

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden

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 2068.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-27 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Jennifer Eva-Karin Thaagaard Krantz	Ledamot
Marita Ingeborg Lohmander	Ledamot
Raimund Schäffler	Ledamot
Anders Niclas Vennerström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

#### Valberedning

Emma Gustavsson	
Anna Hörnstein Kollind	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Cirkelsågen	2002	Stockholm
Kärnvirket	2002	Stockholm
Masoniten	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.

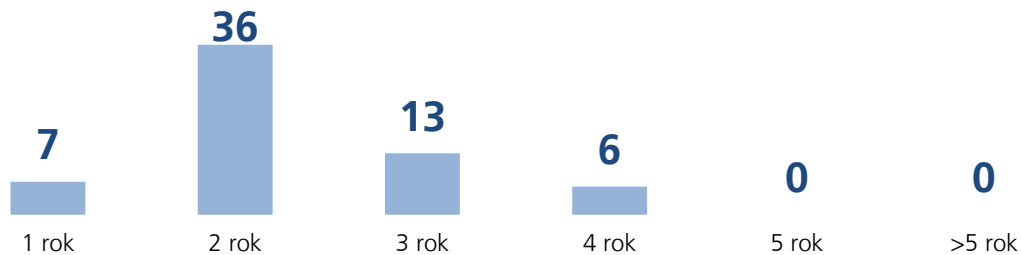
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 310 m<sup>2</sup>, varav 3 836 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 474 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
The Summit Lighthouse	72 m <sup>2</sup>	2019-05-31
Grupp 46	90 m <sup>2</sup>	2019-10-31
B2 Gruppen	98 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Enträgen Antagonist	97 m <sup>2</sup>	2019-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	2018	
Byte av dagvattenpump	2018	Hus nummer 23
Fasadarbete	2018	Renovering av gavel på hus nr 18
Justering av värmesystemet	2018 - 2019	Inklusive termostatbyte i alla lägenheter
Åtgärder för att korrigera radonhalt	2018	Tätningar mot mark, golvvinklar, rörgenomföringar och rensbrunnar
Rensning från- och tilluftskanaler	2018	Förbättra luftflödet i alla lägenheter och minska radon
Ny torktumlare	2017	
Renovering föreningslokal	2016	Nytt golv och väggarna har målats
Nytt portkods-system	2016	
Nya entréportar	2016	
Radonmätning	2016 - 2019	Ny mätning pågår
Energirådgivning	2016	Energirådgivning från Fortum
Installation av taksäkerhet	2015	Samt byte av trasiga takpannor
Stambyte	2014 - 2015	Även bottenplattor och underliggande stammar renoveras
Planerat underhåll	År	Kommentar
Projektering av lagning av väggarna i trapphuset	2018	Hus 21-23 och 26-28
Utbyte av tvättmaskin och torktumlare	2019	
Projektering för underhåll av asfalterade ytor	2019	
Dränering	2019	Hus 20-22
Renovering av fönster	2019-2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholms Stad
Kabel-TV och bredband	ComHem
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Teknisk Förvaltning	Bredablick
Värmekabelsystem	Dimson AB
Försäkringsbolag	Nordeuropa Försäkring AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

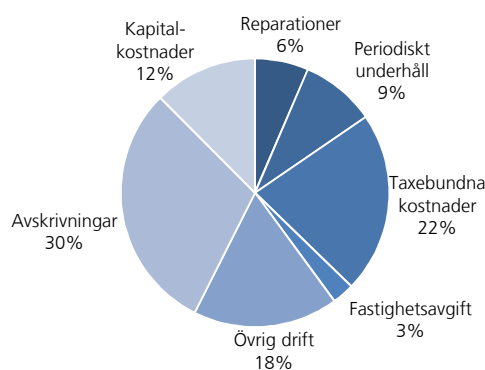
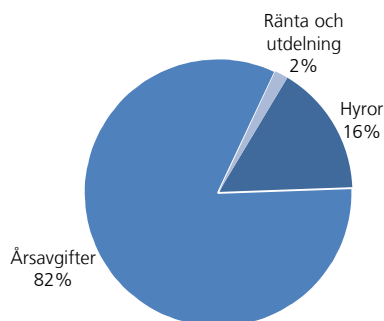
### Föreningens ekonomi

Under 2018 har tre lån omförhandlats till lägre räntor än tidigare och vi har även amorterat 3 000 000 extra på ett av de sex lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 428 042</b>	<b>4 071 719</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 136 430	4 146 046
Finansiella intäkter	67 844	555
Minskning kortfristiga fordringar	870 353	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 889	85 149
	<b>5 079 516</b>	<b>4 261 188</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 334 284	1 865 064
Finansiella kostnader	526 930	583 725
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	64 893
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 818
Minskning av långfristiga skulder	3 417 550	350 400
	<b>6 278 764</b>	<b>2 875 428</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 228 793</b>	<b>5 428 042</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 199 248</b>	<b>1 356 322</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

Under verksamhetsåret har föreningen fortsatt projektera dräneringen runt hus 20-22, en entreprenör är vald och arbetet beräknas utföras under 2019.

Rensning av ventilationskanaler har genomförts för att sänka halterna av radon och samtidigt har en justering av vårt värmesystem skett.

Vi har haft en fuktskada i ett badrum hos en boende som efter utredningar orsakats av stambytet, detta åtgärdades under 2018, men till följd av den utdragna processen installerades en duschkabin i källaren i hus 14-18 som boende kan använda vid liknande situationer. Inga kostnader för fuktskadan tillkom förening, endast kostnaden för installationen av duschkabinen.

Skorstenen på hus 18 har renoverats av säkerhetsskäl.

En städdag genomfördes under hösten där föreningen hyrde en lövblås och bjöd på korv.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	985	962	912	870
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	719	816	730	679
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 244	10 214	10 113	10 206
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	15	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	154	156	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	135	162	187
Soliditet (%)	47	45	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2	424	-295	-714
Nettoomsättning (tkr)	4 136	4 144	3 928	3 730

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 836 m<sup>2</sup> bostäder och 474 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	30 005 076	0	0	30 005 076
Upplåtelseavgifter	7 010 887	0	0	7 010 887
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	1 854 518	228 250	0	1 626 268
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 970 481</b>	<b>228 250</b>	<b>0</b>	<b>38 742 231</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 251 795	-228 250	422 844	-9 446 389
Årets resultat	76 494	76 494	-422 844	422 844
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 175 301</b>	<b>-151 756</b>	<b>0</b>	<b>-9 023 545</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 795 180</b>	<b>76 494</b>	<b>0</b>	<b>29 718 686</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 494
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 023 545
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-228 250</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 175 301</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>377 137</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 798 164</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	4 136 427	4 144 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4	1 804
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 136 430</b>	<b>4 146 046</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 890 730	-1 313 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 330	-403 774
Personalkostnader	Not 6	-149 490	-147 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 266 566	-1 274 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 585 116</b>	<b>-3 139 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>551 314</b>	<b>1 006 846</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 844	555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 930	-583 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 086</b>	<b>-583 170</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>92 228</b>	<b>423 676</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-15 734	-832
		<b>-15 734</b>	<b>-832</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>76 494</b>	<b>422 844</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	58 797 828	60 035 652
Maskiner	Not 9	95 685	124 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 893 513</b>	<b>60 160 079</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 893 513</b>	<b>60 160 079</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		41	41
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	4 051 065	5 387 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 623	67 148
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 118 729</b>	<b>5 454 576</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12		
Kortfristiga placeringar		0	874 850
		<b>0</b>	<b>874 850</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		301 613	160 517
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>301 613</b>	<b>160 517</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 420 342</b>	<b>6 489 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 313 855</b>	<b>66 650 022</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		37 015 963	37 015 963
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 854 518	1 626 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 970 481</b>	<b>38 742 231</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 251 795	-9 446 389
Årets resultat		76 494	422 844
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 175 301</b>	<b>-9 023 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 795 180</b>	<b>29 718 686</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 148 750	35 566 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 148 750</b>	<b>35 566 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	418 000	417 400
Leverantörsskulder		194 677	134 996
Skatteskulder		235 378	215 435
Övriga skulder		30 320	34 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	491 550	562 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 369 925</b>	<b>1 364 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 313 855</b>	<b>66 650 022</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kodlås	10 år	10 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	10 år	10 år
Fasad/balkong	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem	26 år	26 år
Stamledningar	50 år	50 år
Entré och portar	16-30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 470 878	3 390 629
Hyror bostäder	262 401	262 401
Hyror lokaler momspliktiga	192 471	261 867
Hyror lokaler	60 480	60 480
Hyror parkering	111 546	111 679
Hyror garage	37 421	55 987
Hyror förråd	1 200	1 200
Öresutjämning	30	-1
	<b>4 136 427</b>	<b>4 144 242</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	4	1 804
	<b>4</b>	<b>1 804</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 924	0
	Fastighetsskötsel beställning	857	2 474
	Sotning	8 290	0
	Myndighetstillsyn	2 260	43 177
	Gård	8 255	2 279
	Serviceavtal	15 878	3 149
	Förbrukningsmateriel	2 641	4 012
	Fordon	0	9 365
		<b>133 104</b>	<b>64 455</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	1 580
	Tvättstuga	38 614	36 979
	Entré/trapphus	1 815	10 193
	Lås	13 330	8 190
	VVS	0	32 080
	Värmeanläggning/undercentral	3 600	1 200
	Ventilation	2 941	24 953
	Elinstallationer	63 114	9 392
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 368	8 707
	Skador/klotter/skadegörelse	115 478	4 931
	Vattenskada	28 157	0
		<b>270 417</b>	<b>138 206</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	38 462	0
	Ventilation	186 555	0
	Elinstallationer	75 198	0
	Tak	76 924	0
		<b>377 138</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 751	65 874
	Värme	635 786	665 078
	Vatten	122 495	116 926
	Sophämtning/renhållning	82 324	76 093
		<b>916 357</b>	<b>923 972</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 854	61 518
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 200	0
	Kabel-TV	16 585	16 381
		<b>83 639</b>	<b>77 899</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 077</b>	<b>108 735</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 890 730</b>	<b>1 313 267</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	653	1 411
	Juridiska åtgärder	16 828	26 226
	Revisionsarvode extern revisor	39 929	41 747
	Föreningskostnader	0	21 563
	Fritids- och trivselkostnader	0	119
	Förvaltningsarvode	117 111	233 727
	Administration	7 729	6 524
	Korttidsinventarier	0	2 095
	Konsultarvode	96 080	62 420
	Övriga driftskostnader	0	7 942
		<b>278 330</b>	<b>403 774</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	113 750	112 000
	Sociala kostnader	35 740	35 191
		<b>149 490</b>	<b>147 191</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Stomme och grund K3	281 998	281 998
	Yttertak K3	4 191	4 191
	Fasader/balkonger K3	197 664	197 664
	Fönster/dörrar och portar K3	36 937	36 937
	Stomkomplettering förening K3	174 439	188 189
	Stomkomplettering medlem K3	92 835	92 835
	Stamledningar VA K3	365 643	365 643
	Värmesystem K3	23 204	23 204
	Luftbehandlingssystem K3	49 512	49 512
	Förbättringar	11 401	11 401
	Maskiner	28 742	23 394
		<b>1 266 566</b>	<b>1 274 968</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	73 019 985	73 019 985
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 019 985</b>	<b>73 019 985</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 984 333	-11 732 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 237 825	-1 251 575
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 222 158</b>	<b>-12 984 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 797 828</b>	<b>60 035 652</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 480 680	10 480 680
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 872 000	34 872 000
	Taxeringsvärde mark	22 980 000	22 980 000
		<b>57 852 000</b>	<b>57 852 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
	Lokaler	2 852 000	2 852 000
		<b>57 852 000</b>	<b>57 852 000</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	209 616	144 723
	Nyanskaffningar	0	64 893
	Utrangering/försäljning	0	-33 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 616</b>	<b>175 866</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-85 189	-62 762
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 741	-22 427
	Utrangering/försäljning	0	33 750
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-113 930</b>	<b>-51 439</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>95 686</b>	<b>124 427</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	123 560	119 863
	Momsavräkning	325	0
	Klientmedel hos SBC	3 927 180	5 267 524
		<b>4 051 065</b>	<b>5 387 387</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring		28 306	26 225
	Kabel-TV		4 237	4 145
	Värmekulvert mellan Kärnvirket 1 & Masoniten 2		3 600	3 600
	Serviceavtal takvärmeanläggning		6 432	9 446
	Bredablick teknisk förvaltning		0	23 731
	Fastighetsskötsel och entreprenad		24 395	0
	Tele- och datakommunikation		653	0
			<b>67 623</b>	<b>67 148</b>

<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
		<b>Nominellt värde</b>			
	Nordea likviditetsinvest	0	0	0	874 850
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>874 850</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		1 626 268	1 364 083
	Reservering enligt stadgar		228 250	228 250
	Reservering enligt stämmobeslut		0	54 694
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	-20 759
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 854 518</b>	<b>1 626 268</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats 2018-12-31</b>			
	Nordea	1,790 %	6 290 000	6 290 000	2020-02-27
	Nordea	0,800 %	5 525 000	5 793 000	2020-01-22
	Nordea	0,530 %	2 751 750	5 901 300	2019-08-15
	Nordea	1,650 %	6 000 000	6 000 000	2021-03-17
	Nordea	0,530 %	6 000 000	6 000 000	2019-08-15
	Nordea	1,700 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 566 750</b>	<b>35 984 300</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-418 000	-417 400	
			<b>32 148 750</b>	<b>35 566 900</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 476 750 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	9 671	8 548
	Värme	87 371	68 109
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	42 351	44 850
	Sociala avgifter	13 307	14 092
	Ränta	50 799	46 635
	Avgifter och hyror	258 051	306 624
	Myndighetstillsyn	0	43 176
		<b>491 550</b>	<b>562 034</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dränering av hus 20-22 projekteras, en entreprenör är vald och arbetet planeras att göras under 2019.

Projektering av fönsterbyte pågår och kommer äga rum under 2019 eller 2020.

En radonmätning pågår under börjar av 2019 för att se hur våra åtgärder har fungerat.

En ny energideklaration skrivs under början av 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDE den / 2019

Jennifer Eva-Karin Thaagaard Krantz  
*Ledamot*

Marita Ingeborg Lohmander  
*Ledamot*

Raimund Schäffler  
*Ledamot*

Anders Niclas Vennerström  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019  
*Grant Thornton Sweden AB*

Josef Hagsten  
*Huvudansvarig auktoriserad revisor*