

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Artemis



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Artemis

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.

- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19 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

Felicia Rebecka Geire	Ledamot	Avgick 2020-02-01
Kristina Karlsson	Ledamot	
Gunnar Lundberg	Ledamot	
Leif Arne Ryhle	Ledamot	
Jonas Stolpe	Ledamot	
Anna Mellegård	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ragnar Santesson	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå
Britt-Marie Winther	Suppleant Extern	extern suppleant

#### Valberedning

Kristina Åkesson  
Tobias Bengtsson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

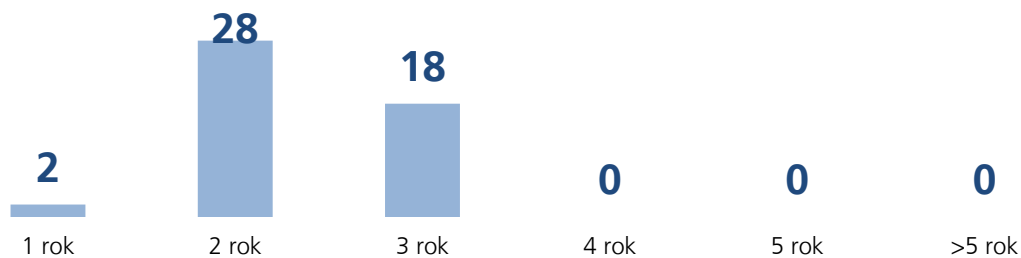
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 214 m<sup>2</sup>, varav 3 136 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 78 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

gemensamhetslokal

## Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppdatering belysning gård	2018	
Uppdaterat 7 lägenheter med treglas.	2018	
Byte av låscylindrar i entréer	2016	
Byte av belysning i källargångarna	2016	
Ny inkommande gasledning till huset på Dianavägen	2016	
Byte av termostater	2015 - 2017	
Nytt skalskydd	2014	
Installation av Fiber	2014	
Ommålning av balkonger efter reklamation	2014	
Byte av stammar i kök och badrum	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Konvertering lokaler till lägenheter	2019-2020	Pga hyresgäst som inte lämnat sina lokaler har vi inte kunnat göra det under föregående år.
Omläggning tak	2020-2025	Tidigast 2020 kontroll gjorts

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Habitek

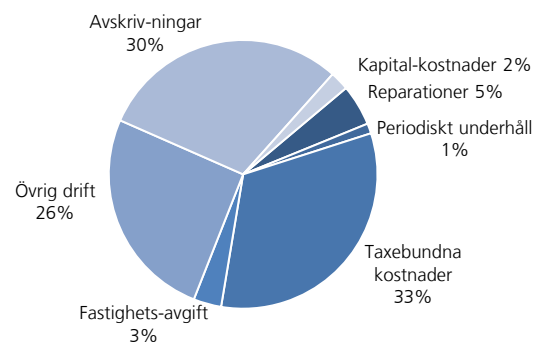
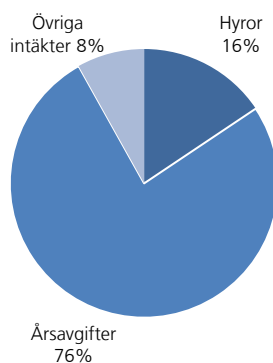
## Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att amortera bort större delen av våra lån under 2020, efter försäljningarna av två nya lägenheter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 224 313</b>	<b>2 099 791</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 960 805	2 106 436
Finansiella intäkter	30	69
Minskning kortfristiga fordringar	35 251	0
	<b>1 996 086</b>	<b>2 106 505</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 621 191	1 862 617
Finansiella kostnader	54 543	52 209
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 726
Minskning av kortfristiga skulder	62 967	39 455
	<b>1 738 701</b>	<b>2 001 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 481 698</b>	<b>2 224 313</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>257 385</b>	<b>124 522</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

Den 23 december kom avgörandet i Högsta Domstolen som ger föreningen rätt att avhysa den hyresgäst som vägrat uppsägning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	518	583	648	647
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	936	916	1 091	1 102
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 159	2 159	2 159	2 159
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	23	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	167	168	167	177
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	39	42	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	17	9
Soliditet (%)	92	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-436	-529	-101	-321
Nettoomsättning (tkr)	1 868	2 078	2 341	2 347

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 136 m<sup>2</sup> bostäder och 78 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	63 000 811	0	0	63 000 811
Upplåtelseavgifter	11 834 160	0	0	11 834 160
Fond för yttre underhåll	370 639	342 900	-338 761	366 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>75 205 610</b>	<b>342 900</b>	<b>-338 761</b>	<b>75 201 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 337 771	-342 900	-171 685	-2 823 186
Årets resultat	-436 048	-436 048	510 446	-510 446
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 773 819</b>	<b>-778 948</b>	<b>338 761</b>	<b>-3 333 632</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 431 792</b>	<b>-436 048</b>	<b>0</b>	<b>71 867 839</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-436 048
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 994 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-342 900</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 773 819</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>29 988</u>
<b>-3 743 831</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	1 867 646	2 078 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 159	28 189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 960 805</b>	<b>2 106 436</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 243 928	-1 517 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 432	-219 859
Personalkostnader	Not 6	-159 831	-125 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-721 149	-721 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 342 340</b>	<b>-2 583 766</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-381 535</b>	<b>-477 330</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 543	-52 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 513</b>	<b>-52 140</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-436 048</b>	<b>-529 470</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter	Not 8	0	19 024
		<b>0</b>	<b>19 024</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-436 048</b>	<b>-510 446</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 9</span>	75 455 602	76 176 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>75 455 602</b>	<b>76 176 751</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>75 455 602</b>	<b>76 176 751</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	207
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	2 443 261	2 203 151
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 443 261</b>	<b>2 203 358</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	80 020	97 788
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>80 020</b>	<b>97 788</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 523 280</b>	<b>2 301 146</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>77 978 882</b>	<b>78 477 897</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 834 971	74 834 971
Fond för yttre underhåll	Not 11	370 639	366 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 205 610</b>	<b>75 201 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 337 771	-2 823 186
Årets resultat		-436 048	-510 446
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 773 818</b>	<b>-3 333 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 431 792</b>	<b>71 867 839</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	6 234 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 234 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 234 000	0
Leverantörsskulder		122 732	156 063
Skatteskulder		3 611	0
Övriga skulder		11 880	42 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	174 868	177 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 547 091</b>	<b>376 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 978 882</b>	<b>78 477 897</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100	100
Värmeanläggning	25	25
Stambyte	50	50
Våtrum	20	20
Bredband	10	10

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 495 683	1 682 647
Hyror bostäder	306 110	298 652
Hyror lokaler	0	27 375
Vattenintäkter	52 777	58 670
Gemensamhetslokal	7 500	9 200
Gästlägenhet	5 500	1 650
Öresutjämning	77	53
	<b>1 867 646</b>	<b>2 078 247</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	93 159	28 189
	<b>93 159</b>	<b>28 189</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 303	45 375
	Fastighetsskötsel beställning	7 307	3 529
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 375	45 061
	Mattvätt/Hyrmattor	15 319	14 640
	Myndighetstillsyn	0	600
	Gemensamma utrymmen	0	2 525
	Gård	4 877	3 386
	Förbrukningsmateriel	8 665	972
	Störningsjour och larm	3 213	0
	Fordon	0	5
		<b>116 059</b>	<b>116 093</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	5 988
	Hyreslägenheter	12 300	0
	Brf Lägenheter	7 538	0
	Gemensamma utrymmen	7 037	2 805
	Tvättstuga	10 439	1 723
	Entré/trapphus	5 954	0
	Lås	14 572	23 331
	VVS	38 517	8 396
	Ventilation	10 782	8 102
	Elinstallationer	7 776	11 266
	Fönster	1 663	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 275	0
		<b>117 853</b>	<b>61 611</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	158 125
	Gemensamma utrymmen	0	24 300
	Sophantering/återvinning	29 988	0
	Ventilation	0	47 250
	Elinstallationer	0	40 561
	Mark/gård/utemiljö	0	68 525
		<b>29 988</b>	<b>338 761</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 240	75 309
	Gas	77 904	77 148
	Värme	457 716	462 811
	Vatten	96 406	126 942
	Sophämtning/renhållning	65 396	64 467
		<b>779 662</b>	<b>806 677</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 772	35 751
	Kabel-TV	8 242	9 326
	Bredband	77 336	77 336
		<b>121 350</b>	<b>122 413</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 016</b>	<b>71 446</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 243 928</b>	<b>1 517 001</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	328	200
	Juridiska åtgärder	53 283	72 192
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	16 375
	Föreningskostnader	2 025	752
	Styrelseomkostnader	0	1 326
	Fritids- och trivselkostnader	5 319	445
	Förvaltningsarvode	94 762	91 875
	Administration	3 247	6 025
	Korttidsinventarier	11 988	0
	Konsultarvode	21 025	25 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
		<b>217 432</b>	<b>219 859</b>
<b>Not 6</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	71 750	44 300
	Löner	60 400	59 000
	Sociala kostnader	27 681	22 457
		<b>159 831</b>	<b>125 757</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	313 845	313 845
	Förbättringar	407 304	407 304
		<b>721 149</b>	<b>721 149</b>
<b>Not 8</b>	<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Extraordinära intäkter	0	-19 024
		<b>0</b>	<b>-19 024</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	80 135 171	80 135 171
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>80 135 171</b>	<b>80 135 171</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 958 420	-3 237 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-721 149	-721 149
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 679 569</b>	<b>-3 958 420</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>75 455 602</b>	<b>76 176 751</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 031 900	36 031 900
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 465 000	32 276 000
	Taxeringsvärde mark	75 827 000	43 451 000
		<b>114 292 000</b>	<b>75 727 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	113 000 000	75 000 000
	Lokaler	1 292 000	727 000
		<b>114 292 000</b>	<b>75 727 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	39 919	58 310
	Skattefordran	0	3 959
	Klientmedel hos SBC	2 401 679	2 126 525
	Fordringar	0	14 357
	Fordringar kreditfakturor	1 663	0
		<b>2 443 261</b>	<b>2 203 151</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	366 500	227 000
	Reservering enligt stadgar	342 900	227 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-338 761	-87 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>370 639</b>	<b>366 500</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,950 %	6 234 000	6 234 000	2020-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 234 000</b>	<b>6 234 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 234 000	0	
		<b>0</b>	<b>6 234 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 234 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 700 000	16 612 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	25 100	23 600
Sociala avgifter	7 886	7 415
Ränta	608	249
Avgifter och hyror	141 274	145 746
VVS	0	0
	<b>174 868</b>	<b>177 010</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad försäljning av två nya lägenheter under första halvåret 2020.

---


## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2 / 4 2020

  
Jonas Stolpe  
Ledamot

  
Kristina Karlsson  
Ledamot

  
Gunnar Lundberg  
Ledamot

  
Leif Arne Ryhle  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2020

  
Ragnar Santesson  
Extern revisor





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artemis

Org.nr 769608-0840

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Artemis för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Artemis för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

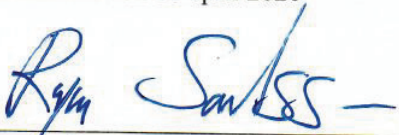
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16 april 2020



Ragnar Santesson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)