



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Björklången i Stockholm

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 20190524 och 20490524.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 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

Tomas Ahron	Ordförande	
Fredrik Almgren	Sekreterare	
Yvonne Griffel	Ledamot	
Ove Mattsson	Ledamot	
Pernilla Åse Margareta Wängklev	Ledamot	HSB-ledamot, utses av HSB årligen

Fredrik Fransson	Suppleant
Jessica Karlsson	Suppleant
David Rubarth	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Almgren, Fredrik Fransson, Yvonne Griffel, Jessica Karlsson, David Rubarth och Pernilla Åse Margareta Wängklev.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Urban Möller	Ordinarie Intern	
Johan Aron Hjorth	Suppleant Intern	

Valberedning

Wanja Davidsson	Sammanställande
Jon Emsheimer	
Linda Tidén Sundström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-31 med anledning av balkongutbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björklången 1-3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

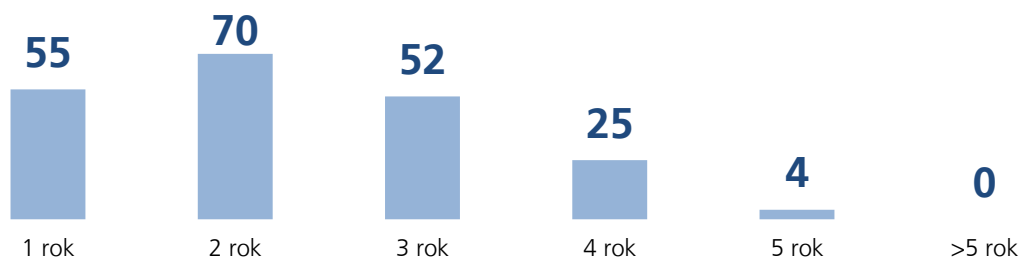
Fastigheten bebyggdes 1961 - 2005 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 266 m², varav 12 171 m² utgör lägenhetsyta och 1 095 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 206 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Industriebetong	263 m ²	2023-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Utlånas till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-24 och sträcker sig fram till 2049-05-24.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2019	Bytt i tvättstuga vänster i både 29an och 33an.
Byte av branddörrar i höghus	2018	Samt målning av hiss dörrar.
Uppfräschning av föreningslokalen	2018	Drevs av arbetsgrupp utsedd av stämma 2017.
Renovering av expedition	2018	
Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus	2017	
Utomhusarmaturer	2017	Byte av samtliga armaturer utomhus till nya med LED-ljuskälla.
Tvätt av utrymningstrappa i höghus	2017	Detta arbete utfördes 2017-01.
Tvätt av entréer i höghus	2016	Stor rengöring.
Vattenledning, avloppsstam, dagvattenstam	2016	Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren.
Målning av p-platser	2016	Bakom låghus.
Grillplats	2015	Två nya grillar installerades bakom låghuset.
Balkongbesiktning	2015	20 % av balkongerna besiktigades, för att få fram konditionen av dessa. Bedömningen var att stommarna är bra men att det på vissa platser har spruckit loss betong som bör tas bort. Ny besiktning rekommenderades utföras om fem år.
Garagedörrar utbytta	2015	Nya dörrar installerades i höghusgaragen.
Trapphusbelysning utbytt	2015	Ny trapphusbelysning installerades i samtliga trapphus samt i höghusens utrymningstrappor. Den nya har LED som ljuskälla och tänder mycket snabbt jämfört med den gamla.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av målning allmänna ytor samt fönster i låghuset	2020	
Asfaltera framför låghuset	2020	
Översyn av vattenledning 29:an och 33:an	2020	Vattenledning till låghus byttes 2016.
Måla/täta golvet i undercentralen	2020	För att undvika läckage till föreningslokalen.
Balkonger	2020	Föreningen genomförde en balkongbesiktning under 2016 och har 2018, med hjälp av ÅF, tagit in offerter. Arbetet kan förhoppningsvis påbörjas 2020 och slutföras 2021.
Armaturlbyte tvättstugor och eventuellt källare och vind	2020	Till LED-armaturer.
Uppfräschning av entréer höghus	2020	Ommålning, montering av wallpads.
Asfaltera runt 29 och 33	2021	Provisorisk lagning 2020.
Byte av torktumlare	2021	
Utbyte av fjärrvärmeundercentral	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
HSAB	Hissbesiktning
Stockholms Hiss & Elektronik AB	Hisservice
Parkservice AB	Sommar- och vinterunderhåll utomhus
NP-Gruppen AB	Röjer bort snö och istappar från våra tak
Stockholm Exergi/Fortum	Fjärrvärme och elnät
Luleå energi AB	Elleverantör, upphandlade av HSB Stockholm och upphandlar i sin tur el från olika marknader. Vårt pris är beroende av hur bra Luleå energi gör sina inköp
Aremo	Klottersanering
Spiridon	Städning
Stockholms Stadsnät	Bredband. Gruppanslutning av samtliga lägenheter med 200/200 Mbit/s
ComHem	KabelTV, basutbud till samtliga
Veolia Recycling	Grovsopor
Stockholm vatten	Sophämtning samt vatten och avlopp
Securitas	Parkeringsövervakning och fastighetsjour dygnet runt
Veterankraft	Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

Balkongfondering

Föreningen har en fortsatt en relativt stor andel likvida medel. Syftet är att bygga upp en buffert inför det kommande balkongutbytet.

Lån

Belåningsgraden är låg med en belåning på omkring 2 000:- per kvm boyta. Detta i kombination med den låga räntenivån som varat ett antal år ger fortsatt låga räntekostnader. Föreningen har dragit nytta av ränteläget genom att de senaste åren öka amorteringstakten något. Föreningen placerar löpande om lån och försöker i samband med detta säkerställa att vi får en konkurrenskraftig ränta.

Föreningen hade fyra lån men under året har ett lån på knappt 6 miljoner lösts. Anledningen var att vi inför balkongrenoveringen hade ansamlat likvida medel. I och med att processen med balkongerna försenats beslöts att lösa detta lån i sin helhet.

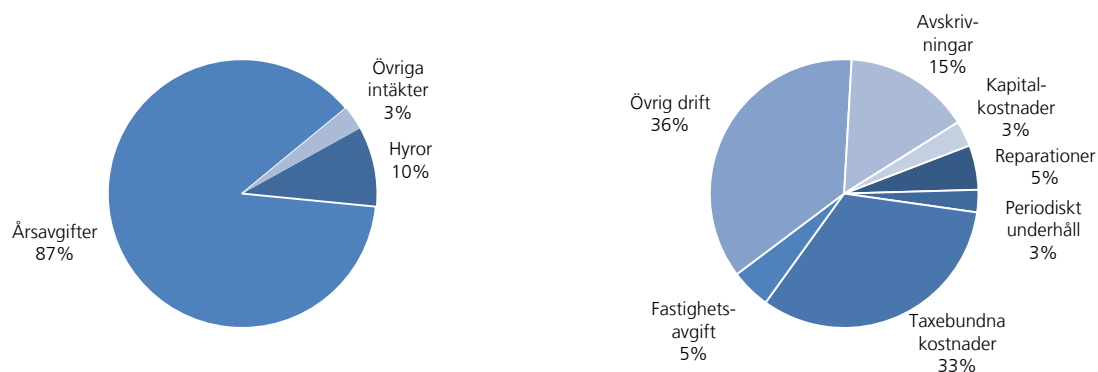
Tomträttsavgäld

Under 2020 kommer en successiv ökning av föreningens tomträttsavgäld att ske. Detta börjar få genomslag under fjärde kvartalet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 015 315	6 154 872
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 732 563	9 484 320
Finansiella intäkter	123	485
Minskning av materiella anläggningstillgångar	144 429	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 537
Ökning av kortfristiga skulder	161 033	165 777
	10 038 148	9 693 119
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 644 258	5 713 132
Finansiella kostnader	214 566	225 116
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	144 429
Ökning av kortfristiga fordringar	10 683	0
Minskning av långfristiga skulder	7 612 476	1 750 000
	13 481 983	7 832 677
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 571 479	8 015 315
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 443 835	1 860 442

*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

Avgiftsbetalning

En del medlemmar är återkommande sena med betalning av sina avgifter. Styrelsen påminner och har uppmanat medlemmar att använda eFaktura/autogiro för betalning.

Avgång styrelsemedlem

Ellinor Thörngren som valdes till ledamot av stämman 2018 har avflyttat från föreningen och avgått ur styrelsen i november 2019.

Arbetsordning

På begäran från revisor har styrelsen tagit fram en arbetsordning. Den omfattar styrelsens hela verksamhet med punkter som till exempel styrelseledamöternas roller, ersättningsregler, rutiner och mötesformer.

Balkongutbyte och extra stämma

Föreningen höll en extra stämma 2019-01-31 med anledning av balkongutbyte där stämman beslutade att genomföra förslag 1 avseende utbyte av befintliga balkonger med fördjupning om 80 centimeter och förslag 2 nybyggnation av balkonger till dem som idag saknar balkong. Föreningen behövde sedan få in samtycke från alla lägenheter men lyckades inte med det. Därför har styrelsen vänt sig till Hyresnämnden för att denna ska fastställa stämmans beslut angående förslag 1 eftersom detta förslag är en förutsättning för att genomföra förslag 2. Skriftväxling med Hyresnämnden pågick under hela andra halvåret och ärendet är ännu inte avgjort. Styrelsen har även skickat in en bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret och vi har ännu inte fått besked om beslut.

Container för grovsopor

Då föreningen inte har grovsoprum har styrelsen för vana att ta in containrar för att de boende skall kunna kasta grovsopor. Under 2019 skedde detta i början av året samt efter sommaren.

Entréer

Under året har föreningen undersökt vad vi kan göra för att fräscha upp föreningens entréer. Vissa åtgärder har redan vidtagits som att måla hissar samt byta en del dörrar. Vi genomförde en enkät till medlemmarna som svarade med en överväldigande majoritet att bevara ytskikten i höghusets entréer. I låghuset kommer målning av entréer att ske. Montering av wallpads, dvs elektroniska väggtavlor, beställdes under 2019 och kommer att slutföras under 2020.

Expansionskärl

Vi har haft återkommande problem med ett expansionskärl i undercentralen som larmar trots att det inte är något fel. Vid varje larm skickar Securitas ut fastighetsjouren vilket kostar pengar.

Fläktanslutningar

Det är inte tillåtet att ansluta fläktar till ventilationen. Styrelsen har under året hanterat ett flertal ärenden där boende anslutit spisfläktar till ventilationen. Detta har vållat onödigt merarbete för styrelsen.

Målning av hissdörrar

Insidan av hissdörrarna har fått sig en välbehövlig uppfräschning då de målats om.

Odlingslådor

Vid grillarna finns det odlingslådor som föreningens medlemmar kan använda. För närvarande är alla bokade och det finns en viss kö. Kontaktperson är Anna Stam, Sandfjärdsgatan 29.

Polisanmälningar

Efter ett inbrottsförsök på gallergrinden till vinden i port 29 den 9 januari gjordes polisanmälan och några dagar senare bröt någon in sig i krypvinden i låghuset och fastnade där. Polisen kom och kunde få ut personen. Polisutredningen lades ner eftersom personen även begått andra brott.

Tomträttsavgäld

Under 2019 har vi tecknat nytt avtal med Stockholms stad om framtida tomträttsavgälder. Dessa höjs avsevärt med start under fjärde kvartalet 2020. Höjningen sker med en intrappning så effekten kommer att bli liten under 2020 och börjar märkas mer under 2021. Föreningen beslöt att binda avgiften i 10 års tid. Så inför 2030 kommer ny justering att ske.

Torktumlare och mangel

Trasig mangel har bytts ut i tvättstugan i port 29, vänster. Trasig torktumlare har bytts ut i tvättstugan i port 29, vänster samt i port 33, vänster.

Underhållsplan

Styrelsen anlitate RicMan Energy för att ta fram en underhållsplan för föreningens fastigheter. Underhållsplanen omfattar 48 sidor med text och bilder på allt från sådant som behöver åtgärdas snarast till sådant som ska underhållas inom de närmsta 30 åren.

Vattenskada

En lägenhet på Sandfjärdsgatan 33 har råkat ut för en mindre vattenskada där ursprunget till skadan är okänd. Det är inte ett pågående läckage och skadan som vattnet orsakat är åtgärdad.

Årstafältet

Inför byggnation av fastigheter på Årstafältet så har västra delen av Sandfjärdsgatan stängts av. Inför avstängningen hade vi möte med kommunen om avstängningsinsatser för att föreningens mark inte skulle bli en smitväg runt avstängningen. Trots detta blev det kaos då både bilar och lastbilar missat avstängningsinformationen och gett sig in på Sandfjärdsgatan. Avstängningen har justerats många gånger då kreativa bilförare hittat nya smitvägar. Detta har lett till att vår yttre fastighetsskötare och sophämtningen tvingas åka runt Årsta för att nå de olika delarna av vår fastighet.

Rapportering av motioner från tidigare föreningsstämmor

- **Fixarna:** Göran Larsson sammankallande, Christoffer Malm och Ove Mattsson. Fredrik Fransson har varit styrelsens kontaktperson. Gruppen har inte gjort något under 2019 men tidigare har de gjort saker som till exempel laga dörrar, gjort dörrstopp och rensat garage. Under 2020 är det tänkt att ta fram ett förslag på att förbättra parkeringsplatserna till exempel vad gäller storleken på parkeringsytorna och parkeringsplatssiffrorna. Arbetsgruppen önskar fortsätta i samma form och hoppas att det är fler som är intresserade att vara med i Fixargruppen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 206 st
Överlåtelser under året: 27 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 267
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 269

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	680	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	363	350	285	254
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 929	2 549	2 692	2 906
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	17	20
Värmekostnad/m ² totalyta	117	121	116	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	17	17	23
Soliditet (%)	43	28	24	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 828	2 501	2 201	1 835
Nettoomsättning (tkr)	9 494	9 471	9 196	9 102

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 171 m² bostäder och 1 095 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	562 245	0	0	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	0	0	341 945
Fond för yttre underhåll	3 805 129	637 857	0	3 167 272
S:a bundet eget kapital	4 709 319	637 857	0	4 071 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 623 148	-637 857	2 500 672	9 760 333
Årets resultat	2 827 977	2 827 977	-2 500 672	2 500 672
S:a fritt eget kapital	14 451 125	2 190 120	0	12 261 005
S:a eget kapital	19 160 444	2 827 977	0	16 332 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 827 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 261 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 857
summa balanserat resultat	14 451 125

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

188 750
14 639 875

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 493 515	9 471 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 048	12 867
Summa rörelseintäkter		9 732 563	9 484 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 874 114	-5 116 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 516	-337 582
Personalkostnader	Not 6	-249 627	-258 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 885	-1 045 885
Summa rörelsekostnader		-6 690 143	-6 759 017
RÖRELSERESULTAT		3 042 420	2 725 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 566	-225 116
Summa finansiella poster		-214 443	-224 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 827 977	2 500 672
ÅRETS RESULTAT		2 827 977	2 500 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 471 257	40 517 142
Pågående byggnation	Not 9	0	144 429
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 471 257	40 661 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 471 757	40 662 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 748	780
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 578 761	8 022 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	365 609	358 006
Summa kortfristiga fordringar		4 948 118	8 381 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 948 118	8 381 271
SUMMA TILLGÅNGAR		44 419 876	49 043 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 805 129	3 167 272
Summa bundet eget kapital		4 709 319	4 071 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 623 148	9 760 333
Årets resultat		2 827 977	2 500 672
Summa fritt eget kapital		14 451 125	12 261 005
SUMMA EGET KAPITAL		19 160 444	16 332 467
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	11 400 000	17 535 628
Summa långfristiga skulder		11 400 000	17 535 628
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 268 236	13 745 084
Leverantörsskulder		512 543	357 079
Skatteskulder		19 358	25 666
Övriga skulder		3 338	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 055 957	1 047 418
Summa kortfristiga skulder		13 859 432	15 175 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 419 876	49 043 342

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Yttre anläggningar	120 år	120 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Hissar K3	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Garageport	10 år	10 år
Stamledningar VA K3	60 år	60 år
Larm	15 år	15 år
Fasader/balkonger K3	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	8 515 555	8 515 555
Hyror lokaler	360 961	348 374
Hyror parkering	187 547	178 694
Hyror garage	352 409	352 180
Hyror förråd	33 900	29 580
Överlåtelse/pantsättning	11 353	13 594
Avgift andrahandsuthyrning	31 388	33 104
Öresutjämning	402	372
	9 493 515	9 471 454

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	106 953	3 380
	Försäkringsersättning	126 169	0
	Övriga intäkter	5 926	9 487
		239 048	12 867
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 584	39 689
	Fastighetsskötsel beställning	46 910	8 199
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	150 237	144 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 267	88 456
	Snöröjning/sandning	140 692	122 849
	Städning entreprenad	146 760	133 818
	Städning enligt beställning	20 574	37 749
	Mattvätt/Hyrmattor	4 723	4 779
	Sotning	0	5 706
	Hissbesiktning	4 975	4 875
	Myndighetstillsyn	0	9 375
	Bevakning	19 710	0
	Gemensamma utrymmen	1 522	28 575
	Sophantering	3 475	0
	Gård	12 716	1 630
	Serviceavtal	43 063	56 799
	Förbrukningsmateriel	22 771	2 995
	Störningsjour och larm	18 389	2 939
	Fordon	0	179
		705 368	693 182
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	9 643
	Tvättstuga	9 740	18 417
	Sophantering/återvinning	17 638	0
	Entré/trapphus	4 113	20 763
	Lås	16 324	13 885
	VVS	21 408	15 779
	Värmeanläggning/undercentral	4 371	0
	Ventilation	15 570	13 906
	Hiss	46 977	30 428
	Garage/parkering	3 500	1 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 209
	Vattenskada	233 283	27 359
		372 924	184 139
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	18 063
	Tvättstuga	96 250	0
	Entré/trapphus	0	556 681
	Hiss	92 500	0
		188 750	574 744

Not 4 fortsättning	2019	2018
Taxebundna kostnader		
El	239 062	261 456
Värme	1 547 620	1 605 725
Vatten	270 281	262 487
Sophämtning/renhållning	186 243	163 854
Grovsopor	11 588	9 702
	2 254 794	2 303 224
Övriga driftkostnader		
Försäkring	137 961	164 858
Tomträttsavgäld	687 400	687 400
Kabel-TV	74 030	73 965
Bredband	118 776	118 776
	1 018 167	1 044 999
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	334 112	316 692
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 874 114	5 116 980
Not 5	2019	2018
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Medlemsinformation	0	4 440
Tele- och datakommunikation	12 894	7 043
Inkassering avgift/hyra	3 825	3 400
Hysesförluster	363	2
Revisionsarvode extern revisor	21 000	22 138
Föreningskostnader	22 612	22 410
Styrelseomkostnader	5 532	13 501
Fritids- och trivselkostnader	5 374	1 747
Förvaltningsarvode	212 330	205 816
Administration	12 399	6 949
Korttidsinventarier	6 367	19 477
Konsultarvode	187 160	0
Föreningsavgifter	30 660	30 660
	520 516	337 582
Not 6	2019	2018
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	189 766	196 752
Kostnadsersättningar	241	581
Sociala kostnader	59 620	61 237
	249 627	258 570

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	318 168	318 168
	Yttertak K3	34 709	34 709
	Fasader/balkonger K3	69 419	69 419
	Fönster/dörrar och portar K3	41 651	41 651
	Stomkomplettering förening K3	57 849	57 849
	Stamledningar VA K3	138 837	138 837
	Luftbehandlingssystem K3	55 535	55 535
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	212 157	212 157
	Hissar K3	55 535	55 535
	Sekundärbyggnader K3	62 025	62 025
		1 045 885	1 045 885
Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 043 848	65 043 848
	Utgående anskaffningsvärde	65 043 848	65 043 848
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 526 706	-23 480 820
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 045 885	-1 045 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 572 591	-24 526 706
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 471 257	40 517 142
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 853 000	134 632 000
	Taxeringsvärde mark	156 192 000	103 495 000
		309 045 000	238 127 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	304 000 000	234 000 000
	Lokaler	5 045 000	4 127 000
		309 045 000	238 127 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	144 429
		0	144 429

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 075	12 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 075	12 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 075	-12 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 075	-12 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats	500	500
		500	500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 744	3 469
	Klientmedel hos SBC	4 571 479	8 015 315
	Inkasso	4 042	2 081
	Fordringar	0	1 124
	Fordringar kreditfakturer	496	496
		4 578 761	8 022 485
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	145 551	137 961
	Kabel-TV	18 514	18 501
	Tomträttsavgäld	171 850	171 850
	Bredband	29 694	29 694
		365 609	358 006
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 167 272	2 529 415
	Reservering enligt stadgar	637 857	637 857
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 805 129	3 167 272

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	6 212 476	-
Handelsbanken	0,750 %	5 285 628	5 685 628	2020-09-01
Handelsbanken	0,549 %	6 632 608	7 132 608	2020-12-30
Handelsbanken	0,900 %	5 875 000	6 125 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,900 %	5 875 000	6 125 000	2021-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		23 668 236	31 280 712	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 268 236	-13 745 084	
		11 400 000	17 535 628	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 918 236 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	54 137 000	54 137 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	17 771	22 743
Värme	196 624	211 373
Vatten	44 891	0
Sophämtning	35 654	0
Extern revisor	22 000	22 000
Ränta	12 217	25 435
Avgifter och hyror	715 958	756 224
Lägenheter	0	9 643
Fastighetsskötsel	10 842	0
	1 055 957	1 047 418

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Årstafältet

Stockholms stad har begärt att under en tid helt stänga Sandfjärdsgatans passage över tvärbanan. Det innebär att en ny tillfällig utfart behöver anläggas längre österut på Sandfjärdsgatan. Avtal med Stockholm stad om avstängning och nyttjande av föreningens mark sträcker sig fram till sommaren.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 17/2 2020



Tomas Ahron
Ordförande

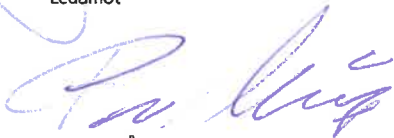


Fredrik Almgren
Sekreterare



Yvonne Griffel
Ledamot

Ove Mattsson
Ledamot



Pernilla Åse Margareta Wångklev
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/2- 2020
BoRevision AB



Adnin Ali
Extern revisor



Urban Möller
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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.

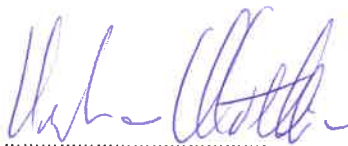
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm den 25/2-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Urban Möller
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 515 000	8 515 555	8 515 000
Hyror lokaler	354 000	360 961	346 000
Hyror parkering	187 000	187 547	187 000
Hyror garage	352 000	352 409	357 000
Hyror förråd	33 000	33 900	33 000
Överlåtelse/pantsättning	10 000	11 353	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	31 388	20 000
Öresutjämning	0	402	0
Fakturerade kostnader	0	106 953	0
Försäkringsersättning	0	126 169	0
Övriga intäkter	5 000	5 926	5 000
	9 476 000	9 732 563	9 473 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-27 584	-53 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-46 910	-62 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-153 000	-150 237	-148 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-36 000	-41 267	-36 000
Snöröjning/sandning	-200 000	-140 692	-200 000
Städning entreprenad	-149 000	-146 760	-149 000
Städning enligt beställning	-19 000	-20 574	-19 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-4 723	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-200 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-4 975	-5 000
Bevakning	0	-19 710	-19 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-1 522	-8 000
Sophantering	-4 000	-3 475	-3 000
Gård	-10 000	-12 716	-10 000
Serviceavtal	-60 000	-43 063	-54 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-22 771	-3 000
Störningsjour och larm	-2 000	-18 389	-1 000
	-934 000	-705 368	-780 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-310 000	0	-310 000
Tvättstuga	0	-9 740	0
Sophantering/återvinning	0	-17 638	0
Entré/trapphus	0	-4 113	0
Lås	0	-16 324	0
VVS	0	-21 408	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 371	0
Ventilation	0	-15 570	0
Hiss	0	-46 977	0
Garage/parkering	0	-3 500	0
Vattenskada	0	-233 283	0
	-310 000	-372 924	-310 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-150 000
Lokaler	0	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	-250 000	0	0
Tvättstuga	0	-96 250	0
Källare	-100 000	0	0
Entré/trapphus	-775 000	0	-750 000
Elinstallationer	-260 000	0	-260 000
Hiss	0	-92 500	-90 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	0
	-1 585 000	-188 750	-1 280 000
Taxebundna kostnader			
El	-340 000	-239 062	-240 000
Värme	-1 671 000	-1 547 620	-1 596 000
Vatten	-263 000	-270 281	-232 000
Sophämtning/renhållning	-171 000	-186 243	-177 000
Grovsopor	-11 000	-11 588	-10 000
	-2 456 000	-2 254 794	-2 255 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-141 000	-137 961	-138 000
Tomträttsavgäld	-805 000	-687 400	-688 000
Kabel-TV	-77 000	-74 030	-76 000
Bredband	-124 000	-118 776	-122 000
	-1 147 000	-1 018 167	-1 024 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-335 000	-334 112	-340 000
	-335 000	-334 112	-340 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-9 000	-12 894	-9 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-4 000	-3 825	-3 000
Hysesförluster	0	-363	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-21 000	-26 000
Föreningskostnader	-23 000	-22 612	-20 000
Styrelseomkostnader	-14 000	-5 532	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-5 374	-2 000
Förvaltningsarvode	-217 000	-212 330	-209 000
Administration	-10 000	-12 399	-10 000
Korttidsinventarier	0	-6 367	0
Konsultarvode	0	-187 160	0
Föreningsavgifter	-31 000	-30 660	-31 000
	-344 000	-520 516	-330 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-128 000	-125 125	-128 000
Revisionsarvode arvoderad	-17 000	-15 925	-16 000
Övriga arvoden	-58 000	-48 716	-70 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-241	0
Arbetsgivaravgifter	-66 000	-59 620	-66 000
	-270 000	-249 627	-280 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-319 000	-318 168	-319 000
Yttertak K3	-35 000	-34 709	-35 000
Fasader/balkonger K3	-70 000	-69 419	-70 000
Fönster/dörrar och portar K3	-42 000	-41 651	-42 000
Stomkomplettering förening K3	-58 000	-57 849	-58 000
Stamledningar VA K3	-139 000	-138 837	-139 000
Luftbehandlingssystem K3	-56 000	-55 535	-56 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-213 000	-212 157	-186 000
Hissar K3	-56 000	-55 535	-56 000
Sekundärbyggnader K3	-63 000	-62 025	0
	-1 051 000	-1 045 885	-961 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 432 000	-6 690 143	-7 560 000
RÖRELSERESULTAT	1 044 000	3 042 420	1 913 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	123	0
Låneräntor	-210 000	-214 566	-350 000
	-210 000	-214 443	-350 000
RESULTAT	834 000	2 827 977	1 563 000