

Org Nr: 769621-6436

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Org.nr: 769621-6436

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Margretero 7 i Stockholms kommun i vilken föreningen upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 134 bostadsrätter fördelade på 122 lägenheter och 12 stadsradhus om total BOA på ca 10 087 m² samt 3 hyreslokaler avsedda för kommersiella ändamål. Föreningen hyr även ut källarförråd till medlemmar i föreningen.

Koncernstruktur

Föreningen har bedrivit verksamhet i ett helägt dotterbolag (Margretero I Fastighets AB org.nr: 556789-4893) i form av uthyrning av garageplatser till medlemmar och hyresgäster i föreningen. Styrelsen för dotterbolaget består av delar ur moderbolagets (föreningens) styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21:a maj 2019. På stämman deltog 24 medlemmar varav 1 via fullmakt.

Medlemmar och överlåtelse

Överlåtelse under året kalenderåret:	17
Antal medlemmar vid kalenderårets början:	217
Antal medlemmar vid kalenderårets slut:	213

Styrelse och övriga roller

Ledamöter

Namn	Roll
Jenna Xiu	Ordförande
Joakim Hagström	Sekreterare
Claes Rosander	Ekonomi
Roger Ahlbom	Miljö & teknik
Björn Björklund	Förråd & Garageansvarig
Hanna Norring	Entreprenad
Emilio Bocangel	Teknik

Suppleanter

Namn	Roll
Olle Pettersson	Entreprenad
Douglas Folkesson	Verksamhetsansvarig

Styrelsen har under året sammanträtt vid 13 tillfällen:

11	styrelsemöten
1	konstituerande styrelsemöte
1	planerings-/strategimöten

Revisor

Revisor har under året varit Jonas Svensson från Ernst & Young, suppleant har utsetts inom byrån.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Larenius och Kerstin Ahlbom, sammankallande har varit Bo Larenius.

Firmatecknare

- Firman tecknas av styrelsen
- Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Byggnader

Husen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägna på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsservice har skötts av HSB Stockholm. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av HSB Städ AB. För skötsel av föreningens gård har Rubb & Stubb anlåtats.

Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Brandkontoret. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enea

För att vi ska ha bättre kontroll på elkostnad samt gardera oss mot höga elkostnader har styrelse tagit hjälp av Enea Service AB för att förhandla elpriser åt föreningen. Med Enea Service AB har vi kunnat förhandla oss till ett pristak för vår förbrukning vilket är en stor skillnad mot marknadspris. Detta har hjälpt förening att spara in stora elkostnader.

Installation av laddstolpar

Under året har 12 laddstolpar installerats i garaget, detta enligt propositionen som stämmande röstade för under stämman 2018. Laddstolpar är av märket Charge Amps Halo.

Brf Margretero 1 org.nr: 769621-6436

2

HN CRJH
X EB RA

Vi valde företaget Eways (Enviroways AB) för installation samt löpande förvaltning av laddstolpar. Elkablarna som drogs i garaget är förbered för ytterligare 12 laddstolpar om förening anser att det är nödvändigt att utöka antalet i framtiden.

Radonmätning

Radonmätning genomfördes i fastigheterna under 2019. Antal utvalda boende fick uppdrag att placera dosor för radonmätning på utvalda platser i boende. Detta genomfördes i samarbete med Radonova Laboratories AB. Resultatet är att vi har godkänt referensvärde för alla fastigheter.

Bokningssystem

För att maximera nyttjande av tvättstuga har ett nytt bokningssystem installerats från Titan Beslag. Den nuvarande lösningen erbjuder både bokning online eller på Wallpad vid tvättstuga. Man kan även se tillgänglighet i realtid online vilket tillåter boende att boka onyttjad tid snabbare. Alla lägenhet samt radhus har fått en tagg för åtkomst till tvättstuga.

Entreprenadgruppen

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att komma till rätt med de garantifel som kvarstår i fastigheterna. Arbetet har som tidigare år bedrivits i form av en arbetsgrupp, "Entreprenadgruppen" där följande personer har deltagit:

Olle Pettersson, styrelserepresentant
Hanna Norring, styrelserepresentant
Per Eriksson, medlem i föreningen
Lennart Johansson, medlem i föreningen

Styrelse har under 2019 haft ett möte med EM för att reda ut det kvarstående garantiärendet och kan förhoppningsvis komma överens inom en snar framtid.

Avgiftsjustering

Avgifterna i föreningen höjdes från 2019-01-01 med 2 %.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bestående av medlemmar i föreningen har tagit hand om vår gård och bland annat hjälp till med att ta hand om våra blommor och växter. Alla trädgårdsintresserade eller de som vill engagera sig lite extra i föreningen är välkomna till trädgårdsgruppen!

Framtida utveckling

Under de kommande åren (1-3 år) ska föreningen omförhandla två stora lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge skulle innebära en väsentlig minskning i räntekostnad för föreningen.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	410 050 000	1 525 000	1 045 090	-11 193 666	-1 876 216
Reservering fond yttre UH 2018			775 000	-775 000	
Reservering fond yttre UH 2017			0	0	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2018			0	0	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2017			0	0	
Balanseras i ny räkning				- 1 876 216	1 876 216
Årets resultat					-1 430 797
Belopp vid årets slut	410 050 000	1 525 000	1 820 090	-13 844 882	-1 430 797

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 024	10 789	10 692	10 692
Resultat efter				
finansiella poster	-1 431	-1 876	-2 451	-2 362
Årsavgift*, kr/kvm	738	724	709	695
Drift**, kr/kvm	368	343	306	317
Belåning, kr/kvm	15 713	15 855	15 986	16 086
Soliditet, %	71	71	71	71

Förslag till resultatdisposition

775 000 kr avsätts till fond för fastighetsunderhåll
Resterande vinst balanseras i ny räkning.

Stämman är beslutande organ i denna förening och ska besluta om resultatdisposition.

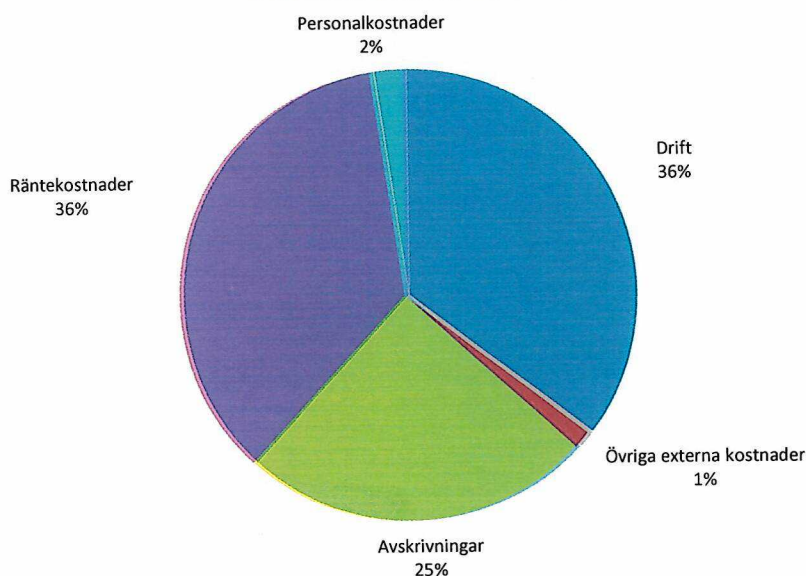
Brf Margretero 1 org.nr: 769621-6436

24

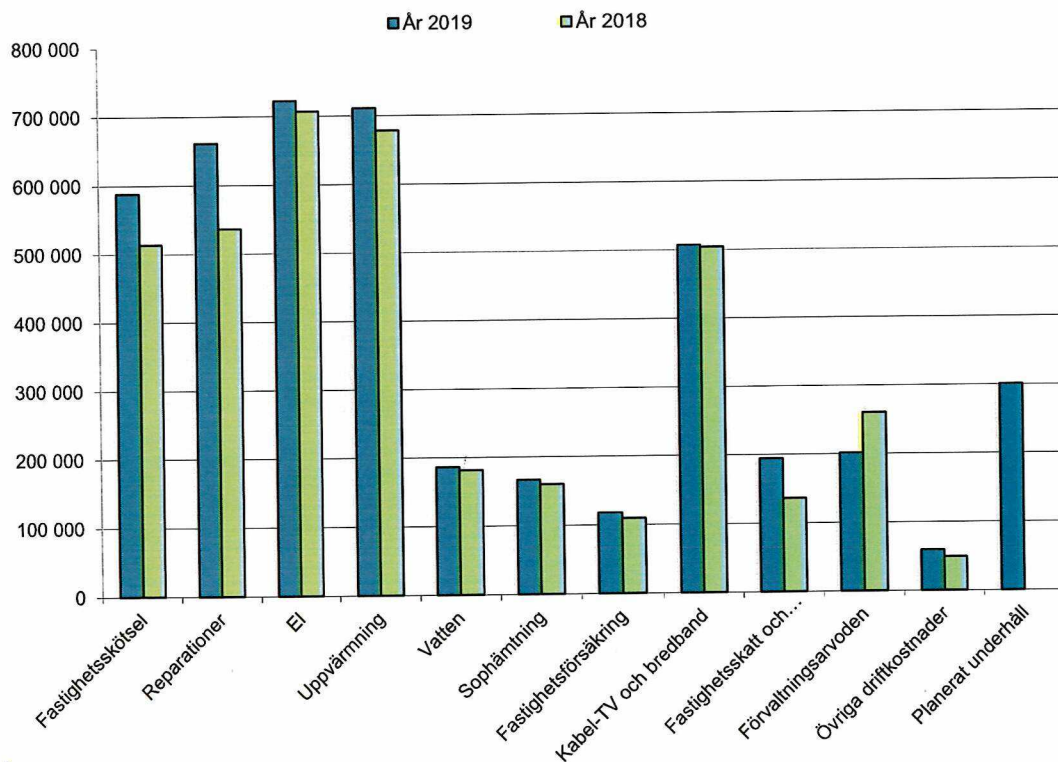
HN
OK JH
RA

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



2

HN
RA.
7/11 X
CR EB

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 024 264	10 788 844
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 417 074	-3 836 749
Övriga externa kostnader	Not 3	-166 467	-292 709
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 536	-283 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 124 240	-3 124 240
Summa rörelsekostnader		-7 995 315	-7 536 798
Rörelseresultat		3 028 948	3 252 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 725	2 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 462 470	-5 131 106
Summa finansiella poster		-4 459 745	-5 128 262
Årets resultat		-1 430 797	-1 876 216

2

HN AB CR
 RA JH Z
 BJ

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	556 110 729	559 234 968
		556 110 729	559 234 968
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	230 084	155 084
		230 084	155 084
Summa anläggningstillgångar		556 340 813	559 390 052
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		123 411	221 094
Övriga fordringar	Not 9	1 342 959	1 311 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	530 783	502 190
		1 997 152	2 034 637
Kassa och bank	Not 11	300 255	473 656
Summa omsättningstillgångar		2 297 407	2 508 293
Summa tillgångar		558 638 220	561 898 346

2

RA. ~~CL~~ EB
 HN 14 22
 [Signature]

Bostadsrättsföreningen Margretero 1**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

411 575 000

411 575 000

Yttre underhållsfond

1 820 090

1 045 090

413 395 090

412 620 090

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-13 844 882

-11 193 666

Årets resultat

-1 430 797

-1 876 216

-15 275 679

-13 069 882

Summa eget kapital

398 119 411

399 550 208

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

156 568 818

158 400 455

156 568 818

158 400 455

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 931 635

2 106 376

Leverantörsskulder

500 926

521 172

Övriga skulder

Not 14

466 489

324 815

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 050 940

995 320

3 949 991

3 947 683

Summa skulder

160 518 809

162 348 138

Summa eget kapital och skulder**558 638 220****561 898 346**

✓

RIA CR EB
 HN "JH" XX
 [Signature] BJ

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 430 797	-1 876 216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 124 240	3 124 240
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 693 443	1 248 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 808	-183 479
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	177 049	22 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 840 683	1 087 364
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-75 000	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-75 000	-50 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 006 378	-1 321 759
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 006 378	-1 321 759
Årets kassaflöde	-240 695	-284 395
Likvida medel vid årets början	1 690 260	1 974 655
Likvida medel vid årets slut	1 449 565	1 690 260

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2

RA CR EB
HM JH X
Bj

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Soliditet

Föreningens soliditet beräknas genom att man tar Eget Kapital genom Totalsumma tillgångar.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

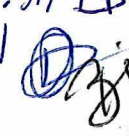
2

PA CNB
HN - 21 22
① 21

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 467 169	7 326 444
Årsavgifter vatten	242 482	249 443
Hyrer	3 238 530	3 099 135
Övriga intäkter	97 253	128 142
Bruttoomsättning	11 045 434	10 803 164
Avgifts- och hyresbortfall	-21 050	-14 200
Hyresförluster	-120	-120
	11 024 264	10 788 844
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	587 899	513 621
Reparationer	661 032	536 357
El	722 700	706 891
Uppvärmning	711 077	678 368
Vatten	186 333	181 532
Sophämtning	166 838	160 047
Fastighetsförsäkring	117 953	109 453
Kabel-TV och bredband	507 175	504 302
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 400	136 440
Förvaltningsarvoden	201 595	260 595
Övriga driftkostnader	59 115	49 143
Planerat underhåll	300 958	0
	4 417 074	3 836 749
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 487	18 251
Administrationskostnader	85 690	93 887
Extern revision	45 000	31 625
Konsultkostnader	0	140 826
Medlemsavgifter	8 290	8 120
	166 467	292 709
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 998	180 000
Övriga arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	60 710	63 100
Övriga personalkostnader	6 827	0
	287 536	283 100
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	544	687
Övriga ränteintäkter	2 181	2 156
	2 725	2 844
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 462 470	5 131 106
	4 462 470	5 131 106

2

CRK
RA-M EB
HN 

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 908 750	374 908 750
Ingående anskaffningsvärde mark	200 053 750	200 053 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 962 500	574 962 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 727 532	-12 603 292
Årets avskrivningar	-3 124 240	-3 124 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 851 771	-15 727 532
Utgående redovisat värde	556 110 729	559 234 968
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	197 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 600 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 224 000	1 644 000
Summa taxeringsvärde	329 824 000	288 644 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	155 084	105 084
Aktieägartillskott	75 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 084	155 084
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	180 611	19 912
Skattefordran	13 037	74 837
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 149 311	1 216 604
	1 342 959	1 311 353
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	300 123	271 530
Upplupna intäkter	230 660	230 660
	530 783	502 190
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	300 255	473 656
	300 255	473 656

2

CR
RA
HN
IB
D
31

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23265656	3,87%	2022-07-01	54 629 000	0
SBAB	23265672	0,60%	2021-08-09	50 860 823	1 600 000
SBAB	23265680	3,68%	2020-07-01	53 010 630	331 635
				158 500 453	1 931 635

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 156 568 818

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 148 842 278

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 163 887 500 163 887 500

Not 13 **Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 1 931 635
1 931 635 2 106 376
2 106 376

Not 14 **Övriga skulder**

Momsskuld 101 931 93 318
Källskatt 43 497 31 497
Övriga kortfristiga skulder 321 061 200 000
466 489 324 815

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter 701 528 776 478
Övriga upplupna kostnader 349 412 218 842
1 050 940 995 320

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

2

CR 2
J4 2
RA
Bj

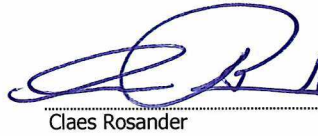
Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-04-15


Björn Björklund


Claes Rosander


Emilio Bocangel

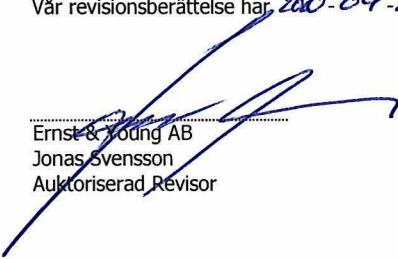

Hanna Norring


Jenna Xiu


Joakim Hagström


Roger Ahlbom

Vår revisionsberättelse har 2020-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ernst & Young AB
Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Not 1 Nettomsättning**Årsavgifter**

3020		0	0
3021	Årsavgifter bostäder	-7 467 169	-7 326 444
3022		0	0
3023		0	0
S:a Årsavgifter		-7 467 169	-7 326 444

Hyror

3011		0	0
3012	Hysesintäkter lokaler	-1 160 724	-1 138 110
3013		0	0
3014		0	0
3015	Hysesintäkter lokaler, momsreg	-760 624	-743 982
3016	Hysesintäkter garage, momsreg	-939 930	-934 230
3017		0	0
3018		0	0
3019		0	0
3025		0	0
3026		0	0
3027		0	0
3028		0	0
3121		0	0
3125		0	0
3127		0	0
3201	Bränsleavgifter	-45 900	-43 845
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-121 920	-73 704
3203	Fakturerad fastighetsskatt, momsreg	-88 412	-49 694
3208		0	0
3209		0	0
3212		0	0
3213	Hyra förråd	-121 020	-115 570
3216		0	0
S:a Hyror		-3 238 530	-3 099 135

Årsavgifter, el

3122		0	0
S:a El, enhetsmätning		0	0

Årsavgifter, vatten

3124	Vattenleveranser	-242 482	-249 443
3126		0	0
S:a Vatten, enhetsmätning		-242 482	-249 443

Bredband

3206		0	0
S:a Bredband		0	0

Övriga intäkter

3029		0	0
3204		0	0
3210		0	0

31
 CN
 EB
 HN
 74
 RA.
 (Signature)

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
3211	0	0
3214	0	0
3217	0	0
3218	0	0
3219	0	0
3220	0	0
3221 Bränsleavgifter, momsreg	-15 216	-14 574
3511	0	0
3512	0	0
3513	0	0
3514 Påminnelseavg	-3 240	-3 510
3517 Överlåtelseavgift	-24 423	-20 484
3518 Pantförskrivningsavgifter	-24 980	-17 647
3551	0	0
3552	0	0
3553	0	0
3554	0	0
3555	0	0
3556	0	0
3557	0	0
3558	0	0
3621	0	0
3745 Öresutjämning	0	-1
3970	0	0
3971	0	0
3973	0	0
3975	0	0
3989	0	0
3997	0	0
3999 Övriga rörelseintäkter	-29 394	-71 926
S:a Övriga intäkter	-97 253	-128 142
Avgifts- och hyresbortfall		
3080 Hyres- o avgiftsbortfall, lokaler	21 050	14 200
3081	0	0
3082	0	0
3084	0	0
3085	0	0
3086	0	0
3087	0	0
3096	0	0
3098	0	0
S:a Avgifts- och hyresbortfall	21 050	14 200
Hyresförluster		
3083 Hyres- o avgiftsförluster	120	120
S:a Hyresförluster	120	120
Avsatt till inre underhållsfond		
3089	0	0
S:a Avsatt till inre underhållsfond	0	0

Not 2 Driftskostnader


 HN JH
 IB
 RA.

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Fastighetsskötsel och lokalvård

4011		0	0
4012	Fastighetsskötsel byggnad	140 904	136 771
4013	Fastighetsskötsel mark	87 500	60 970
4016	Fastighetsskötsel, extra tillägsarbeten	0	0
4019		0	0
4020	Serviceavtal, övrigt	11 725	38 051
4021	Städ	173 303	167 003
4022	Städ, extra	28 226	24 176
4031		0	0
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	103 334	3 625
4071	Snörenhållning	42 906	83 025
4079		0	0
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		587 899	513 621

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	242 081	65 406
4115	Löp underhåll, dörrar	16 044	10 824
4117	Löp underhåll, V A	22 962	10 841
4118		0	0
4130		0	0
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	3 913	513
4135	Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	15 581	0
4136	Löp underhåll, sopsug	15 581	17 517
4137	Löp underhåll, grovsopor	1 109	11 969
4138		0	0
4139		0	0
4140		0	0
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	3 056	0
4142	Löp underhåll, värme	19 283	22 074
4143	Löp underhåll, ventilation	26 842	36 735
4144	Löp underhåll, el	28 279	6 366
4145		0	0
4146	Löp underhåll, hiss	106 461	109 065
4147		0	0
4148	Löp underhåll, avloppsrör	34 602	8 530
4149	Löp underhåll, värmepump	0	2 409
4150		0	0
4151	Löp underhåll, tak	4 302	0
4152		0	0
4153	Löp underhåll, fönster	7 813	0
4154		0	0
4155		0	0
4159		0	0
4160	Löp underhåll, markytor	11 087	79 738
4163	Löp underhåll, trädgård	0	0
4165	Löp underhåll, garage	11 922	11 395
4166	Löp underhåll, p-platser	0	0
4167		0	0
4171		0	0
4181	Löp underhåll, hyreslokal	0	0
4190	Löp underhåll, nycklar/låssystem	42 678	88 697
4191		0	0


 HW JH R
 EB
 RA.

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
4192	0	0
4193 Löp underhåll, jourutr montör	8 725	35 819
4194	0	0
4195	0	0
4196 Vattenskador	20 065	0
4197 Skadegörelse	11 200	7 558
4198	0	0
4199 Löp underhåll, övrigt	7 446	10 900
S:a Reparationer	661 032	536 357

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311 El, fastighet	698 151	687 228
4315 El, enhetsmätning	24 549	19 662
4319	0	0
S:a El	722 700	706 891

Uppvärmning

4321	0	0
4322	0	0
4323	0	0
4324	0	0
4325 Fjärrvärme	711 077	678 368
4326	0	0
S:a Uppvärmning	711 077	678 368

Vatten

4331 Vatten	186 333	181 532
S:a Vatten	186 333	181 532

Sophämtning

4341 Sophämtning	96 830	94 766
4342	0	0
4343 Grovsopor	0	0
4344 Källsortering/Returpapper	70 008	65 281
S:a Sophämtning	166 838	160 047

Fastighetsförsäkring

4411 Fastighetsförsäkringar	117 953	109 453
S:a Fastighetsförsäkring	117 953	109 453

Kabel-TV och bredband

4461 Kabel-TV	103 524	111 961
4462 Datakommunikation, ex bredband	403 651	392 341
S:a Kabel-TV	507 175	504 302

Fastighetsskatt

4471 Fastighetsskatt	198 240	136 440
4472 Justering fastighetsskatt, föreg år	-3 840	0
4474	0	0
S:a Fastighetsskatt	194 400	136 440

Förvaltningsarvoden

4480 Digitala förvaltningstjänster	0	86 250
------------------------------------	---	--------

ca 21
RA JH
HN EB
D

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
4481	0	0
4483	0	0
4484 Ekonomiförvaltning	164 731	174 345
4485	0	0
4486	0	0
4487 Finansiell förvaltning	31 088	0
4489 Övriga köpta tjänster	5 776	0
S:a Förvaltningsarvoden	201 595	260 595

Tomträttsavgäld

4441	0	0
S:a Tomträttsavgäld	0	0

Övriga driftskostnader

4327	0	0
4399	0	0
4421 Soliditet och upplysning	0	0
6417 Överlåtelseavgift	28 890	26 970
6418 Pantavgift	30 225	22 173
7720	0	0
7741	0	0
7749	0	0
S:a Övriga driftskostnader	59 115	49 143

Planderat underhåll

4209	0	0
4211 Planerat underhåll, byggnader	200 550	0
4215	0	0
4216	0	0
4217	0	0
4234	0	0
4235	0	0
4236	0	0
4237	0	0
4238	0	0
4239	0	0
4241	0	0
4242	0	0
4243 Planerat underhåll, ventilation	100 408	0
4244	0	0
4245	0	0
4246	0	0
4248	0	0
4250	0	0
4251	0	0
4252	0	0
4253	0	0
4254	0	0
4255	0	0
4260 Planerat underhåll, markytor	0	0
4261 Planerat underhåll, trädgård	0	0
4262	0	0
4264	0	0
4265	0	0


 RA ^{CH} JH &
 HN ES

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
4266 Planerat underhåll, p-plats	0	0
4271	0	0
4281	0	0
4290	0	0
4291	0	0
4292	0	0
4299	0	0
S:a Underhåll	300 958	0

Not 3 Övriga externa kostnader**Bevakningskostnader**

4431	0	0
S:a bevakningskostnader	0	0

Hyror och arrenden

5011	0	0
5021	0	0
5022	0	0
5023	0	0
5024	0	0
S:a Hyror och arrenden	0	0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

5411 Förbrukningsinventarier	0	3 090
5412	0	0
5439 Datakostnader, övriga	6 846	774
5462 Varuinköp för förbrukning	20 641	14 387
5520	0	0
5611	0	0
5612	0	0
5613	0	0
5619 Övriga bilkostnader	0	0
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 487	18 251

Administrationskostnader

5711 Möteskostnader stämma	46 156	53 388
5712 Möteskostnader styrelse	12 249	9 925
5714	0	0
5751 Föreningsverksamhet	0	2 036
5752	0	0
5753	0	0
5754	0	0
5811	0	0
5914	0	0
5921 Kostnad för årsredovisning	7 632	6 042
5922	0	0
5929	0	0
5931	0	0
5932	0	0
5933	0	0
5935	0	0
5937	0	0
5938	0	0

HN CL Bj
RA JH
EB
D

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
5999 Övriga driftskostnader	6 739	0
6071	0	0
6073 Gåvor	982	1 114
6101 Kontorsmateriel	0	0
6102	0	0
6104	0	0
6211	0	0
6251 Post	0	1 000
6311	0	0
6321	0	0
6322 Kronofogdemyndigheten	300	0
6323 Långtidsbevakning inkasso	2 888	3 196
6324 Juristarvode	7 344	16 586
6351	0	0
6352	0	0
6353	0	0
6355	0	0
6491	0	0
6492 Bolagsverket, avg	1 400	600
6951	0	0
6971	0	0
S:a Administrationskostnader	85 690	93 887

Extern revision

6421 Revision	45 000	31 625
S:a Extern revision	45 000	31 625

Konsultkostnader

6511 Energideklaration	0	17 388
6551 Konsultkostnad	0	123 438
6553	0	0
6555 Konsultkostnad underhållsplaner	0	0
6591	0	0
S:a konsultkostnader	0	140 826

Medlemsavgifter

6985	0	0
6989 Medlemsavgifter, övriga	8 290	8 120
S:a Medlemsavgifter	8 290	8 120

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7011	0	0
7012	0	0
7016	0	0
7019	0	0
7085	0	0
7091	0	0
7115	0	0
7211	0	0
7212	0	0
7219	0	0
7285	0	0

RA. H. Z.
HN. ER
D

Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
7291	0	0
7311 Arvoden förtroendevalda	179 998	180 000
7312	0	0
7315 Arvoden övriga	40 000	40 000
7319	0	0
7331 Skattefria bilersättningar	246	0
7332 Skattepliktiga bilersättningar	226	0
7382	0	0
7384	0	0
7411	0	0
7412	0	0
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	60 710	63 100
7518	0	0
7519	0	0
7533	0	0
7561	0	0
7571	0	0
7572	0	0
7611	0	0
7612 Utbildning förtroendevalda	0	0
7614 Kostn för konferenser	6 355	0
7621	0	0
7693	0	0
7698	0	0
7699	0	0
S:a Personalkostnader	287 536	283 100

RA CR EB
HN JH
D

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Margretero 1, org.nr 769621-6436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 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 och kassaflöde 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 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 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 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. 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Margretero 1 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 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 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
- 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 24/4 2020

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor