

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esplanaden

Org.nr 714400-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Esplanaden 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 Esplanaden för räkenskapsåret 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 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.

Norrtälje den 18 maj 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Brf Esplanaden
714400-0234

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Esplanaden, 714400-0234, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare:

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Esplanaden 12 A-D, 14 A-B, 16 A-B samt 18 A-D.

Föreningen registrerades 28 december 1954. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1 december 1958 och nuvarande stadgar registrerades 18 februari 2019.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som regelbundet uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde f.n 82 781 000= 248 343 kr)

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Hästen 9, Norrtälje kommun förvärvades 1954. Fastigheten bebyggdes under åren 1956 - 1958 och består av 4 st hus i 3 våningar med 102 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 5 st lägenheter med hyresrätt, 18 st garageplatser samt 28 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Föreningen har även 13 st lokaler för uthyrning. Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1958. Byggrätt ovan mark är 9 427 m², bostädernas boyta 6 211 m², lokalernas yta 1 968 m². Energideklarationen utförd 2009-12-16 visar att huset använder 140 kWh/m² och år.

Ny fastighetstaxering har bestämts för 2019.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar

Lägenhetsfördelning

Bostadrätter

15 st 1 rok, 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 3 rok med uthyrningsdel, 7 st 4 rok, 2 st 4 rok med uthyrningsdel, totalt 102 lgh.

Hyreslägenheter

5 st

Åtgärd

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

2019

Fönsterrenovering.

2018

Målning utsida fönster lokaler Drottninggatan

2017

Besiktning av balkongerna

Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar/högtrycksspolning och

rörinspektion av dagvattenledningar och spillsamlingsledningar

Målningsarbete källare/tvättstuga hus 18

Byte av torkaggregat i tvättstuga 3

2016
Stamspolning
Byte uttag motorvärmare
Byte torktumlare
2015
Ombyggnad lokaler/lokalhyresgästanpassningar
2014
Byte tvättmaskin (tvättstuga 3)
Installation lekutrustning
Byte värmväxlare
Takmålning hus 16
2013
Iordningsställande av 4 st parkeringsplatser
Byte tvättmaskin, mangel, torktumlare, torkskåp (tvättstuga 2)
Renovering garageinfarter hus 18
Takvärmearläggning hus 14
2012
Inklädnad takfot
Sensorbelysning källare
Byte grovtvättmaskin
2011
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) / besiktning
2010
Rensning ventilationskanaler lägenheter
Omglasning fasadparti lokaler hus 14
2009
Renovering hyreslokal (Väddö Begravningsbyrå)
Renovering fasad hus 14
Renovering kök hyreslägenhet 122
2008
Ombyggnad lokal (Thunholms Byggnads AB)
Nedmontering fläktanläggning tak hus 14
1999-2007
Grävning/dränering stora delar runt alla hus
2007
Tillbyggnad soprum och förråd
Ombyggnad lokal för uthyrning (BGC Medical)
Byte vattenledning vid insättning av ny huvudservis
Byte huvudstam elledning
2006
Installation bredband
2005
Renovering/om målning samtliga trapphus, nya postfack och anslagstavlor
Byte till säkerhetsdörrar
2004
Installation kabel TV
2003
Nybyggnad tak över portar samt 2 st cykelställ
1999
Renovering samtliga yttertak
1998
Renovering samtliga skortstenar
Elstigarbyte
Stambyte
1996-1997
Renovering samtliga garagedörrar
1991
Renovering och omputsning samtliga husfasader
Renovering och förbättring alla fönster

Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året

Martin Söderman Gustafsson	Styrelseordförande
David Forslin	Ledamot
Marianne Joelsson	Ledamot
Ingalill Wahlund	Ledamot
Kjell Engberg	Ledamot
Alexander Hadley	Suppleant
Lotta Rinse	Suppleant
Alexandra Lindqvist	Revisor
Eva Erbom-Heaps	Valberedning
Martina Blom	Valberedning

Ordinarie årsstämma avhölls 13 maj 2019.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Skriftlig information sätts upp på anslagstavla i respektive port vid behov.

Föreningens medlemskap i Bostadsrätterna ger medlemmarna möjlighet att få information via:
www.bostadsratterna.se (logga in: Brf Esplanaden, 5670)

Väsentliga händelser under året

6 nya garageplatser till medlemmar.

Höjt medlemsavgiften med 10%.

Höjt garage och parkeringsavgifterna .

Adventsfiikat 35 närvarande .

Bytt samtliga fönster i föreningen.

Tog lån på 4,5 mkr för fönster renovering som vi låste på 5 år med en amortering på 2%.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i Tkr				
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	4 179	4 205	4 397	4 320	4 018
Resultat efter finansiella poster	-119	158	11	145	-325
Soliditet (Eget kapital/totala tillgångar)	46	62	55	49	44
Taxeringsvärde fastighet	82 781	74 024	74 024	74 024	71 190
-varav bostäder	51 000	44 000	44 000	44 000	43 000
-varav mark bostäder	24 800	23 200	23 200	23 200	21 600
-varav lokaler	4 317	4 660	4 660	4 660	4 925
varav mark lokaler	2 664	2 164	2 164	2 164	1 665
Årsavgift/m2 bostadsyta	457	431	428	428	427
Bankskuld/m2 bostadsyta	1 928	1 236	1 255	1 577	1 603
Belåningsgrad % (skuld/tax värde)	14	10	10	13	14
Avskrivning bostadsyta	126	78	78	77	84
Värmekostnad per m2 totalyta	107	111	106	114	102
Elkostnad per m2 totalyta	43	43	41	41	50
Vattenkostnad per m2 totalyta	72	65	64	61	57

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad.

Antalet medlemslägenheter är 102 st. Under året har 18 st (2018: 4 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen max 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap i överlåtelseavgift.

Pantsättningsavgiften är högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan för underrättelsen.

Avgiften för andrahandsupplåtelse uppgår till högst 10% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek

Eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Reservfond</i>
Ingående balans	7 621 500	4 297 237	288 800
Summa	7 621 500	4 297 237	288 800
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		222 072	
lanspråktagande av yttre fond		-990 591	
Summa		-768 519	
Vid årets utgång	7 621 500	3 528 718	288 800
Fritt eget kapital	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	-	1 067 927	157 785
<i>Årets resultat</i>			
Vinstdisposition		-64 287	-157 785
Årets resultat			-119 338
Summa	-	1 003 640	-119 338
Vid årets utgång	-	1 003 640	-119 338

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 884 303, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	248 343
Balanseras i ny räkning	635 960
Summa	884 303

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 179 216	4 205 089
Övriga rörelseintäkter	3	35 776	292 637
		<u>4 214 992</u>	<u>4 497 726</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 013 294	-3 192 017
Övriga externa kostnader	5	-307 507	-418 747
Personalkostnader	6	-159 177	-197 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-782 979	-482 403
Rörelseresultat		<u>-47 965</u>	<u>207 486</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-71 373	-49 701
Resultat efter finansiella poster		<u>-119 338</u>	<u>157 785</u>
Resultat före skatt		<u>-119 338</u>	<u>157 785</u>
Årets resultat		<u>-119 338</u>	<u>157 785</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 685 461	15 977 448
Inventarier, verktyg och installationer	9	54 098	82 576
		21 739 559	16 060 024
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		21 744 559	16 065 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 358	-
Aktuell skattefordran		673	4 932
Övriga fordringar		10 294	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 891	98 202
		118 216	103 134
Kassa och bank		4 668 543	5 667 433
Summa omsättningstillgångar		4 786 759	5 770 567
SUMMA TILLGÅNGAR		26 531 318	21 835 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		7 621 500	7 621 500
Fond för yttre underhåll		3 528 718	4 297 237
Reservfond		288 800	288 800
		<u>11 439 018</u>	<u>12 207 537</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		1 003 641	1 067 927
Årets resultat		-119 338	157 785
		<u>884 303</u>	<u>1 225 712</u>
Summa eget kapital		<u>12 323 321</u>	<u>13 433 249</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 775 000	7 515 000
		<u>11 775 000</u>	<u>7 515 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	160 000
Leverantörsskulder		1 707 473	139 721
Övriga kortfristiga skulder		46 786	112 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		478 738	474 813
		<u>2 432 997</u>	<u>887 342</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 531 318</u>	<u>21 835 591</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-119 338	157 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m lansspråktagande av yttre fond		782 981	482 403
		-990 591	
		<u>-326 948</u>	<u>640 188</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-326 948	640 188
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 082	30 757
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 505 655	-71 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 163 625	599 007
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-7 109 859	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		647 344	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 462 515	
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse lägenheter 144220			2 605 000
Upptagna lån		4 500 000	
Amortering av lån		-200 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 300 000	2 485 000
Årets kassaflöde		-998 890	3 084 007
Likvida medel vid årets början		5 667 433	2 583 426
Likvida medel vid årets slut		4 668 543	5 667 433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Man har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip vilket innebär att varje komponent av Byggnaden skrivs av efter sin förväntade livslängd.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av kostnader avseende Byggnaden] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-70
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 70 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50-70 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fönster fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt 30-50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arsavgifter	2 836 912	2 678 482
Hyror lägenheter	110 196	158 261
Hyror lokaler	830 500	1 030 869
Elkraft	278 687	257 987
Hyror garage, p-platser	122 921	79 490
Summa	4 179 216	4 205 089

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	15 855	16 494
Andrahandsuthyrningar	16 416	15 994
Övrigt	3 505	3 409
Försäkringsersättning	-	223 820
Ersättning för återställande av lokal	-	19 920
Avyttring gräsklippare	-	13 000
Summa	35 776	292 637

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	349 556	335 646
Fjärrvärme	880 196	876 854
Vatten	568 796	517 113
Renhållning och städning	128 185	120 104
Försäkringspremier	93 954	87 282
Fastighetsavgift	147 339	144 650
Fastighetsskatt	68 219	68 240
Kabel TV	212 870	212 852
Fastighetsskötsel	546 367	421 028
Reparation och underhåll	1 008 403	408 248
Varav mot yttre fond	-990 591	-
Totalt	3 013 294	3 192 017

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Konsultarvode	147 353	214 320
Kostnader möten	7 850	22 201
Medlemsavgifter	8 190	7 880
Mäklararvode	3 300	23 500
Post	-	1 994
Bankkostnader	11 935	3 906
Kameral förvaltning	110 865	117 821
Revisionsarvode	10 089	21 875
Övriga kostnader	7 925	5 250
Totalt	307 507	418 747

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019	2018
Totalt	-	-

Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	125 000	155 000
Sociala kostnader	34 177	42 073
Totalt	159 177	197 073

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	71 373	49 701
Summa	71 373	49 701

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 049 464	29 049 464
-Nyanskaffningar	7 109 859	
-Avyttringar och utrangeringar	-1 339 812	
Vid årets slut	34 819 511	29 049 464
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 072 016	-12 651 257
-Återförda avskrivningar	692 468	
-Årets avskrivning	-754 501	-420 759
Vid årets slut	-13 134 049	-13 072 016
Redovisat värde vid årets slut	21 685 462	15 977 448

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	504 757	769 712
-Avyttringar och utrangeringar		-94 384
	504 757	675 328
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-422 181	-625 492
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		94 384
-Årets avskrivning	-28 478	-61 644
	-450 659	-592 752
Redovisat värde vid årets slut	54 098	82 576

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 11 Långfristiga skulder

				2019-12-31	2018-12-31
Nordea	Ränta	Amortering per år	Slutförfallodag		
Nordea	1,15 %	0	2024-10-16	4 500 000	-
Nordea	0,,76 %	100 000	2021-04-06	3 737 500	3 837 500
Nordea	0,80 %	100 000	2020-04-06	3 737 500	3 837 500
				11 975 000	7 675 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 10 975 000 8 475 000

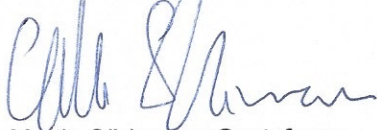
Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 053 000	19 053 000
	19 053 000	19 053 000

Underskrifter

Norrtälje 2020-

05-17



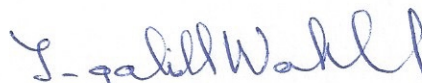
Martin Söderman Gustafsson
Styrelseordförande



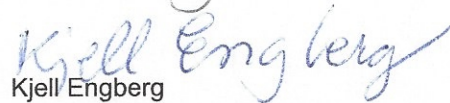
David Forslin



Marianne Joëlsson



Ingalill Wahlund



Kjell Engberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor