

# BOREV revisionsbyrå AB

## Till styrelsen och föreningsstämman för Brf Smörblomman

### Revisionsnotering för årsredovisningen 2018, Brf Smörblomman

På sidan 3 i "Förändring eget kapital" har årets resultat angivits till 123 391.

Rätt värde ska vara 121 795.

Uppsala 2019-05-08



Tomas Jonasson

Revisor

---

**Bolagets firma**

BOREV Bolandsplans revisionsbyrå Aktiefbolag

**Org.nr**

556355-5381

**Postadress**

Box 878  
751 08 UPPSALA

**Internetadress**

www.borev.com

**E-post**

borev.revisionsbyra@swipnet.se

**Besöksadress**

Bolandsgatan 15 G2

**Telefon**

018-69 48 90

**Telefax**

018-12 29 41

**Plusgiro**

498 58 77 - 2

**Bankgiro**

5704 - 8746



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smörblomman, org.nr 716456-9357

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smörblomman för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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*

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Smörblomman, för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 maj 2019



Tomas Jonasson

Revisor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Smörblomman**

716456-9357

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Smörblomman, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 december 1998. Enligt ny lagstiftning har förslag till reviderade stadgar upprättats och godkänts enhälligt vid en första omröstning vid två på varandra följande årsstämmor 2017 och 2018. De reviderade stadgarna är därmed slutligt fastställda och registrerade hos Bolagsverket 2018-11-06.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:894 i Vallentuna kommun den 28 april 2000.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 661 kvm. Föreningen disponerar 40 carportplatser och 15 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning inom kvarteret tillsammans med fastigheten Bällsta 2:893. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångväg inklusive belysning, lekplats och naturmark. Förvaltning sker i form av delägarförvaltning.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med kommunal fastighetsavgift vilken år 2018 uppgick till 1 337 kr per lägenhet, totalt 65 000 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 49 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr och markvärde 13 200 000 kr. Värdeår är 2000.

AB AS ZLO



#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning med Renew Service AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2020-04-30 med ett års förlängning om ingen av parterna säger upp avtalet senast 3 månader innan.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 mars 2000.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 807 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. För att även beakta underhållsåtgärder efter 30 år, så har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens underhåll. Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 293 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per-Åke Schön	Ordförande	S 13
	Kjell Johansson	Upphandlingar	S 15
	Robin Scherdin	Trädgårdar/Felanmälan	S 9
	Nellie Bössa	Sekreterare	S 13
	Veronica Carrington	Kassör	S 15
Suppleanter	Ann-Margreth Finné	Utemiljö	S 9
	Johan Grepe	Garage/Hemsida mm	S 13

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Tomas Jonasson  
BoRev Revisionsbyrå AB

NB AS 7 10

### Valberedning

Då ingen närvarande medlem frivilligt påtog sig uppdraget beslutade stämman att överlämna till styrelsen att senare utse valberedning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året gått ut med en förfrågan avseende byte till miljö- och energibesparande belysning med LED-teknik i trapphus samt utvändiga belysningsarmaturer. En totalentreprenad upphandlades av Miljöbelysning Sweden AB till en total investering om ca 126 000 kr och 5 års garantitid. Investeringen beräknas vara intjänad inom 5-7 år tack vare minskade el- och underhållskostnader.

Vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes söndagen den 29 april med god medlemsuppslutning trots regnväder.

Inför omsättningen av ett lån på ca 6 973 000 kr per 2018-03-30 gjordes ingen bred förfrågan till de största bankerna. Detta eftersom intresse för att lämna offert varit ytterst lågt de senaste åren. Efter utvärderingen av Handelsbankens indikativa räntor för löptider mellan 2 till 5 år omlades lånet med en fast ränta på ca 1,12% (tidigare 0,99%) med en ny löptid på 4 år och en årlig amortering på ca 70 000 kr per år.

Styrelsen har under hösten 2018 tecknat nyttjanderättsavtal med Stadsnätsbolaget om exklusiv rätt att leverera digitalt kanalutbud under max 5 år. I gengäld utför bolaget en helt kostnadsfri fibernätsinstallation inom föreningens fastigheter. Fiber in till respektive lägenhet sker vid anmälan om egen anslutning mot en månadskostnad. I skrivande stund (mars 2019) har 20 medlemmar anmält sig för anslutning vilket var mingränsen för att fibernätet ska komma till stånd. Preliminärt anges att arbetet startar till sommaren för att sen kunna ansluta till nätet till hösten.

I övrigt har styrelsens besiktning av föreningens hus inte resulterat i behov av ytterligare omgående åtgärder.

### Föreningens planerade underhåll 2019

Styrelsen planerar att låta byta ut alla lägenhetsdörrars låscylindrar till en ny modern variant som har ett så kallat "serviceläge". Detta innebär att föreningen vid tillträdesbehov för underhållsarbete kan låsa upp lägenhetsdörren med en speciell servicenyckel. Vi slipper därmed det krångliga förfarandet med att samla in nycklar från alla. Investeringen för detta beräknas uppgå till ca 150 kkr. Kontroll av balkongernas avrinningsfunktion (kvarstår sedan 2017). Avvakta lösningen med nya cylindrar enligt ovan.

### Planerade underhåll under nästkommande år (2020).

Hel ommålning av trapphusen invändigt planeras ske 2020.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (63) medlemmar. Under året har 9 (5) medlemmar tillträtt samt 10 (5) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 7 (3) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 40635 kr (34 640 kr). En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Fel siffror, Avser 2017 (2016) år.

Rättelse ska komma 2018 (2017) år.

RSF

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 080	3 078	3 071	3 060	3 057
Resultat efter finansiella poster	122	346	68	-89	-152
Soliditet (%)	47,66	46,95	46,05	45,61	45,26
Skuldränta (%)	1,15	1,19	1,70	2,19	2,93
Fastighetslån/kvm (kr)	8 229	8 430	8 634	8 785	8 921
Belåningsgrad (%)	51,20	51,89	52,78	53,33	53,56
Årsavgift/kvm (kr)	807	807	807	807	807

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	27 551 000	3 508 350	-3 479 765	345 637	<b>27 925 222</b>
Disposition av föregående års resultat		293 000	52 637	-345 637	<b>0</b>
Årets resultat				123 391	<b>123 391</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 551 000</b>	<b>3 801 350</b>	<b>-3 427 128</b>	<b>123 391</b>	<b>28 048 613</b>

PS 

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 427 127
årets vinst	121 795
	<b>-3 305 332</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	293 000
i ny räkning överföres	-3 598 332
	<b>-3 305 332</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 079 782	3 078 092
Övriga rörelseintäkter		367	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 080 149</b>	<b>3 078 092</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 591 712	-1 370 354
Övriga externa kostnader	4	-197 622	-177 779
Personalkostnader	5	-70 322	-63 750
Avskrivningar		-745 000	-745 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 604 656</b>	<b>-2 357 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>475 493</b>	<b>721 064</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 698	-376 897
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-353 698</b>	<b>-375 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 795</b>	<b>345 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121 795</b>	<b>345 637</b>

NB PS W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 445 835	57 190 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 445 835</b>	<b>57 190 835</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 900	39 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 485 735</b>	<b>57 230 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 212 335	2 081 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 137	75 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 272 472</b>	<b>2 157 288</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		89 867	89 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>89 867</b>	<b>89 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 362 339</b>	<b>2 246 447</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 848 074</b>	<b>59 477 182</b>

PS 

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 551 000	27 551 000
Fond för yttre underhåll		3 801 350	3 508 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 352 350</b>	<b>31 059 350</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 427 127	-3 479 764
Årets resultat		121 795	345 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 305 332</b>	<b>-3 134 127</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 047 018</b>	<b>27 925 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	29 425 429	30 162 141
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 425 429</b>	<b>30 162 141</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	701 848	701 848
Leverantörsskulder		129 721	119 873
Skatteskulder		128 120	123 984
Övriga skulder		31 821	28 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	384 117	415 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 375 627</b>	<b>1 389 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 848 074</b>	<b>59 477 182</b>

NB AS 10

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	111 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 954 712	2 954 712
P-plats och garage	125 060	123 639
Outhyrda garage och p-platser	-1 040	-260
Övriga poster	1 050	1
	<b>3 079 782</b>	<b>3 078 092</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	140 451	28 605
Trädgårdsskötsel	4 990	77 177
Kostnader i samband med städdagar	1 230	914
Städkostnader	32 005	95 545
Snöröjning/sandning	51 769	30 922
Hisservice/besiktning	32 711	31 546
Besiktningkostnader	2 801	2 500
Reparationer	244 856	29 892
Hissreparationer	26 274	30 439
Trädgård och utemiljö	0	3 140
Planerat underhåll	0	27 350
Fastighetsel	66 153	63 172
Uppvärmning	460 775	464 260
Vatten och avlopp	303 225	274 737
Avfallshantering	86 956	82 963
Försäkringskostnader	84 030	80 852
Kabel-tv	46 971	46 026
Förbrukningsinventarier/material	6 515	314
	<b>1 591 712</b>	<b>1 370 354</b>

PS ~~10~~ MB



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	65 000	63 120
Telefoni	24 296	17 874
Hemsida	4 288	3 111
Porto	3 850	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	170	425
Revisionsarvode	11 813	12 469
Ekonomisk förvaltning	82 537	72 060
Bankkostnader	1 719	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	700	0
Övriga poster	3 249	3 720
	<b>197 622</b>	<b>177 779</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	55 000	50 000
Sociala avgifter	15 322	13 750
	<b>70 322</b>	<b>63 750</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 253 066	62 253 066
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 253 066</b>	<b>62 253 066</b>
Ingående avskrivningar	-9 762 231	-9 017 086
Årets avskrivningar	-745 000	-745 145
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 507 231</b>	<b>-9 762 231</b>
Redovisat värde mark	4 700 000	4 700 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 445 835</b>	<b>57 190 835</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>

PS   NB

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	39 900	39 900
	<b>39 900</b>	<b>39 900</b>

21 st aktier à 1 900 kr. Under 2018 var aktieutdelningen 0 kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 020	352
Avräkningskonto förvaltare	2 210 315	2 081 236
	<b>2 212 335</b>	<b>2 081 588</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	28 373	27 284
Kabel-TV	11 983	11 742
Ekonomisk förvaltning	19 781	19 031
Telefon	0	4 680
Avfallshantering	0	12 419
Hemsida	0	544
	<b>60 137</b>	<b>75 700</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,02	2019-12-01	6 077 500	6 247 500
Stadshypotek	1,41	2020-09-30	7 075 530	7 407 378
Stadshypotek	1,16	2022-03-30	6 937 876	6 972 740
Stadshypotek	1,07	2021-09-30	10 036 371	10 236 371
			<b>30 127 277</b>	<b>30 863 989</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			701 848	701 848

AS 10 N3

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	27 058	25 462
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Revision	13 000	14 000
Fastighetsskötsel	0	10 125
Fastighetsel	5 752	6 572
Fjärrvärme	71 179	68 499
Förutbetalda avgifter och hyror	201 418	224 995
	<b>384 117</b>	<b>415 363</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	34 741 000	34 741 000
	<b>34 741 000</b>	<b>34 741 000</b>

NB  
PS ~~7~~ 10

Vallentuna



Per-Åke Schön



Kjell Johansson



Veronica Carrington



Nellie Bössa

Min revisionsberättelse har lämnats *den 8 maj 2019*



Tomas Jonasson  
Revisor

### Valberedning

Då ingen närvarande medlem frivilligt påtog sig uppdraget beslutade stämman att överlämna till styrelsen att senare utse valberedning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året gått ut med en förfrågan avseende byte till miljö- och energibesparande belysning med LED-teknik i trapphus samt utvändiga belysningsarmaturer. En totalentreprenad upphandlades av Miljöbelysning Sweden AB till en total investering om ca 126 000 kr och 5 års garantitid. Investeringen beräknas vara intjänad inom 5-7 år tack vare minskade el- och underhållskostnader.

Vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes söndagen den 29 april med god medlemsuppslutning trots regnväder.

Inför omsättningen av ett lån på ca 6 973 000 kr per 2018-03-30 gjordes ingen bred förfrågan till de största bankerna. Detta eftersom intresse för att lämna offert varit ytterst lågt de senaste åren. Efter utvärderingen av Handelsbankens indikativa räntor för löptider mellan 2 till 5 år omlades lånet med en fast ränta på ca 1,12% (tidigare 0,99%) med en ny löptid på 4 år och en årlig amortering på ca 70 000 kr per år.

Styrelsen har under hösten 2018 tecknat nyttjanderättsavtal med Stadsnätsbolaget om exklusiv rätt att leverera digitalt kanalutbud under max 5 år. I gengäld utför bolaget en helt kostnadsfri fibernätsinstallation inom föreningens fastigheter. Fiber in till respektive lägenhet sker vid anmälan om egen anslutning mot en månadskostnad. I skrivande stund (mars 2019) har 20 medlemmar anmält sig för anslutning vilket var mingränsen för att fibernätet ska komma till stånd. Preliminärt anges att arbetet startar till sommaren för att sen kunna ansluta till nätet till hösten.

I övrigt har styrelsens besiktning av föreningens hus inte resulterat i behov av ytterligare omgående åtgärder.

### Föreningens planerade underhåll 2019

Styrelsen planerar att låta byta ut alla lägenhetsdörrars låscylindrar till en ny modern variant som har ett så kallat "serviceläge". Detta innebär att föreningen vid tillträdesbehov för underhållsarbete kan låsa upp lägenhetsdörren med en speciell servicenyckel. Vi slipper därmed det krångliga förfarandet med att samla in nycklar från alla. Investeringen för detta beräknas uppgå till ca 150 kkr. Kontroll av balkongernas avrinningsfunktion (kvarstår sedan 2017). Avvakta lösningen med nya cylindrar enligt ovan.

### Planerade underhåll under nästkommande år (2020).

Hel ommålning av trapphusen invändigt planeras ske 2020.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (62) medlemmar. Under året har 8 (9) medlemmar tillträtt samt 7 (10) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4 (7) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris på 31 167 kr (40 635 kr). En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

