 366 000 000        | 257 000 000        |
| Lokaler                                 | 8 212 000          | 5 592 000          |
|                                         | 374 212 000        | 262 592 000        |

Nb

Nb 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 5 638 133  | 5 638 133  |
|                                         | 5 638 133  | 5 638 133  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -803 745   | -731 988   |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -71 757    | -71 757    |
|                                         | -875 502   | -803 745   |
| Redovisat värde vid årets slut          | 4 762 631  | 4 834 388  |

## Not 9 Övriga fordringar

|                                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                                           | 3 572      | 17 954     |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB | 5 748 460  | 3 205 424  |
| Övrig fordringar                                      | -          | 1          |
|                                                       | 5 752 032  | 3 223 379  |

## Not 10 Kassa och bank

|                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Sparkonto                    | 190 650    | 191 900    |
| Summa                        | 190 650    | 191 900    |
| Beviljad checkräkningskredit | 250 000    | 250 000    |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2019-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2018-12-31 |
|------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek                 | 2020-06-30                     | 1,58% | 7 621 621                 | -79 808                  | 7 701 429                 |
| Stadshypotek                 | 2023-06-30                     | 1,39% | 12 051 204                | -139 584                 | 12 190 788                |
| Stadshypotek                 | 2021-09-01                     | 1,30% | 13 253 506                | -148 284                 | 13 401 790                |
| Stadshypotek                 | 2024-09-01                     | 1,10% | 9 187 500                 | -98 000                  | 9 285 500                 |
| Stadshypotek                 | 2022-09-01                     | 1,32% | 8 437 500                 | -98 000                  | 8 535 500                 |
|                              |                                |       | 50 551 331                |                          | 51 115 007                |
| Kortfristig del av låneskuld |                                |       | -539 176                  |                          | -539 176                  |
|                              |                                |       | 50 012 155                |                          | 50 575 831                |

NA

h k  
21

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 85 382 000        | 85 382 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>85 382 000</b> | <b>85 382 000</b> |

### Not 13 Eventualförpliktelser

|                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stadsbyggnadskontoret har presenterat ett förslag till ny detaljplan för området kring S:t Eriks ögonsjukhus, kv Tegelbruket 4, som ligger direkt i anslutning till föreningens fastigheter. Förslaget innebär att de gamla byggnaderna rivs och ersätts av två stora helt slutna kvarter mellan Fleminggatan och P O Hallmans gata längs med Polhemsgatan. Husen föreslås bli 1-3 våningar högre än den angränsande bebyggelsen. Det högsta husen mot Fleminggatan skall utnyttjas som kontor samt lokaler och övriga kvarter i huvudsak som bostäder.

Stadsbyggnadskontoret anordnade ett samrådsmöte i form av öppet hus den 18 februari 2020 där föreningens styrelse och ett antal övriga medlemmar var representerade. Styrelsen och ett antal av föreningens medlemmar har därefter lämnat in synpunkter på förslaget till ny detaljplan, då man anser att den inte tar tillräcklig hänsyn till S:t Eriks områdets nuvarande utformning.

NK

m  
W  
K  
K

## Underskrifter

Stockholm 2020-04-22



Petter Stänkelström



Lars Nyberg



Andreas Cederlund



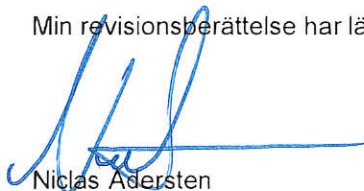
Per Närman



Camilo Pérez



Min revisionsberättelse har lämnats 22/4 2020



Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor  
Conseil Revision AB