

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Knoppen 12

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 2063.
- 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 1982-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-14 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Lars-Åke Täfvander	Ordförande	
Eva Dalflo	Sekreterare	Registeransvarig
Jonas Ekström	Kassör	Ekonomiansvarig
Zalfa Cheiko	Fastighetsansvarig	
Anna Lundh	Ledamot	Medlemsansvarig
Andreas Henning	Suppleant	
Javier Martinez Fernandez-Yanez	Suppleant	
Jesper Wallin	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Sara Andersson	Ordinarie Extern	Deloitte
Elisabeth Hallström	Suppleant Extern	Deloitte

### Valberedning

Krister Andreasson  
Mats Dahlflo  
Johan Sone

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KNOPPEN 12	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, Fastighetsägarnas försäkringsbolag.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

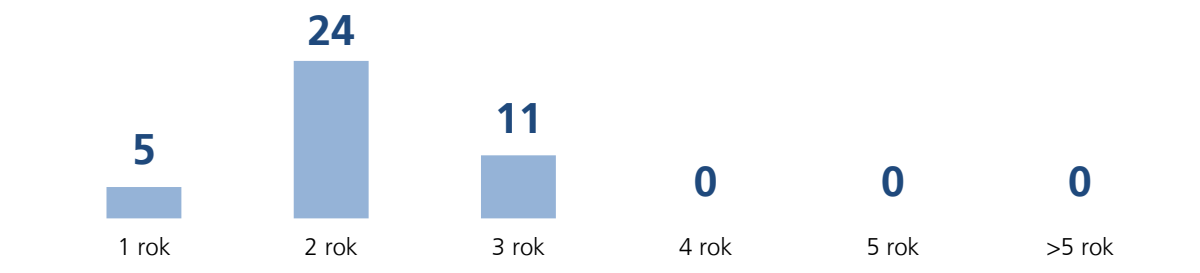
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 728 m<sup>2</sup>, varav 2 548 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 180 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet och fyra lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
ITEMCO AB / POP troll	40 m <sup>2</sup>	2019-05-31
Feras Shukri / Tekniker 91	40 m <sup>2</sup>	2019-03-31
Ganzu AB / Jennys dumplings	77 m <sup>2</sup>	2022-01-31
Natasa Stakic / Frisersalong	23 m <sup>2</sup>	2021-08-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering butiker	2018 - 2019	Samtliga butiksfönster har renoverats och försetts med isolerglas. Dörrar och snickerier har målats, rötskadat trä i karmar har bytts.
Fönsterbyte	2018 - 2019	Under 2018 påbörjades byte av fastighetens samtliga fönster, vilket innebar att tvåglas-fönstren mot gården byttes mot moderna isolerglas. Fönstren har också fått ett mer tidstypiskt utförande.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hiss Fleminggatan 91	2019	Hissen i 91:an har varit ett återkommande bekymmer. Ett byte av drivmekanik och sensorer krävs för att undvika stopp och dyra uttryckningar.
Byte av port	2019	Den stora porten i portalen kommer att bytas och förses med portautomatik.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

#### Fönsterbytet

Fönsterbytet finansierats helt med föreningens egna medel, inga nya lån behöver tas upp. Total kostnad för fönsterbytet uppgår till ca 5,7 miljoner, vara en del kommer att belasta 2019 då arbetena inte slutförts under 2018.

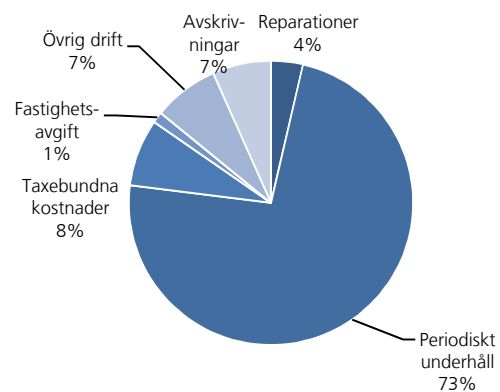
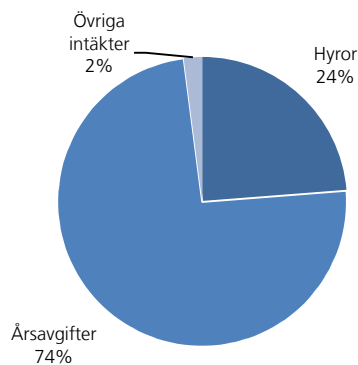
#### Framtidsbedömning

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och belåningsgraden är låg. En hyresrätt återstår i föreningen, och när möjligheten uppkommer att sälja den kommer föreningen tillföras ytterligare kapital. Vid större underhållsarbete på fastigheten, kan det bli aktuellt att uppta nya lån. Styrelsen ser dock ingen omedelbar risk för avgiftshöjning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 960 281</b>	<b>7 496 727</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 065 645	2 089 875
Finansiella intäkter	122	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 806
Balkongfond	8 960	11 175
Kapitaltillskott	0	82 201
Ökning av kortfristiga skulder	1 420 014	0
	<b>3 494 741</b>	<b>2 213 124</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 672 240	1 420 629
Finansiella kostnader	44 178	59 849
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	77 000
Ökning av kortfristiga fordringar	2 142	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	192 092
	<b>6 718 560</b>	<b>1 749 570</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 736 462</b>	<b>7 960 281</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 223 819</b>	<b>463 554</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 1 337 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

### Fönsterbytet

I september påbörjades tillslut bytet av fastighetens fönster. Ett omfattande förberedelsearbete hade genomförts, där föreningen anlitat en byggnadskonsult (Byggrevision) för att få hjälp med rådgivning, bygglov och upphandling. Fyra anbud inkom och vi valde Allt i Fönster AB.

Vi kan konstatera att fönsterbytet kantats av flera problem och förseningar. Arbetet skulle ha varit avslutat den sista november 2018, men ännu är ej alla åtgärder genomförda. Styrelsen ser över möjligheten att utlysa vite, dock vill vi ogärna kasta föreningen in i en rättsprocess som skulle kunna bli kostsam. Vi hoppas därför att vi kommer överens med entreprenören om en förlikning, där vi även säkerställer att slutresultatet blir i enlighet med de kvalitetskrav vi ställt.

### Renovering av butiksfönster och portar

Samtliga butiksfönster har renoverats och försetts med isolerrutor. Fastighetens alla dörrar och portar har målats eller oljats och lackats.

### Portalen

En ny port med bredare passageöppning och öppningsautomatik har beställts och kommer installeras under våren. Utseendet kommer samtidigt att återskapas mer likt originalet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	611	611	611	619
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 222	2 194	2 146	1 681
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 292	3 292	3 292	3 354
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	19	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	139	145	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	16	22	23	34
Soliditet (%)	48	63	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 129	121	4	54
Nettoomsättning (tkr)	2 053	2 045	2 042	2 002

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 548 m<sup>2</sup> bostäder och 180 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	5 714 000	0	0	5 714 000
Upplåtelseavgifter	7 582 348	0	0	7 582 348
Kapitaltillskott	501 112	0	0	501 112
Egna bostadsrätter	-97 084	0	0	-97 084
Fond för yttre underhåll	1 429 669	227 364	-104 038	1 306 343
Balkongfond	79 176	8 960	0	70 216
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 209 221</b>	<b>236 324</b>	<b>-104 038</b>	<b>15 076 935</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-882 846	-227 364	225 399	-880 881
Årets resultat	-5 128 562	-5 128 562	-121 361	121 361
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 011 408</b>	<b>-5 355 926</b>	<b>104 038</b>	<b>-759 520</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 197 813</b>	<b>-5 119 602</b>	<b>0</b>	<b>14 317 415</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 128 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-655 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 364
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 011 408</b>

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

1 429 669
<b>-4 581 739</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 053 045	2 045 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 600	44 787
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 065 645</b>	<b>2 089 875</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 450 197	-1 161 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 050	-198 661
Personalkostnader	Not 6	-59 993	-59 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 911	-488 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 150 150</b>	<b>-1 908 732</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 084 506</b>	<b>181 143</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 178	-59 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 056</b>	<b>-59 782</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 128 562</b>	<b>121 361</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 128 562</b>	<b>121 361</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	13 715 608	14 192 785
Maskiner	Not 9	0	734
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 715 608</b>	<b>14 193 518</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 718 408</b>	<b>14 196 318</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 022	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 970 204	8 187 461
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 973 226</b>	<b>8 187 461</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	415 674	415 674
		<b>415 674</b>	<b>415 674</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 000	9 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>9 442</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 390 900</b>	<b>8 612 577</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 109 308</b>	<b>22 808 896</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 296 348	13 296 348
Kapitaltillskott		501 112	501 112
Egna bostadsrätter		-97 084	-97 084
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 429 669	1 306 343
Balkongfond		79 176	70 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 209 221</b>	<b>15 076 935</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-882 846	-880 881
Årets resultat		-5 128 562	121 361
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 011 408</b>	<b>-759 520</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 197 813</b>	<b>14 317 415</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 253 804	8 253 804
Leverantörsskulder		1 489 808	62 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	167 883	174 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 911 495</b>	<b>8 491 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 109 308</b>	<b>22 808 896</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.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Standardförbättringar	33 år	33 år
Fasad	Fullt avskriven	17 år
Balkong/terrass	67 år	67 år
Maskiner	Fullt avskriven	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 532 506	1 532 506
Hyror bostäder	60 912	59 784
Hyror lokaler	430 116	425 059
Kabel-TV intäkter	24 120	24 120
Överlåtelse/pantsättning	5 376	3 584
Öresutjämning	14	34
	<b>2 053 045</b>	<b>2 045 088</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	28 128
Övriga intäkter	12 600	16 659
	<b>12 600</b>	<b>44 787</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 525	38 350
	Snöröjning/sandning	5 031	5 031
	Städning entreprenad	62 473	52 988
	Städning enligt beställning	2 512	10 575
	Mattvätt/Hyrmattor	12 652	3 788
	Hissbesiktning	10 879	4 123
	Myndighetstillsyn	0	1 110
	Gård	2 231	4 405
	Serviceavtal	9 519	10 578
	Förbrukningsmateriel	2 020	5 212
	Teleport/hissanläggning	5 853	2 138
		<b>154 695</b>	<b>138 298</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 938	6 073
	Entré/trapphus	50 021	38 013
	Lås	13 347	1 618
	VVS	8 100	0
	Hiss	77 039	41 527
	Huskropp utvändigt	3 375	0
	Tak	0	11 875
	Fönster	46 188	0
	Balkonger/altaner	55 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 219
	Vattenskada	0	21 755
		<b>258 008</b>	<b>125 080</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	82 163
	Entré/trapphus	105 570	0
	Bredband	0	21 875
	Fönster	5 141 698	0
		<b>5 247 268</b>	<b>104 038</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 732	56 868
	Värme	371 497	378 982
	Vatten	55 626	53 045
	Sophämtning/renhållning	55 699	40 420
	Grovsopor	0	20 976
		<b>544 554</b>	<b>550 291</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 502	53 254
	Kabel-TV	33 754	33 213
	Bredband	67 056	67 321
		<b>154 312</b>	<b>153 788</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>91 360</b>	<b>90 480</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 450 197</b>	<b>1 161 975</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	2 400
	Tele- och datakommunikation	14 388	17 405
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 360
	Föreningskostnader	6 226	15 342
	Styrelseomkostnader	8 306	8 061
	Fritids- och trivselkostnader	13 389	169
	Förvaltningsarvode	71 085	68 512
	Förvaltningsarvoden övriga	0	667
	Administration	6 338	2 935
	Korttidsinventarier	0	2 890
	Konsultarvode	21 688	59 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		<b>162 050</b>	<b>198 661</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 650	45 650
	Sociala kostnader	14 343	14 343
		<b>59 993</b>	<b>59 993</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	320 625	320 625
	Förbättringar	156 552	165 278
	Maskiner	734	2 200
		<b>477 911</b>	<b>488 103</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 916 044	24 766 419
	Nyanskaffningar	0	149 625
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 916 044</b>	<b>24 916 044</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 723 260	-10 237 357
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 177	-485 903
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 200 437</b>	<b>-10 723 260</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 715 608</b>	<b>14 192 785</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	575 000	575 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 363 000	30 363 000
	Taxeringsvärde mark	45 425 000	45 425 000
		<b>75 788 000</b>	<b>75 788 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	3 788 000	3 788 000
		<b>75 788 000</b>	<b>75 788 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 000	22 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 266	-19 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-734	-2 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 000</b>	<b>-21 265</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>735</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 442	163 442
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>163 442</b>	<b>163 442</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-163 442	-163 442
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-163 442</b>	<b>-163 442</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	58 724	58 724
	Skattefordran	177 018	177 898
	Klientmedel hos SBC	4 734 462	7 950 839
		<b>4 970 204</b>	<b>8 187 461</b>

<b>Not 13</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	SEB Likviditetsfond	415 674	414 971	415 674
		<b>415 674</b>	<b>414 971</b>	<b>415 674</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		1 306 343	1 078 979
	Reservering enligt stadgar		227 364	227 364
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-104 038	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 429 669</b>	<b>1 306 343</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	0,690 %	2 140 211	2 140 211	rörligt
SEB	0,690 %	2 739 180	2 739 180	rörligt
SEB	0,690 %	3 204 454	3 204 454	rörligt
SEB	0,690 %	169 959	169 959	rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 253 804</b>	<b>8 253 804</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-8 253 804	-8 253 804	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 253 804 kr.

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

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		16 907 000	16 907 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta		2 026	2 145
	Avgifter och hyror		165 857	168 059
	Hiss		0	4 524
			<b>167 883</b>	<b>174 728</b>

<b>Not 18</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	<b>Fönsterbytet</b>	
	Fönsterbytet har fortsatt in på 2019. Det är ännu inte klart exakt när slutbesiktning kommer kunna göras. En enkät för att inventera kvarstående fel/problem i respektive lägenhet har genomförts.	

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2019

Lars-Åke Täfvander  
*Ordförande*

Eva Dalflo  
*Sekreterare*

Jonas Ekström  
*Kassör*

Zalfa Cheiko  
*Fastighetsansvarig*

Anna Lundh  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Sara Andersson  
*Auktoriserad revisor*