



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Laxöringen 16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Laxöringen 16

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 2018 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Göran Ahlsén	Ledamot
Carl Allan Bergquist	Ledamot
Anna Josefine Lennaard	Ledamot
Fredrik Joakim Regnell	Ledamot
Andrea Tyra Hermine Tollstadius	Ledamot
Kerstin Maria Vestin	Ledamot

Antonia Maria Alice Melkersson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Luisa Orre	Ordinarie Intern
Charlie Hågnell	Suppleant Intern

Valberedning

Carl Bergensträhle
Lina Forssell

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-19. Extra stämma med anledning av ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Laxöringen 16	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

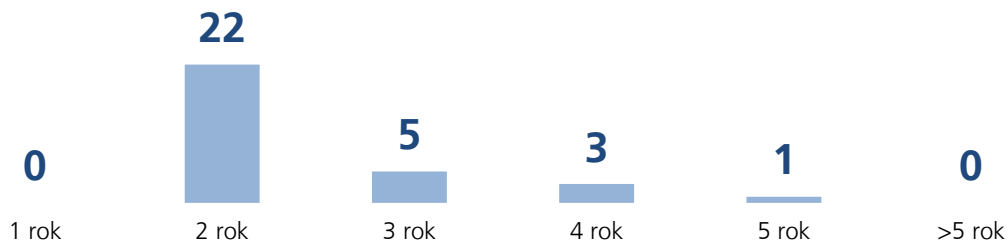
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 652 m², varav 2 297 m² utgör lägenhetsyta och 355 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bockholmen Gruppen AB	250 m ²	2019-09-30
K Magnell Juveler	57 m ²	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering och isolering av gårdsfasad mot öster och söder	2018	
Renovering av fasad mot gatan	2018	
Fönsterrenovering trapphus	2018	
Fönsterrenovering mot gatan	2018	
Renovering av tak	2017	
Installation av snörasskydd och värmekabel på alla tak och all avvattning	2017	
Samtliga nöd ljus ersatta	2017	
Ny torktumlare -tvättstuga	2015	
Relining av rör under innergården	2014	
Nya maskiner tvättstuga	2013	
Renovering elcentral. Uppgradering av brandskydd	2011	
Ombyggnad av innergård	2010 - 2011	
Renovering av fasader och fönster mot innergården	2009 - 2010	
Installation av bergvärmeanläggning	2008 - 2009	
Tillbyggnad fastighet, restaurangkök	2008 - 2009	
Installation av egen fiberkabel och fastighetsnät	2007	
Renovering trapphus/entréhall	2006 - 2007	
Byggnation av balkonger innergård	2006 - 2007	
Stambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster mot gården	2019	måla om och installera isolerglas
Renovering av gårdsbrunn	2020	
Renovering av trappan på gården	2020	reparera sprickor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

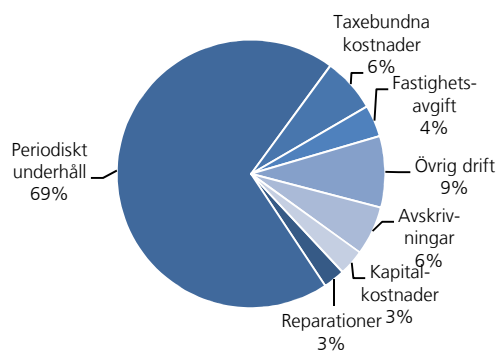
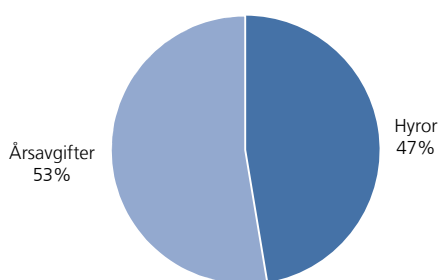
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	POS Fastighetsförvaltning
Teknisk Förvaltning	POS Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 175 394	1 068 501
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 102 368	2 161 383
Finansiella intäkter	222	663
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 920
Medlemsinsatser	4 250 000	0
Balkongfond	6 826	6 716
Ökning av kortfristiga skulder	592 241	0
	6 951 656	2 171 683
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 147 390	1 619 182
Finansiella kostnader	209 070	276 985
Ökning av kortfristiga fordringar	1 379	0
Minskning av långfristiga skulder	350 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	168 622
	6 707 838	2 064 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 419 212	1 175 394
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 818	106 894

*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 1 337 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

Samtliga trapphusfönster har renoverats och isolerats.

Gatufasaden har renoverats.

Gårdshusets fasader i öster och söder renoverades och isolerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	489	489	489
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 192	2 262	2 318	2 321
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 517	6 676	6 676	6 948
Elkostnad/m ² totalyta	92	76	81	91
Värmekostnad/m ² totalyta	43	40	42	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	104	133	172
Soliditet (%)	72	73	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 651	-147	0	159
Nettoomsättning (tkr)	2 090	2 101	2 126	2 127

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 297 m² bostäder och 355 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	39 094 937	862 119	0	38 232 818
Upplåtelseavgifter	5 689 176	3 387 881	0	2 301 295
Fond för yttre underhåll	1 807 839	226 371	-483 067	2 064 535
Balkongfond	72 340	6 825	0	65 515
S:a bundet eget kapital	46 664 293	4 483 196	-483 067	42 664 163
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 722 113	-226 371	336 179	-2 831 921
Årets resultat	-4 651 364	-4 651 364	146 888	-146 888
S:a ansamlad förlust	-7 373 477	-4 877 735	483 067	-2 978 809
S:a eget kapital	39 290 816	-394 539	0	39 685 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 651 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 495 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-226 371</u>
summa balanserat resultat	-7 373 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 807 839</u>
att i ny räkning överförs	-5 565 638

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 090 413	2 100 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 955	60 654
Summa rörelseintäkter		2 102 368	2 161 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 946 488	-1 440 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 902	-219 014
Personalkostnader	Not 6	0	40 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 494	-412 767
Summa rörelsekostnader		-6 544 884	-2 031 949
RÖRELSERESULTAT		-4 442 516	129 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 070	-276 985
Summa finansiella poster		-208 848	-276 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 651 364	-146 888
ÅRETS RESULTAT		-4 651 364	-146 888

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	52 980 094	53 366 955
Maskiner	Not 10	4 525	11 833
Inventarier	Not 11	18 786	22 111
Summa materiella anläggningstillgångar		53 003 405	53 400 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 003 405	53 400 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 358 099	1 113 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 359	17 586
Summa kortfristiga fordringar		1 376 459	1 131 262
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		81 194	81 194
Summa kassa och bank		81 194	81 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 457 653	1 212 456
SUMMA TILLGÅNGAR		54 461 058	54 613 355

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 784 113	40 534 113
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 807 839	2 064 535
Balkongfond		72 340	65 515
Summa bundet eget kapital		46 664 293	42 664 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 722 113	-2 831 921
Årets resultat		-4 651 364	-146 888
Summa fritt eget kapital		-7 373 477	-2 978 809
SUMMA EGET KAPITAL		39 290 816	39 685 354
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	14 350 000	6 850 000
Summa långfristiga skulder		14 350 000	6 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	7 850 000
Leverantörsskulder		484 777	47 468
Skatteskulder		133 404	28 841
Övriga skulder		31 649	34 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	170 412	117 044
Summa kortfristiga skulder		820 242	8 078 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 461 058	54 613 355

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	200 år	200år
Fastighetsförbättringar	15 år, 20 år, 35 år	15år, 20år, 35år
Fastighetsreovering	20 år	20år
Värme/kylanläggning	10 år, 20 år	10år, 20år
Ventilation	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	Fullt avskriven	10år
Fasad	35 år	35år
Tak	10 år, 30 år	10år, 30år
Elanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 096 269	1 076 823
Hyror bostäder	58 944	86 004
Hyror lokaler momspliktiga	927 669	931 804
Värmeintäkter	6 426	6 065
Avgift andrahandsuthyrning	1 119	0
Öresutjämning	-14	33
	2 090 413	2 100 729

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	9 712	0
Övriga intäkter	2 243	60 654
	11 955	60 654

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	45 937	43 846
	Fastighetskötsel beställning	1 620	1 242
	Fastighetskötsel gård beställning	56 596	2 928
	Snöröjning/sandning	0	426
	Städning entreprenad	58 984	58 655
	Städning enligt beställning	2 136	0
	Sotning	0	9 172
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 500
	Hissbesiktning	1 282	1 281
	Myndighetstillsyn	1 695	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 593
	Gård	2 212	268
	Serviceavtal	36 463	27 734
	Förbrukningsmateriel	9 115	1 152
	Teleport/hissanläggning	2 181	1 091
	Brandskydd	6 988	29 863
		225 208	183 750
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 480	0
	Lokaler	10 680	0
	Tvättstuga	5 530	3 981
	Entré/trapphus	0	8 876
	Lås	5 056	10 977
	VVS	43 251	3 468
	Värmeanläggning/undercentral	44 489	0
	Ventilation	0	1 050
	Elinstallationer	0	8 210
	Bredband	0	-9 418
	Hiss	16 750	2 600
	Fasad	0	3 645
	Fönster	976	3 514
	Skador/klotter/skadegörelse	17 586	52 928
	Vattenskada	26 200	0
		177 997	89 831
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	10 839
	Bredband	0	41 504
	Tak	0	430 724
	Fasad	4 099 117	0
	Fönster	588 211	0
		4 687 328	483 067
	Taxebundna kostnader		
	El	244 949	202 616
	Värme	114 564	105 375
	Vatten	69 651	66 303
	Sophämtning/renhållning	12 216	11 570
		441 380	385 864
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 191	58 191
	Kabel-TV	50 343	50 888
	Bredband	47 125	53 981
		155 659	163 060
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	258 917	135 335
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 946 488	1 440 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 597	4 481
	Juridiska åtgärder	0	62 986
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 050	0
	Föreningskostnader	3 946	4 468
	Styrelseomkostnader	5 874	9 847
	Fritids- och trivselkostnader	8 677	1 031
	Studieverksamhet	425	0
	Förvaltningsarvode	75 323	72 438
	Administration	6 956	3 427
	Konsultarvode	76 962	55 453
	Föreningsavgifter	4 976	4 884
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 690	0
		200 902	219 014
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	0	-31 000
	Sociala kostnader	0	-9 740
		0	-40 740
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	175 155	175 155
	Förbättringar	211 706	221 413
	Maskiner	7 308	12 874
	Inventarier	3 325	3 325
		397 494	412 767

Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Egna lägenheter lokaler	51 041	51 041
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-51 041	-51 041
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 060 094	58 060 094
	Utgående anskaffningsvärde	58 060 094	58 060 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 693 139	-4 296 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 861	-396 568
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 080 000	-4 693 139
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 980 094	53 366 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 785 834	17 785 834
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 601 000	25 601 000
	Taxeringsvärde mark	49 856 000	49 856 000
		75 457 000	75 457 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	9 457 000	9 457 000
		75 457 000	75 457 000
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 205	162 205
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	162 205	162 205
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 372	-137 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 308	-16 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 680	-153 697
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 525	8 508

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 072	46 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 072	46 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 961	-20 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 325	-3 325
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 286	-23 961
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 786	22 111

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	19 831	19 226
	Klientmedel hos SBC	1 338 018	1 094 201
	Fordringar	0	250
	Fordringar kreditfakturor	250	0
		1 358 099	1 113 677

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Skador/Klotter/Skadegörelse	18 359	17 586
		18 359	17 586

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 064 535	1 980 203
	Reservering enligt stadgar	226 371	226 371
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-483 067	-142 039
	Vid årets slut	1 807 839	2 064 535

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,530 %	3 450 000	3 450 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,470 %	3 400 000	3 400 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,250 %	0	4 125 000	Löst
Handelsbanken	1,550 %	0	3 725 000	Löst
Danske Bank	0,850 %	7 500 000	0	2021-11-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 350 000	14 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 850 000	
		14 350 000	6 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 350 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	17 800 000	17 800 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	9 095	17 512
Avgifter och hyror	161 316	99 532
	170 412	117 044

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönster mot gården kommer att renoveras under våren 2019

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den / 2019



Bo Göran Ahlsén
Ledamot



Carl Allan Bergquist
Ledamot



Anna Josefine Lennaard
Ledamot



Fredrik Joakim Regnell
Ledamot



Andrea Tyra Hermine Tollstadius
Ledamot



Kerstin Maria Vestin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019



Luisa Orre
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Laxöringen 16, organisationsnummer 769605-7020

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna, samt styrelsens förvaltning i Laxöringen 16.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed och för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att inhämta och granska revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen samt att granska väsentliga beslut och åtgärder i föreningen.

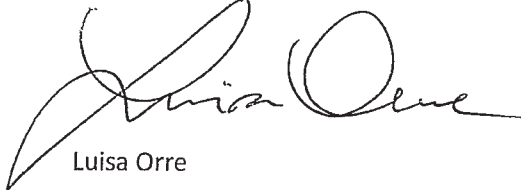
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-24



Luisa Orre

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 099 000	1 096 269	1 076 823
Hyror bostäder	58 000	58 944	58 944
Hyror lokaler momspliktiga	919 000	927 669	905 151
Värmeintäkter	6 000	6 426	6 065
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 119	0
Öresutjämning	0	-14	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 712	0
Övriga intäkter	0	2 243	0
	2 082 000	2 102 368	2 046 983
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-46 000	-45 937	-44 600
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-1 620	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-56 596	-5 000
Snöröjning/sandning	-7 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-62 000	-58 984	-59 500
Städning enligt beställning	0	-2 136	-20 000
Sotning	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 282	-1 300
Myndighetstillsyn	0	-1 695	-1 600
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 600
Gård	-2 000	-2 212	-4 000
Serviceavtal	-29 000	-36 463	-30 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 115	-6 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 181	0
Brandskydd	0	-6 988	0
	-169 000	-225 208	-195 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-7 480	-100 000
Lokaler	0	-10 680	0
Tvättstuga	0	-5 530	0
Lås	0	-5 056	0
VVS	0	-43 251	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-44 489	0
Hiss	0	-16 750	0
Fönster	0	-976	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-17 586	0
Vattenskada	0	-26 200	0
	-100 000	-177 997	-100 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	0	-4 099 117	-3 600 000
Fönster	-793 750	-588 211	-295 000
	-793 750	-4 687 328	-3 895 000
Taxebundna kostnader			
El	-212 000	-244 949	-220 000
Värme	-110 000	-114 564	-111 000
Vatten	-67 000	-69 651	-65 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-12 216	-12 000
	-402 000	-441 380	-408 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-58 191	-59 000
Kabel-TV	-53 000	-50 343	-52 000
Bredband	-57 000	-47 125	-56 600
	-171 000	-155 659	-167 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-137 000	-258 917	-136 555
	-137 000	-258 917	-136 555
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 597	-4 600
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-3 050	0
Föreningskostnader	-5 000	-3 946	-7 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-5 874	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-8 677	-1 000
Studieverksamhet	0	-425	0
Förvaltningsarvode	-77 000	-75 323	-74 500
Administration	-5 000	-6 956	-7 000
Konsultarvode	0	-76 962	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 976	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-9 690	-5 000
	-109 000	-200 902	-116 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-176 000	-175 155	-175 155
Förbättringar	-212 000	-211 706	-211 700
Maskiner	-5 000	-7 308	-7 308
Inventarier	-4 000	-3 325	-3 325
	-397 000	-397 494	-397 488
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 278 750	-6 544 884	-5 416 343
RÖRELSERESULTAT	-196 750	-4 442 516	-3 369 360
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	222	0
Låneräntor	-166 515	-209 070	-212 065
	-166 515	-208 848	-212 065
RESULTAT	-363 265	-4 651 364	-3 581 425