

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen

Org.nr 769613-1817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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





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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen 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 tryggsätt.

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 09 maj 2019

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rosenlundsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2045.
- 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 föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Roger Berg	Ledamot
Per Anders Thomas Hedwall	Ledamot
Lina Kristina Hellström	Ledamot
Thomas Johan Kylén	Ledamot
Gun Jeanette Sundbom	Ordförande

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Roger Berg och Lina Kristina Hellström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm Revision

Valberedning

Johan Flink

Peter Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-29. Extra stämma med anledning av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GAMEN 15	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

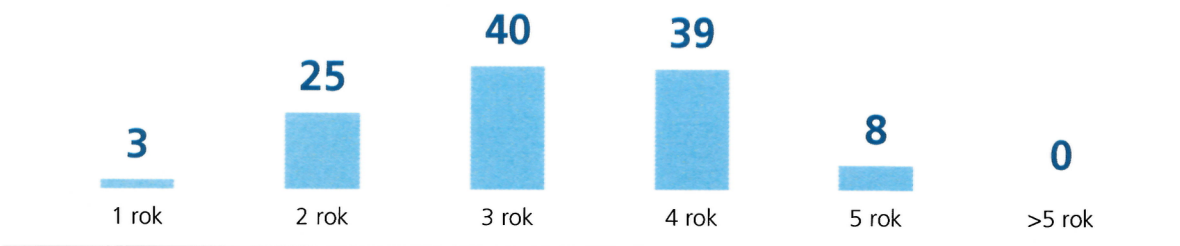
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 275 m², varav 9 861 m² utgör lägenhetsyta och 1 414 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RS Gruppen Sthlm AB (The Bagel)	138 m ²	2019-10-31
Sonova Retail Sweden AB (AudioNova)	133 m ²	2020-09-30
Performance.R.us AB (Gymgrossisten)	93 m ²	2021-05-31
Stockholm Parkering AB	1 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

19

TC IKY
PH PD JIA

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA:1	Gemensam grundläggning Einar Mattsson AB/Brf Rosenlundsterrassen
GA:2	Sprinklercentral etc Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:3	Parkering AB Utfartsväg parkering Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:4	Parkering AB Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:5	Parkering AB Bärande pelare/yttervägg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:6	Parkering AB Tak mellan plan 2 och Gård/väg Brf Rosenlundsterrassen/Stockholm
GA:7	Parkering AB Oljeavskiljare
GA:8	Dagvattenledningar Brf Rosenlundsterrassen/Einar Mattsson AB/SISAB/Stockholm
Övrigt	Parkering AB Fastigheten har belastande servitut avseende ledningsrätter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppdatering av brandskydd och installation av brandsläckare i soprum	2018	
Byte av fogar i trapphus	2018 - 2019	
Målning av golvytor på källarplan	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Staket mot innergård	2019	Komplettering/förstärkning
Entréer, dörrar och portar	2020	Ytbehandling
Vatten och avlopp	2020	Stamspolning bad & kök
Fönster och fönsterdörrar	2020	Ytbehandling och målning
Fast utrustning på tomtmark	2020	Målning
Yttertak, skärmtak od	2020	Målning
Fasaddelar och detaljer	2020	Målning
Tvättstuga	2022	Byte av maskiner
OVK-besiktning	2023	Besiktning

M

PH KS

PH JS NAA

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsstädning	HEBE Städ- och Fastighetsservice AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal passage- och bokningssystem tvättstuga	Schneider Electric Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Marbit AB
Triple-play (Bredband, TV, Telefoni)	Telia Sverige AB
Underhållsavtal maskiner i tvättstugan	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bevattningsanläggning innergård	Marbit AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Mätning av elförbrukning	Infometric AB

Föreningens ekonomi

I april 2018 omsattes ett av föreningens lån till betydligt lägre ränta. Dessutom amorterades cirka tre miljoner kronor.

I februari 2019 omsattes ytterligare ett av lånen till betydligt lägre ränta och föreningen amorterade en miljon kronor på lånet.

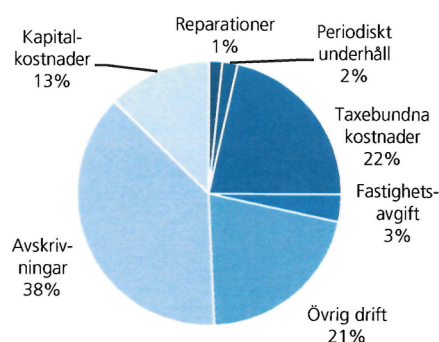
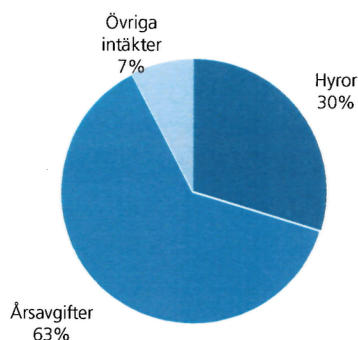
Föreningen bedöms ha en god ekonomi under de närmaste fem åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 902 385	5 582 849
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 511 604	7 535 951
Finansiella intäkter	137	2 648
Ökning av kortfristiga skulder	0	248 708
	7 511 741	7 787 308
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 865 099	4 598 462
Finansiella kostnader	1 262 015	1 790 995
Ökning av kortfristiga fordringar	10 700	315
Minskning av långfristiga skulder	2 015 000	3 078 000
Minskning av kortfristiga skulder	24 160	0
	8 176 974	9 467 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 237 152	3 902 385
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-665 233	-1 680 464

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

TC KY
PH JS JAA

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Målning av golvtytor på källarplan har utförts.

Fogar i trapphus har bytts ut. Arbetet slutfördes i början av 2019.

Föreningen har under året uppdaterat sin brandskyddsplan och utfört periodvis inventering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 189

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 191

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	477	477	477	469
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 084	3 140	2 976	2 948
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 190	7 394	7 706	7 714
Elkostnad/m ² totalyta	72	62	60	54
Värmekostnad/m ² totalyta	85	82	82	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	159	213	214
Soliditet (%)	90	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 357	-2 592	-2 953	-2 954
Nettoomsättning (tkr)	7 523	7 533	7 508	7 257

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 861 m² bostäder och 1 414 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials: PH, JAA, TC, KY, 23

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	312 023 750	0	0	312 023 750
Upplåtelseavgifter	312 026 250	0	0	312 026 250
Fond för yttre underhåll	4 761 652	1 123 792	-251 051	3 888 911
S:a bundet eget kapital	628 811 652	1 123 792	-251 051	627 938 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 972 146	1 123 792	-4 588 733	-9 507 205
Årets resultat	-2 356 715	-2 356 715	2 592 200	-2 592 200
S:a ansamlad förlust	-15 328 861	-1 232 923	-1 996 533	-12 099 405
S:a eget kapital	613 482 791	-109 131	-2 247 584	615 839 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 356 715
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 848 354
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 123 792
summa balanserat resultat	-15 328 861

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

184 862
-15 143 999

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

14

PH JC KU JS
JAA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 523 104	7 533 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-11 500	2 509
Summa rörelseintäkter		7 511 604	7 535 951
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 135 175	-4 157 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-550 396	-265 568
Personalkostnader	Not 6	-179 528	-175 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 741 343	-3 741 343
Summa rörelsekostnader		-8 606 441	-8 339 804
RÖRELSERESULTAT		-1 094 837	-803 853
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	2 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 262 015	-1 790 995
Summa finansiella poster		-1 261 878	-1 788 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 356 715	-2 592 200
ÅRETS RESULTAT		-2 356 715	-2 592 200

M

PH TC KW JAA P

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	682 978 595	686 709 701
Inventarier	Not 9	81 889	92 125
Summa materiella anläggningstillgångar		683 060 484	686 801 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		683 060 484	686 801 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 345	24 007
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 423 799	4 087 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	137 522	130 350
Summa kortfristiga fordringar		3 587 666	4 242 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 587 666	4 242 199
SUMMA TILLGÅNGAR		686 648 150	691 044 025

14

PH TK KY JAA JN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		624 050 000	624 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 761 652	3 888 911
Summa bundet eget kapital		628 811 652	627 938 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 972 146	-9 507 205
Årets resultat		-2 356 715	-2 592 200
Summa fritt eget kapital		-15 328 861	-12 099 405
SUMMA EGET KAPITAL		613 482 791	615 839 506
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 900 000	72 837 000
Summa långfristiga skulder		70 900 000	72 837 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	78 000
Leverantörsskulder		306 912	298 520
Skatteskulder		514 855	438 035
Övriga skulder		121 056	287 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 322 537	1 265 762
Summa kortfristiga skulder		2 265 360	2 367 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		686 648 150	691 044 025

M

PH TK KY JAA P

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 707 709	4 707 709
Hyror lokaler momspliktiga	1 120 852	1 092 189
Hyror lokaler	1 615	50 768
Hyror garage moms	1 108 940	1 077 300
Vattenintäkter	5 562	7 220
Elintäkter	548 501	561 492
Värmeintäkter	26 603	36 590
Avgift andrahandsuthyrning	3 147	0
Öresutjämning	174	174
	7 523 104	7 533 442

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 500	2 509
Övriga intäkter	-14 000	0
	-11 500	2 509

PH KJ J
JAA

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	178 124
	Fastighetsskötsel beställning	44 148	23 682
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	123 311	120 503
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 018	43 795
	Snöröjning/sandning	67 587	31 199
	Städning entreprenad	213 963	210 020
	Städning enligt beställning	0	48 409
	Mattvätt/Hyrmattor	15 876	13 406
	Hissbesiktning	7 437	12 243
	Bevakning	0	2 868
	Garage	188 689	183 141
	Gård	2 038	1 443
	Serviceavtal	129 778	134 839
	Förbrukningsmateriel	29 337	33 507
	Störningsjour och larm	0	941
	Brandskydd	44 968	0
		908 150	1 038 117
	Reparationer		
	Lokaler	-261	519
	Tvättstuga	6 111	10 588
	Sophantering/återvinning	2 128	8 821
	Entré/trapphus	28 924	17 478
	Lås	11 890	4 657
	VVS	24 239	17 120
	Ventilation	12 224	26 920
	Elinstallationer	9 274	10 241
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 530	15 424
	Mark/gård/utemiljö	502	0
	Skador/klotter/skadegörelse	51 640	44 094
	Vattenskada	4 576	2 838
		156 778	158 699
	Periodiskt underhåll		
	Källare	54 267	0
	Entré/trapphus	53 622	55 492
	Lås	3 991	0
	VVS	13 494	0
	Ventilation	0	276 587
	Elinstallationer	24 298	0
	Mark/gård/utemiljö	35 190	0
		184 862	332 079
	Taxebundna kostnader		
	El	809 853	694 164
	Värme	956 558	927 561
	Vatten	203 347	193 933
	Sophämtning/renhållning	123 449	119 894
	Grovsopor	35 241	1 986
		2 128 447	1 937 538
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 505	75 467
	Bredband	358 463	358 344
		425 968	433 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	330 970	256 795
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 135 175	4 157 039

M
K
T
PH JA J

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 589	0
	Tele- och datakommunikation	1 058	860
	Juridiska åtgärder	17 378	47 478
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 122
	Revisionsarvode extern revisor	19 860	19 860
	Föreningskostnader	3 000	12 950
	Styrelseomkostnader	6 279	7 128
	Fritids- och trivselkostnader	1 443	1 308
	Förvaltningsarvode	355 109	164 294
	Administration	7 779	6 115
	Korttidsinventarier	0	1 095
	Konsultarvode	135 202	2 358
		550 396	265 568

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 300	134 400
	Sociala kostnader	43 228	41 455
		179 528	175 855

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 699 355	3 699 355
	Förbättringar	31 752	31 752
	Inventarier	10 236	10 236
		3 741 343	3 741 343

M

PH
KE
JAA
7c
2

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	702 214 543	702 214 543
	Utgående anskaffningsvärde	702 214 543	702 214 543
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 504 841	-11 773 735
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 731 106	-3 731 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 235 948	-15 504 841
	Planenligt restvärde vid årets slut	682 978 595	686 709 701
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	351 000 000	351 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	219 200 000	219 200 000
	Taxeringsvärde mark	145 924 000	145 924 000
		365 124 000	365 124 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	347 000 000	347 000 000
	Lokaler	18 124 000	18 124 000
		365 124 000	365 124 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 900	170 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 900	170 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 775	-68 539
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 236	-10 236
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 011	-78 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	81 889	92 125
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	186 647	185 457
	Klientmedel hos SBC	3 237 152	3 902 385
		3 423 799	4 087 842
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Parkeringsintäkter	137 522	130 350
		137 522	130 350

PH
RES
JAA
7

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	3 888 911	2 929 053
Reservering enligt stadgar	1 123 792	1 123 792
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-251 051	-163 934
Vid årets slut	4 761 652	3 888 911

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,760 %	23 400 000	23 400 000	2019-02-25
Swedbank	0,000 %	0	13 515 000	Löst lån
Handelsbanken	0,950 %	18 000 000	18 000 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,250 %	18 000 000	18 000 000	2022-04-30
Handelsbanken	0,900 %	11 500 000	0	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		70 900 000	72 915 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-78 000	
		70 900 000	72 837 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 900 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	80 000	78 100
Sociala avgifter	25 000	24 000
Ränta	131 688	148 293
Avgifter och hyror	937 449	921 810
Garage	94 778	93 560
Underhåll entré/trapphus	53 622	0
	1 322 537	1 265 763

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

PH JA JS
W TC

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 5 2019



Jan Roger Berg
Ledamot



Per Anders Thomas Hedwall
Ledamot



Lina Kristina Hellström
Ledamot

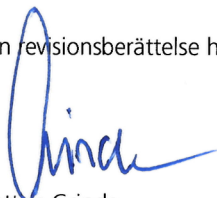


Thomas Johan Kylén
Ledamot



Gun Jeanette Sundbom
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor FAR