



Årsredovisning 2019  
Brf Ålgrytebacken  
Org. 769615-4686

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Ålgrytebacken 11, 127 31 SKÄRHOLMEN  
Info.brfalgrYTEbacken@tele2.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 154 Nyttillkomna medlemmar under året är 23. Antalet medlemmar som utträtt under året är 19. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 158. Under året har 13 överlåtelse och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ylva Eriksson	ledamot/ordf
Krupa Gandhi	ledamot/kassör
Ulrika Ringö	ledamot/sek
Nicklas Amin	ledamot
Henrik Singh	ledamot
Stefan Landes	suppleant
Royne Johansson	suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Gudrun Grassman, Tuncay Eryilmaz och Muping Zhang.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt till en bostadsrätt för 2 000 Kkr.

Under året har styrelsen tillsatt en miljögrupp som skall verka för att främja föreningens miljömedvetenhet. Man har bland annat jobbat med den matsortering som kom igång under 2019.

Styrelsen har under året arbetat förbättringar av området och fastigheten.

- Föreningen planerar att rusta upp utsiktsplatsen med syftet att få medlemmarna att nyttja denna bättre.

- Ett pingisbord har införskaffats till föreningens samlingslokal.
- Man har undersökt medlemmarnas intresse för odling för att i framtiden skapa utrymme för fler odlingslådor.

Föreningens resultat för år 2019 är 39 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -446 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Bortser man från avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat om 1 470 kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet för totalt 2 000 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Förening höjde inför 2020 årsavgifterna med 2% för att ta höjd för framtida underhåll och eventuella räntehöjningar.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Trappa vid Ålgrytebacken 4	89
Framtagande av underhållsplan	256
Styrssystem för fjärrvärme	113

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet finns specificerat enligt nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Åtgärder enl. underhållsplan	2020-2023	30 mkr
Nytt lekredskap	2020	100 tkr

KG BA Huc UR

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 092 585	6 063 241
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 092 585	6 063 241
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 262 072	-3 756 319
Övriga externa kostnader	4	-744 414	-494 315
Personalkostnader	5	-323 618	-317 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 431 090	-1 477 131
Summa rörelsens kostnader		-5 761 194	-6 045 686
Rörelseresultat		331 391	17 555
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30 000	0
Räntekostnader		-322 517	-463 988
Summa finansiella poster		-292 517	-463 988
Resultat efter finansiella poster		38 874	-446 433
Årets resultat		38 874	-446 433

KG A Jansen  
UR

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	98 444 431	96 444 431
Yttre fond	2 367 036	2 104 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>100 811 467</b>	<b>98 549 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 155 993	-4 447 189
Årets resultat	38 874	-446 433
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 117 119</b>	<b>-4 893 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>95 694 348</b>	<b>93 655 474</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>11</b>	
Skulder till kreditinstitut	20 925 000	21 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 925 000</b>	<b>21 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	300 000	300 000
Leverantörsskulder	276 399	297 136
Aktuell skatteskuld	12 181	10 643
Övriga skulder	51 340	53 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	903 273	808 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 543 193</b>	<b>1 469 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>118 162 541</b>	<b>116 350 284</b>

KG AH sken  
WR

## 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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 % - 20 %
Maskiner och teknanläggning	20%
Inventarier	4 % - 33 %
Markanläggning	20 %

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp 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. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

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

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	4 297 270	4 262 407
	Hyresintäkter bostäder	1 302 756	1 302 606
	Hyresintäkter lokaler	84 002	82 148
	Hyresintäkter p-plats och garage	334 504	348 164
	Överlåtelseavgifter	13 748	6 810
	Pantförskrivningsavgifter	7 865	4 088
	Övriga intäkter	52 440	57 018
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>6 092 585</b>	<b>6 063 241</b>

RG NA H R UR  
JG

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	116 565 135	115 877 635
	Årets anskaffning	0	687 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 565 135	116 565 135
	Ingående avskrivningar	-10 994 354	-9 593 243
	Årets avskrivningar	-1 372 451	-1 401 111
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 366 805	-10 994 354
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 198 331</b>	<b>105 570 781</b>
	Redovisat värde byggnader	67 346 045	68 108 808
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 052 509	10 662 196
	Redovisat värde mark	26 799 777	26 799 777
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>104 198 331</b>	<b>105 570 781</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	110 258 000 73 491 000	87 457 000 59 846 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 960	0
	Inköp	0	24 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 960	24 960
	Ingående avskrivningar	-2 962	0
	Årets avskrivningar	-4 992	-2 962
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 954	-2 962
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 006</b>	<b>21 998</b>
	Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.		
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 019 369	970 116
	Inköp	56 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075 869	1 019 369
	Ingående avskrivningar	-783 740	-661 429
	Årets avskrivningar	-53 647	-76 020
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-837 387	-783 740
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>238 482</b>	<b>235 629</b>

KG M H J R J

## NOTER

### Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 100 000</b>	<b>44 100 000</b>

Skärholmen 2020-02-16

  
Krupa Gandhi

  
Ylva Eriksson

  
Ulrika Ringö

  
Nicklas Amin

  
Johan Henrik Singh

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 februari 2020.



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor Far



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ålgrytebacken

Org.nr 769615-4686

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ålgrytebacken för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Ålgrytebacken för räkenskapsåret 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 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 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 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.

Nacka, den 20 februari 2020



Staffan Zander

Auktoriserad revisor









## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	0	319 100
	Omklassificeringar	0	-319 100
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald fastighetsförsäkring	66 333	61 203
	Ekonomisk förvaltning	49 045	47 989
	Kabel-TV och bredband	12 705	8 149
	Krediterad	150 310	11 284
	Övr förutbet kostn o uppl int	63 092	47 140
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>341 485</b>	<b>175 765</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	300 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
	Amortering efter 5 år	19 725 000	20 025 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 925 000</b>	<b>21 225 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-12-31
SEB	2023-12-28	1,35		3 250 000
SEB	2024-05-28	1,06	2 000 000	8 000 000
SEB	2023-05-28	1,50	300 000	7 975 000
SEB	2020-04-28	0,72		2 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 300 000</b>	<b>21 225 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>300 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>20 925 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	2 997	3 215
	Fjärrvärme	169 868	184 249
	Revision	30 000	30 000
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	483 971	477 071
	Övr uppl kost o förutbet int	216 437	113 619
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>903 273</b>	<b>808 154</b>

KG NA Jaka  
VR



## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	177 041	161 192
	Yttre skötsel	233 457	210 366
	Snöröjning & sandning	51 117	35 150
	Reparationer och underhåll	165 362	377 180
	Underhåll	196 250	464 003
	Fastighetsel	115 389	144 787
	Fjärrvärme	1 306 484	1 346 371
	Vatten och Sophämtning	459 561	471 018
	Fastighetsförsäkring	195 515	181 988
	Fastighetsskatt/avgift	186 443	183 673
	Bredband och Kabel-TV	88 889	83 745
	Övriga driftkostnader	86 564	96 846
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 262 072</b>	<b>3 756 319</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	193 831	192 752
	Inkasso/betalningsföreläggande	3 758	6 112
	Revisionsarvode	31 462	31 250
	Övr försäljningskostnader	43 400	93 016
	Advokat- & rättegångskostnader	66 120	19 813
	Konsultarvoden	329 254	53 670
	Styrelse kostnader	29 894	35 309
	Övriga externa kostnader	46 695	62 393
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>744 414</b>	<b>494 315</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	148 000	150 000
	Lön	116 196	104 898
	Skattefri bilersättning	1 018	832
	Sociala avgifter	58 404	62 191
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>323 618</b>	<b>317 921</b>

KG AH Jöres  
VR JG

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	331 391	17 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 431 090	1 477 131
Erhållen ränta mm	30 000	0
Erlagd ränta	-322 517	-463 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 469 964</b>	<b>1 030 698</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 122	8 003
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-169 475	-15 944
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-20 738	-164 769
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	94 120	74 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 366 749</b>	<b>932 590</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-368 400
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-24 960
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-56 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56 500</b>	<b>-393 360</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 000 000	4 820 000
Amortering långfristiga lån	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 700 000</b>	<b>4 520 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>3 010 249</b>	<b>5 059 230</b>
Likvida medel vid årets början	10 337 560	5 278 330
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 347 809</b>	<b>10 337 560</b>

RG JA JACOB  
JR

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	104 198 331	105 570 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	17 006	21 998
Inventarier, verktyg och installationer	8	238 482	235 629
Pågående nyanläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 453 819</b>	<b>105 828 408</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 453 819</b>	<b>105 828 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 337	215
Övriga fordringar		12 091	8 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	341 485	175 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>360 913</b>	<b>184 316</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>13 347 809</b>	<b>10 337 560</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 708 722</b>	<b>10 521 876</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 162 541</b>	<b>116 350 284</b>

KG NA Helen JG  
BR

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	79 746 653	16 697 778	2 104 665	-4 447 189	-446 433	93 655 474
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			262 371	-262 371		
Balanseras i ny räkning				-446 433	446 433	
Upplåtelse	1 517 321	482 679				
Kapitaltillskott						
Årets resultat					38 874	-38 874
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>81 263 974</b>	<b>17 180 457</b>	<b>2 367 036</b>	<b>-5 155 993</b>	<b>38 874</b>	<b>93 616 600</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6093	6063	6132	6089	5 877
Resultat efter finansiella poster, Kkr	39	-446	100	-701	-1825
Soliditet, %	81,0	80,5	79,5	77,3	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	533	536	540	540	525
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 596	2 705	2 785	3 168	3 239
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 081	10 021	10 010	10 010	10 113
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,38	2,14	3,04	2,92	2,98
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,1	20,4	20,5	23,1	23,0

\* 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	-5 155 993
Årets resultat	38 874
	<hr/>
	-5 117 119
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	330 774
I ny räkning överföres	-5 447 893
	<hr/>
	-5 117 119

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 anges.

KG    JA    flem    OR

# 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**, Vårfrugillet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-04-17

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna Ålgrytebacken 4-10, 12-18, 3-9 och 11-17. Fastigheten byggdes 1963 och har värdeår 1963.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9310 kvm, varav 9217 kvm utgör lägenhetsyta och 93 kvm lokalyta. I föreningen finns 58 parkeringsplatser och 51 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Det finns även 10 stycken avgiftsbelagda gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning  
3 st 1 rum och kök  
7 st 1 rum och kokvrå  
14 st 2 rum och kök  
56 st 3 rum och kök  
40 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 104 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

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

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och som planeras. Föreningen har under 2019 tagit fram en underhållsplan för att se över fastighetens framtida underhållsbehov.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny tvättstuga	2008
Nya köksfläktar Ålgrytebacken 4-10	2010
Takfläktar Ålgrytebacken 3-9	2010
Stuprör	2011
Balkongdörrsbyte nya 3-glas fönster	2011
Fiberoptik	2011
Nya fjärrvärmepårlare	2012
Byte stamventiler	2012
Ålgrytebacken 4-10 och 3-9	
Nya 3-glas fönster	2014
Garageport med fjärrstyrt lås	2014
Avgasare till undercentral	2014
Garagerenovering	2015
Ny lekplatsutrustning	2016
Ny belysning	2016
Ommålning trapphus	2016
Ommålning källarutrymme	2017
Ombyggnation lokal till bostadsrätt	2017
Byte takfläktar	2018
Besiktning balkongräcke	2018
Vägbulor + bom	2018

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

KG NA Hwa UR

