

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Slottet 2  
organisationsnummer 716460-3412**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottet 2 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slottet 2 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 16 april 2019

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor



# Årsredovisning 2018

Brf Slottet 2

Org. 716460-3412

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 14 |

Kontaktinformation  
[www.brfslottet2.com](http://www.brfslottet2.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

Gr

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Slottet 2 i Solna stad förvärvades 2015-04-14. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Solparksvägen 3, Tottvägen 9 i Solna. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1929.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 130 kvm.

### Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök  
1 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

| Tidigare års genomförda åtgärder                                                                                                         | År   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Byte av stammar i samtliga lägenheter – alla stammar förutom den badrumsstam som byttes strax innan millennieskiftet                     | 2017 |
| Byte av tak och installation av takvärme                                                                                                 | 2017 |
| Renovering av fasad                                                                                                                      | 2017 |
| Renovering av samtliga ytterfönster                                                                                                      | 2017 |
| Byte av hissmaskineri samt byte av inre galler i hissen till en innerdörr godkänd ur säkerhetssynpunkt                                   | 2017 |
| Installation av ny mekanisk ventilation                                                                                                  | 2017 |
| Installation av säkerhetsdörrar – där vi behållit den gamla stilen från då huset byggdes. - originalglasen från 1912 kunde återanvändas. | 2017 |
| Byte av värmepanna                                                                                                                       | 2017 |
| Renovering av tvättstuga med ny maskinpark                                                                                               | 2017 |
| Målning av yttre entréer på Solparksvägen och Tottvägen                                                                                  | 2017 |
| Flytt av elmätning från lägenheterna ner till källaren                                                                                   | 2017 |
| Installation av säkrare postboxar i båda uppgångarna                                                                                     | 2017 |

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jorge Quesada AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1990-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-02-16. Styrelsen har sitt säte i Solna stad.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 34 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Lotta Hammar               | ledamot/ordf. |
| Inger Ösby                 | ledamot/sekr. |
| Chris Kreimer              | ledamot       |
| Andreas Romdhane           | ledamot       |
| Magnus Lindén              | suppleant     |
| Karin von Schewen Sterndal | suppleant     |

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Per-Arne Kreimer, ordf, och Gunnar Green.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har arbete pågått för att slutföra den stora renovering som påbörjades hösten 2016.

I februari hade föreningen slutbesiktning med ansvarig entreprenör Axxonen som fick nedslag på ett antal punkter som skulle åtgärdas före 15 maj. Felen blev dock aldrig åtgärdade av Axxonen, företaget gick i konkurs under maj månad. Styrelsen hade dock avvaktat med betalning av ett antal fakturor som skulle räcka för att täcka kostnader för de punkter som skulle åtgärdas, de ändringar föreningen nu tvingats åtgärda har därför inte drabbat husets ekonomi.

För husets renoveringar har föreningen fortsatt haft hjälp av en utomstående projektledare – Christian Branting och några av hans kollegor från Projektledarhuset.

Följande renoveringar har gjorts:

- Dränering utmed Solparksvägen för mindre fukt i källaren
- Plantering av gräsmatta utmed Solparksvägen
- Iordningställande av barnvagnsrum med ingång från gården
- Ändring av samtliga 13 takkupor i enlighet med utfärdat bygglov
- Ändring av felmonterade fönsterbleck på samtliga fönster utmed Solparksvägen och Tottvägen
- Byte av el i samtliga gemensamma utrymmen – byte till tidsenliga kontakter
- Renovering av portar och källardörrar
- Ny dörr till pigtrapphuset
- Målning av samtliga trapphus samt renovering av tidigare dekorer
- Byte till effektivare belysning vid nedgång till tvättstuga och källare
- Byte av namntavlor i båda uppgångarna
- Byte av portkoddosor samtliga tre ingångar – nu med inbyggt lyse
- Ny tidsenlig belysning över portarna med handmålade gatunummer
- Nödvändiga lagningar vid läckage från balkong tillhörande lgh 1401 (Solparksv. 3) och målningsarbeten efter vattenskador detta förorsakat i lgh 1301 (Solparksv 3).
- Installerat 7 balkonger om ca 2kvm – dock helt på berörda medlemmars bekostnad

Under februari blev det inflytt i den tredje nya vindslägenheten.

## Ekonomi

Föreningens resultat för år 2018 är -1 804 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -1 263 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens planerade underhåll är högre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar om ca 352 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Kassalikviditet

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 638Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

gn

### Planerat underhåll

Under 2019 planerar föreningen att genomföra följande åtgärder

- Lagnings av nät hiss samt gångjärn NB (11 000 kr)
- Nytt hissgolv (3 000 kr)
- Polering av golv i trapphus (55 000 kr)
- Färdig dokumentation för slutbesked från Solna Byggnadsnämnd av renovering (19 000, dras från utestående medel till Axxonen)
- Nytt trapppräge i port (3 000)

I mån av ekonomi:

- Uppsnygning av gård i samarbete med övriga fastigheter runt gården (50 000 kr)
- Nya dörrpaneler på vindsvåningarnas ytterdörrar (32 000 kr)
- Staket utmed gräsmatta på Solparksvägen (125 000 kr)

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat    | Totalt            |
|--------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>63 391 850</b>  | <b>196 116</b> | <b>-373 776</b>     | <b>-1 262 837</b> | <b>61 951 353</b> |
| Resultatdispensl stämman:      |                    |                |                     |                   |                   |
| Avsättning till yttre fond     |                    | 97 716         | -97 716             |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                | -1 262 837          | 1 262 837         |                   |
| Upplåtelser                    | 475 400            |                |                     |                   | 475 400           |
| Kapitaltillskott               | 945 451            |                |                     |                   | 945 451           |
| Årets resultat                 |                    |                |                     | -1 803 929        | -1 803 929        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>64 812 701</b>  | <b>293 832</b> | <b>-1 734 329</b>   | <b>-1 803 929</b> | <b>61 568 275</b> |

## Flerårsöversikt

|                                                     | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 1 353  | 1 034  | 1 062  | 646    |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -1 804 | -1 263 | -87    | -91    |
| Soliditet, %                                        | 80,6   | 80,3   | 84,0   | 82,0   |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 561    | 564    | 562    | 562    |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 6 620  | 7 205  | 6 437  | 6 437  |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 30 428 | 32 392 | 35 178 | 33 514 |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 1,18   | 1,15   | 1,11   | 1,10   |
| Fastighetens belåningsgrad, % **                    | 19,5   | 19,7   | 16,5   | 16,8   |

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

gr

## Resultatdisposition

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |            |
| Balanserat resultat                              | -1 734 329 |
| Årets resultat                                   | -1 803 929 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -3 538 258 |
| Styrelsen föreslår att:                          |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 97 716     |
| I ny räkning överföres                           | -3 635 974 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -3 538 258 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

gr

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                   | Not |                          |                          |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 1 203 021                | 1 033 941                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 150 000                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>1 353 021</b>         | <b>1 033 941</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 3   | -2 470 500               | -1 524 325               |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -115 424                 | -258 771                 |
| Personalkostnader                                 | 5   | -51 715                  | 0                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -352 413                 | -314 211                 |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-2 990 052</b>        | <b>-2 097 307</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 637 031</b>        | <b>-1 063 366</b>        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Räntekostnader                                    |     | -166 898                 | -199 471                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-166 898</b>          | <b>-199 471</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 803 929</b>        | <b>-1 262 837</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 803 929</b>        | <b>-1 262 837</b>        |

Sn

## BALANSRÄKNING

|                                               |     | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                               | Not |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6   | 72 293 109        | 71 702 025        |
| Pågående nyanläggningar                       | 7   | 3 083 992         | 2 818 028         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>75 377 101</b> | <b>74 520 053</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>75 377 101</b> | <b>74 520 053</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 7 459             | 6 947             |
| Övriga fordringar                             |     | 12                | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8   | 22 008            | 25 956            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>29 479</b>     | <b>32 903</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     | <b>987 142</b>    | <b>2 625 547</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 016 621</b>  | <b>2 658 450</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>76 393 722</b> | <b>77 178 503</b> |

SV

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                              | Not               |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 64 812 701        | 63 391 850        |
| Yttre fond                                   | 293 832           | 196 116           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>65 106 533</b> | <b>63 587 966</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 734 329        | -373 776          |
| Årets resultat                               | -1 803 929        | -1 262 837        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-3 538 258</b> | <b>-1 636 613</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>61 568 275</b> | <b>61 951 353</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          | 9                 |                   |
| Avsättningar                                 | 15 808            | 0                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                    | <b>15 808</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 10                |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14 100 000        | 14 100 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>14 100 000</b> | <b>14 100 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 351 108           | 818 246           |
| Aktuell skatteskuld                          | 53 828            | 52 517            |
| Övriga skulder                               | 0                 | 50 400            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 304 703        | 205 987           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>709 639</b>    | <b>1 127 150</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>76 393 722</b> | <b>77 178 503</b> |

gn

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | -1 637 031               | -1 063 366               |
| Avskrivningar                                                                           | 352 413                  | 314 211                  |
| Erlagd ränta                                                                            | -166 898                 | -199 471                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 451 516</b>        | <b>-948 626</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                | -512                     | -6 317                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    | 3 936                    | -3 416                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            | -467 138                 | 591 768                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          | 65 435                   | 62 689                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-1 849 795</b>        | <b>-303 902</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           | -943 497                 | -1 515 504               |
| Pågående arbete ombyggnation                                                            | -265 964                 | -1 860 889               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-1 209 461</b>        | <b>-3 376 393</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                          |                          |
| Inbetalda insatser                                                                      | 475 400                  | 0                        |
| Kapitaltillskott                                                                        | 945 451                  | 0                        |
| Upptagna långfristiga lån                                                               | 0                        | 4 500 000                |
| Amortering långfristiga lån                                                             | 0                        | -2 000 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>1 420 851</b>         | <b>2 500 000</b>         |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      | <b>-1 638 405</b>        | <b>-1 180 295</b>        |
| Likvida medel vid årets början                                                          | 2 625 547                | 3 805 842                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>987 142</b>           | <b>2 625 547</b>         |

gr

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad 1 %

fastighetsförbättringar 2,5%

#### *Yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter              | 2018             | 2017             |
|-------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                       | 1 198 050        | 1 025 158        |
|       | Övriga intäkter                            | 4 971            | 8 783            |
|       | <b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b> | <b>1 203 021</b> | <b>1 033 941</b> |

| Not 3 | Driftkostnader                | 2018             | 2017             |
|-------|-------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel, grundavtal | 35 912           | 35 850           |
|       | Fastighetsel                  | 48 207           | 43 576           |
|       | Fjärrvärme                    | 359 905          | 304 558          |
|       | Vatten                        | 21 897           | 21 776           |
|       | Sophämtning                   | 22 395           | 24 533           |
|       | Reparationer och underhåll    | 1 847 744        | 947 677          |
|       | Kabel-tv                      | 12 505           | 12 310           |
|       | Fastighetsförsäkring          | 27 426           | 26 945           |
|       | Fastighetsskatt/avgift        | 27 123           | 26 705           |
|       | Städ                          | 34 275           | 33 850           |
|       | Övriga driftkostnader         | 33 111           | 46 545           |
|       | <b>Summa driftkostnader</b>   | <b>2 470 500</b> | <b>1 524 325</b> |

## NOTER

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2018           | 2017           |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Kameral förvaltning, grundavta        | 35 028         | 42 168         |
|       | Revisionsarvode                       | 15 851         | 18 860         |
|       | Konsultarvoden                        | 5 225          | 16 875         |
|       | IT-tjänster                           | 1 793          | 951            |
|       | Kostnader för årsstämma/styrelsemöten | 9 644          | 6 176          |
|       | Service till brf-organisation         | 4 170          | 4 170          |
|       | Övriga externa kostnader              | 43 713         | 169 571        |
|       | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>115 424</b> | <b>258 771</b> |

| Not 5 | Personalkostnader              | 2018          | 2017     |
|-------|--------------------------------|---------------|----------|
|       | Styrelsearvode                 | 41 996        | 0        |
|       | Sociala avgifter               | 9 719         | 0        |
|       | <b>Summa personalkostnader</b> | <b>51 715</b> | <b>0</b> |

### Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 72 534 058        | 71 018 554        |
|       | Inköp                                        | 943 497           | 1 515 504         |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 73 477 555        | 72 534 058        |
|       | Ingående avskrivningar                       | -832 033          | -517 822          |
|       | Årets avskrivningar                          | -352 413          | -314 211          |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar          | -1 184 446        | -832 033          |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>              | <b>72 293 109</b> | <b>71 702 025</b> |
|       | Redovisat värde byggnader                    | 32 641 655        | 32 050 571        |
|       | Redovisat värde mark                         | 39 651 454        | 39 651 454        |
|       | <b>Summa redovisat värde</b>                 | <b>72 293 109</b> | <b>71 702 025</b> |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                        |                   |                   |
|       | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 32 572 000        | 32 572 000        |
|       | varav byggnader:                             | 15 572 000        | 15 572 000        |

| Not 7 | Pågående nyanläggningar                  | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 2 818 028        | 957 139          |
|       | Pågående arbete                          | 265 964          | 1 860 889        |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 083 992        | 2 818 028        |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>3 083 992</b> | <b>2 818 028</b> |

*gn*

## NOTER

| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Förutbetald försäkringspremier                            | 7 739         | 7 739         |
|       | Förutbetald ekonomisk förvaltning                         | 8 326         | 8 171         |
|       | Övr förutbet kostn o uppl int                             | 5 943         | 10 046        |
|       | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>22 008</b> | <b>25 956</b> |

| Not 9 | Avsättningar              | 2018-12-31    | 2017-12-31 |
|-------|---------------------------|---------------|------------|
|       | Inre repfond              | 15 808        | 0          |
|       | <b>Summa avsättningar</b> | <b>15 808</b> | <b>0</b>   |

| Not 10 | Långfristiga skulder              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Amortering efter 5 år             | 14 100 000        | 14 100 000        |
|        | <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>14 100 000</b> | <b>14 100 000</b> |

| Kreditgivare                      | Villkorsändring | Ränta % | Amortering<br>2019 | Skuld per<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek                      | 2019-01-18      | 1,02    |                    | 1 600 000               |
| Stadshypotek                      | 2020-03-30      | 1,33    |                    | 4 000 000               |
| Stadshypotek                      | 2022-06-30      | 1,25    |                    | 4 500 000               |
| Stadshypotek                      | 2021-03-30      | 1,02    |                    | 4 000 000               |
| <b>Summa</b>                      |                 |         | <b>0</b>           | <b>14 100 000</b>       |
| <b>Avgår kortfristig del</b>      |                 |         |                    | <b>0</b>                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |                 |         |                    | <b>14 100 000</b>       |

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetalda hyror & avgifter                             | 88 218         | 79 885         |
|        | Upplupen räntekostnad                                     | 28 306         | 28 039         |
|        | Upplupen fjärrvärme                                       | 49 076         | 45 587         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 139 103        | 52 476         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>304 703</b> | <b>205 987</b> |

gr

## NOTER

### Övriga noter

| Not 12 Ställda säkerheter       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 14 100 000        | 14 100 000        |
| Ansvarsförbindelse              | 0                 | 125 000           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>14 100 000</b> | <b>14 225 000</b> |

Stockholm 2019-04-11

Lotta Hammar

Lotta Hammar

Andreas Romdhane

Andreas Romdhane

Christina Kreimer

Christina Kreimer

Inger Ösby

Inger Ösby

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4-2019.

Deloitte

Sara Andersson

Sara Andersson

Auktoriserad revisor