

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Jan Aas	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Bertil Henry Gustavsson	Ledamot
Gustaf Erik Lilliehöök	Ledamot
Gun Löfgren Cederberg	Ledamot
Henry Wikström	Ledamot

Christina Bergner	Suppleant
Ann Ortega	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Maria Cederroth	Ordinarie Intern	
Ann-Charlotte Bengtsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Hans Cederberg  
Olof Nyren  
Jan Säfvenberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

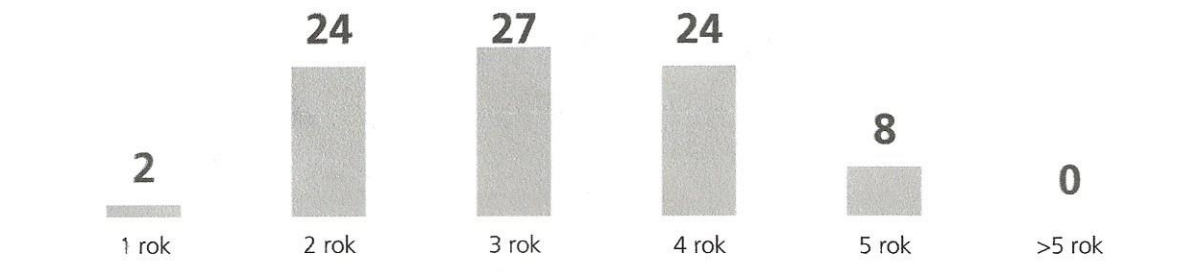
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 070 m<sup>2</sup>, varav 9 070 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övrigt

### Kommentar

2 st .En i vardera huset  
Gym resp. möteslokal  
2 st takterrasser, en på vardera tornet.

JW

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grusning och lagning av potthål	2018	
Larm och låsanordning	2018 - 2019	Slutförd 2019
Hiss styr & reglering	2018 - 2019	Påbörjad 2018 och fortsätter 2020
Renovering fasad och sockel, förbättrad vattenavrinning	2017	
Fönstermålning	2016	Målning av alla fönster och fönsterdörrar enligt UH-plan
Fiber installerat i alla lägenheter	2016	Avtal digital TV Sappa
Stamspolning	2016	
Torkskåp	2015	Utbytt
Belysning gård	2015	
Nytt låssystem Tornrummen	2015	
Rökluckor	2014	Reparation och byte av magnetlås, styrdon mm
Värmeväxlare	2014	Byte av temperaturmätare till returvattnet/värmeväxlare i centralen
Rengöring/kontroll ventilation	2014	OVK enl. lag vart 6:e år
Radonmätning	2014	Påbörjat 2014, avslutat 2015
Målning av smidesräcken/plåtmålning rännalar	2014	
Kontroll/lagning rökluckor	2013	vart 10:e år enl. lag
Slipning och lackning av ekportar, fönsterpartier och karmar i ek	2013	
Utvändig målning av tornens krön	2013	
Grusning och lagning av potthål	2013	Motion 2013 om ljust grus när marken slutat sjunka.
Lagning av fogar i altaner/balkonger	2013	
Ombygg. av duschrumb i Drottningens torn	2013	Vattenskada
Renovering av stuprör och hängrännor samt tätning av ett takläckage	2012 - 2013	
Brytbleck samtliga ytterdörrar	2011	
Lagning av hussocklar	2010 - 2011	Slutförd. Satt dit droplist
Planerat underhåll	År	
Översyn av fasad och plåtar	2020	
Hiss styr & reglage mm	2020	
Översyn av värmesystem	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Projektledarna AB
Lägenhetsförteckning/pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sommar-och vinterskötsel av gården	Två Smålänningar AB
Fastighetsförvaltning	PG Hiss & Fastighet Stockholm AB

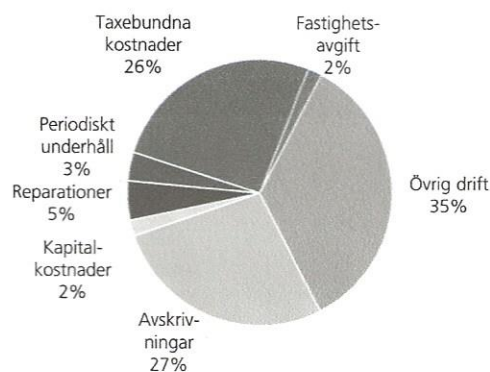
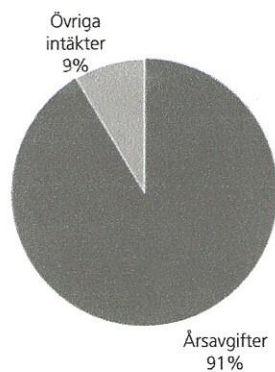
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 636 030</b>	<b>1 754 530</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 647 590	5 277 956
Finansiella intäkter	175	75
Minskning kortfristiga fordringar	15 427	0
Ökning av kortfristiga skulder	149 981	253 003
	<b>5 813 173</b>	<b>5 531 034</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 824 155	4 951 392
Finansiella kostnader	132 642	139 457
Ökning av materiella anläggningstillgångar	398 269	387 669
Ökning av kortfristiga fordringar	0	171 015
	<b>5 355 066</b>	<b>5 649 534</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 094 136</b>	<b>1 636 030</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>458 106</b>	<b>-118 500</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anmälan av bostadsrättsinnehavare i föreningen till bostadsrättnämnden angående låssystem, BRN valde att lägga ner ärendet efter lång process.

Nytt skalskydd på plats.

Fastighetsbesiktning gjord av förvaltarna tillsammans med styrelsen.

Omförhandlade lånevillkor på föreningens lån, nästintill halverad ränta på lån.

Uppdatering stadgar inkl. extrastämma.

Löpande renovering o uppfräschning av hissar.

Energiutredning gjord för att kunna göra energisparande åtgärder på fastigheten framöver.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	524	519	561
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 463	1 463	1 463	1 353
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	59	14	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	111	108	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	13	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	15	48
Soliditet (%)	92	92	92	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 172	-1 635	-1 420	-3 758
Nettoomsättning (tkr)	5 648	5 278	4 850	5 089

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 9 070 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	116 960 000	0	0	116 960 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	0	0	1 516 044
Kapitaltillskott	55 737 931	0	0	55 737 931
Fond för yttre underhåll	7 816 250	888 000	-364 699	7 292 949
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 030 225</b>	<b>888 000</b>	<b>-364 699</b>	<b>181 506 924</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 829 303	-888 000	-1 269 808	-14 671 494
Årets resultat	-1 172 431	-1 172 431	1 634 507	-1 634 507
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-18 001 734</b>	<b>-2 060 431</b>	<b>364 699</b>	<b>-16 306 002</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>164 028 491</b>	<b>-1 172 431</b>	<b>0</b>	<b>165 200 922</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 172 431
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 941 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-888 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-18 001 733</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

240 107
<b>-17 761 626</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 647 590	5 277 956
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 647 590</b>	<b>5 277 956</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-4 308 971	-4 489 868
Övriga externa kostnader	Not 4	-425 187	-350 460
Personalkostnader	Not 5	-89 997	-111 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 863 398	-1 821 689
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 687 554</b>	<b>-6 773 081</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 039 964</b>	<b>-1 495 125</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 642	-139 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 467</b>	<b>-139 382</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 172 431</b>	<b>-1 634 507</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 172 431</b>	<b>-1 634 507</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	176 284 325	177 361 785
Pågående byggnation	Not 8	0	387 669
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 284 325</b>	<b>177 749 454</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>176 287 825</b>	<b>177 752 954</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 132 823	1 674 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	184 910	200 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 317 736</b>	<b>1 875 057</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		17	17
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17</b>	<b>17</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 317 753</b>	<b>1 875 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 605 578</b>	<b>179 628 029</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 476 044	118 476 044
Kapitaltillskott		55 737 931	55 737 931
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 816 250	7 292 949
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 030 225</b>	<b>181 506 924</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 829 303	-14 671 494
Årets resultat		-1 172 431	-1 634 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 001 734</b>	<b>-16 306 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>164 028 491</b>	<b>165 200 922</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 272 408	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 272 408</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 000 000	13 272 408
Leverantörsskulder		432 160	210 591
Skatteskulder		5 373	1 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	867 147	942 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 304 680</b>	<b>14 427 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>178 605 578</b>	<b>179 628 029</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Entréutsmyckning	120 år	120 år
Belysning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Låssystem	20 år	-
Brandlarm	10 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 860 604	4 618 742
Årsavgifter - Kapital	129 984	129 984
Hyror förråd	404	404
Bredbandsintäkter	140 760	140 760
Elintäkter	515 765	387 976
Öresutjämnin	72	90
	<b>5 647 590</b>	<b>5 277 956</b>

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 378	158 873
	Fastighetsskötsel beställning	19 656	42 831
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 182	42 912
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 507	35 163
	Snöröjning/sandning	47 533	31 116
	Städning entreprenad	128 378	156 946
	Hissbesiktning	8 200	6 146
	Myndighetstillsyn	0	13 750
	Gård	459	8 938
	Serviceavtal	40 833	20 842
	Förbrukningsmateriel	21 780	14 975
	Teleport/hissanläggning	0	7 125
	Brandskydd	4 441	24 019
	Fordon	0	20
		<b>437 347</b>	<b>563 656</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 875	27 984
	Gemensamma utrymmen	1 719	0
	Tvättstuga	9 849	3 533
	Sophantering/återvinning	0	1 215
	Entré/trapphus	2 438	71 931
	Lås	11 435	2 984
	VVS	70 077	3 435
	Värmeanläggning/undercentral	2 376	0
	Ventilation	16 986	5 705
	Elinstallationer	7 258	3 475
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 500	0
	Hiss	144 101	40 206
	Tak	19 076	0
	Fasad	2 125	4 154
	Fönster	19 008	1 237
	Balkonger/altaner	0	2 055
	Mark/gård/utemiljö	0	25 378
	Skador/klotter/skadegörelse	3 908	62 695
	Vattenskada	7 156	0
		<b>325 887</b>	<b>255 986</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	172 419
	VVS	0	82 392
	Hiss	240 108	0
	Tak	0	67 363
	Mark/gård/utemiljö	0	42 525
		<b>240 108</b>	<b>364 699</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	596 261	534 927
	Värme	981 308	1 011 203
	Vatten	105 029	119 863
	Sophämtning/renhållning	86 782	107 079
	Grovsopor	5 879	0
		<b>1 775 259</b>	<b>1 773 072</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	120 268	108 350
	Tomträttsavgäld	1 150 400	1 150 400
	Kabel-TV	65 916	64 436
	Bredband	76 742	95 625
		<b>1 413 326</b>	<b>1 418 811</b>

	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>117 045</b>	<b>113 645</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 308 971</b>	<b>4 489 868</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 801	306
	Tele- och datakommunikation	10 269	9 420
	Juridiska åtgärder	24 376	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	50 000	35 000
	Föreningskostnader	406	5 857
	Styrelseomkostnader	261	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 558	0
	Studieverksamhet	5 688	0
	Förvaltningsarvode	217 971	66 844
	Administration	3 718	1 684
	Konsultarvode	95 719	217 269
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	6 980
		<b>425 187</b>	<b>350 460</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 435	69 349
	Sociala kostnader	18 562	41 715
		<b>89 997</b>	<b>111 064</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 768 020	1 768 020
	Förbättringar	87 941	46 232
	Markinventarier	7 437	7 437
		<b>1 863 398</b>	<b>1 821 689</b>



<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	199 410 913	199 410 913
	Nyanskaffningar	785 938	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>200 196 851</b>	<b>199 410 913</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 049 128	-20 227 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 863 398	-1 821 689
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 912 526</b>	<b>-22 049 128</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>176 284 325</b>	<b>177 361 785</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	168 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark	249 000 000	158 000 000
		<b>417 000 000</b>	<b>296 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	417 000 000	296 000 000
		<b>417 000 000</b>	<b>296 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	387 669
		<b>0</b>	<b>387 669</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	154 311	154 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>154 311</b>	<b>154 311</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-154 311	-154 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-154 311</b>	<b>-154 311</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	38 704	38 704
	Klientmedel hos SBC	2 094 119	1 636 013
		<b>2 132 823</b>	<b>1 674 717</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Städning entreprenad	0	10 200
	Elintäkter	184 910	190 140
		<b>184 910</b>	<b>200 340</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	7 292 949	6 796 949
	Reservering enligt stadgar	888 000	888 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-364 699	-392 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 816 250</b>	<b>7 292 949</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Handelsbanken	0,640 %	12 272 408	12 272 408
	Handelsbanken	1,300 %	1 000 000	1 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 272 408</b>	<b>13 272 408</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-13 272 408
			<b>12 272 408</b>	<b>0</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2022-10-30
				2020-01-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 272 408 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	82 760 000	82 760 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Löner	0	3 185
	Arvoden	68 250	136 500
	Sociala avgifter	41 370	63 814
	Ränta	15 258	12 488
	Avgifter och hyror	541 548	517 042
	Städning entreprenad	0	10 575
	EL	164 143	198 531
	Hiss	36 578	0
		<b>867 147</b>	<b>942 135</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året kommer följande planerade arbeten att utföras:

- En fortsatt översyn av hissarna.
- Vissa delar av fasaden och plåtarbeten kommer ses över och repareras.
- En genomgång av värmesystem och radiatorer.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 24/4 2020



Jan Aas  
Ledamot



Mikael Andersson  
Ledamot



Bertil Henry Gustavsson  
Ledamot



Gustaf Erik Lilliehök  
Ledamot



Gun Löfgren Cederberg  
Ledamot

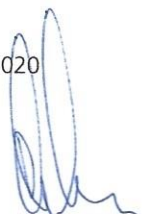


Henry Wikström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2020



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



Maria Cederroth  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn  
Org.nr. 716406-3781

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

30/4-2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor



Maria Cederroth

Intern revisor



