



**Revisor**

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlanders Revision AB

**Valberedning**

Marie Göteman

Kasper Lennartsson

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| Köksfläkten 3        | 2003    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

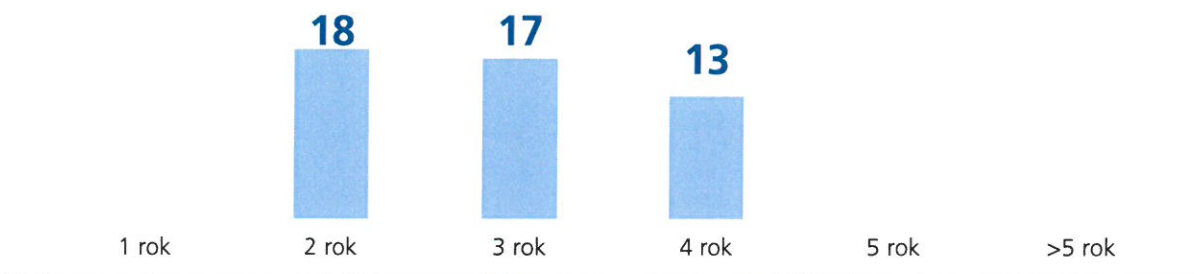
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m<sup>2</sup>, varav 3 405 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 552 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| Mäklari                | 53 m <sup>2</sup> | 2021   |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                   | År   | Kommentar                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Underhåll av nödljus och belysning                 | 2018 |                                                                                                                         |
| Byte av bredbandsleverantör och uppgradering       | 2018 | Byte till Bahnhof samt uppgradering                                                                                     |
| Målning av gavel (östra) och pelare                | 2016 | Var planerat för 2017, men togs i samband med övrig planerat målning under 2016                                         |
| Målning av p-rutor i garage                        | 2016 | Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik                                                                                   |
| Översyn av dörrar och lås                          | 2016 |                                                                                                                         |
| Garageport, översyn av automatik                   | 2016 |                                                                                                                         |
| Byte av styrsystem för hissen i 71:an              | 2016 |                                                                                                                         |
| Målning av träpanel utomhus                        | 2016 |                                                                                                                         |
| Omläggning av betongplattor vid sopsug             | 2015 |                                                                                                                         |
| OVK                                                | 2015 | Nästa OVK planerat 2021                                                                                                 |
| Garage, hålkällslista                              | 2015 | Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik                                                                                   |
| Beskärning av träd och buskar                      | 2015 |                                                                                                                         |
| Byte av fläktmotor                                 | 2015 | Oplanerat - kan vara pga. felaktiga fläktar som var installerade i ett antal lägenheter - dessa fläktar är nu borttagna |
| Rensning av ventilationskanaler samt styrreglering | 2015 | Var planerat för 2016, men blev genomfört i samband med OVK - besparing                                                 |
| Planerat underhåll                                 | År   |                                                                                                                         |
| Målning av trapphus inkl. golv                     | 2020 |                                                                                                                         |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

### Övrig information

Hyresgästen i föreningens lokal kommer bytas från och med 1 april. Den nya hyresgästen bedriver kapitalförvaltning och liknande verksamhet.

### Föreningens ekonomi

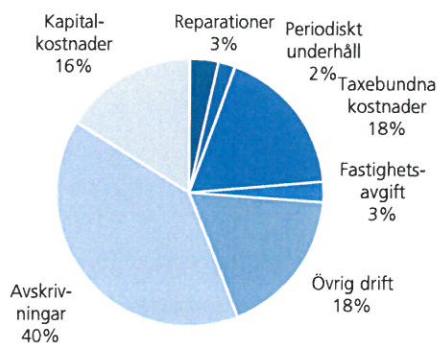
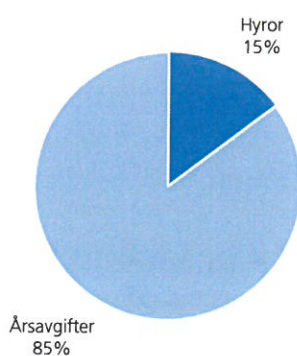
Styrelsen följer varje månadsmöte upp det ekonomiska utfallet i jämförelse med årets budget. Styrelsen har under året uppdaterat en analys av samtliga större kostnadslag, vilket lett till byte av bredbandsleverantör i november 2018. Kostnadsanalysen och tillhörande åtgärder, tillsammans med villkorsändring av ett föreningens lån samt samtidig extra amortering om 1,5 miljoner SEK har givit utrymme för sänkning av föreningens avgifter med 10% vilket verkställdes från och med 1 januari 2019. Nästa villkorsändring av lån sker i augusti 2021. Föreningens likviditet överstiger, med god marginal, de rekommendationer som publiceras av SBC.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 283 654</b> | <b>1 677 816</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 308 650        | 3 318 228        |
| Finansiella intäkter                     | 87               | 63               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 2 402            |
|                                          | <b>3 308 737</b> | <b>3 320 693</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 683 282        | 1 586 291        |
| Finansiella kostnader                    | 620 395          | 831 662          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 9 068            | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 780 000        | 280 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 43 427           | 16 901           |
|                                          | <b>4 136 172</b> | <b>2 714 854</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 456 219</b> | <b>2 283 654</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-827 435</b>  | <b>605 839</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 endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 827   | 827   | 827   | 803   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 957 | 1 925 | 1 791 | 1 539 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 740 | 9 263 | 9 345 | 9 427 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 20    | 18    | 18    | 19    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 121   | 120   | 121   | 106   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 18    | 17    | 16    | 16    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 157   | 210   | 223   | 234   |
| Soliditet (%)                            | 78    | 77    | 77    | 76    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -520  | -625  | -774  | -958  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 305 | 3 298 | 3 286 | 3 179 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 m<sup>2</sup> bostäder och 552 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 106 340 000                | 0                        | 0                                                                      | 106 340 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 2 260 932                  | 295 000                  | 0                                                                      | 1 965 932                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>108 600 932</b>         | <b>295 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>108 305 932</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -3 343 220                 | -295 000                 | -625 088                                                               | -2 423 132                 |
| Årets resultat                 | -520 366                   | -520 366                 | 625 088                                                                | -625 088                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 863 586</b>          | <b>-815 366</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-3 048 220</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>104 737 346</b>         | <b>-520 366</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>105 257 712</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -520 366          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 048 220        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -295 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 863 586</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-3 863 586**

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

STJ # Q OK J M

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 305 104         | 3 297 818         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 3 546             | 20 410            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 308 650</b>  | <b>3 318 228</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 480 053        | -1 389 572        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -147 732          | -138 420          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -55 498           | -58 300           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 525 426        | -1 525 426        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 208 708</b> | <b>-3 111 717</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>99 942</b>     | <b>206 511</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 87                | 63                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -620 395          | -831 662          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-620 308</b>   | <b>-831 599</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-520 366</b>   | <b>-625 088</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-520 366</b>   | <b>-625 088</b>   |

6

STJ \$ @ SK JH

## 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                      | 133 576 442        | 135 101 868        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>133 576 442</b> | <b>135 101 868</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>133 576 442</b> | <b>135 101 868</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 5 152              | 0                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 1 541 965          | 2 365 484          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 547 117</b>   | <b>2 365 484</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 10 552             | 10 552             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>10 552</b>      | <b>10 552</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 557 669</b>   | <b>2 376 036</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>135 134 111</b> | <b>137 477 904</b> |

h

ST. 32 \$ Q R JH



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 106 340 000        | 106 340 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 2 260 932          | 1 965 932          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>108 600 932</b> | <b>108 305 932</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -3 343 220         | -2 423 132         |
| Årets resultat                                 |           | -520 366           | -625 088           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 863 586</b>  | <b>-3 048 220</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>104 737 346</b> | <b>105 257 712</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 28 480 138         | 31 260 138         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>28 480 138</b>  | <b>31 260 138</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 1 280 000          | 280 000            |
| Leverantörsskulder                             |           | 96 422             | 92 792             |
| Skatteskulder                                  |           | 189 396            | 186 964            |
| Övriga skulder                                 |           | 10 000             | 10 000             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 340 809            | 390 298            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 916 627</b>   | <b>960 054</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>135 134 111</b> | <b>137 477 904</b> |

W

STJ Q A J M

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar | 2018  | 2017  |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader     | 77 år | 77 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 815 110        | 2 815 110        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 103 726          | 102 000          |
| Hyror garage moms          | 24 000           | 24 000           |
| Hyror parkering            | 58 650           | 46 150           |
| Hyror garage               | 299 900          | 306 100          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 690            | 4 428            |
| Öresutjämning              | 28               | 29               |
|                            | <b>3 305 104</b> | <b>3 297 818</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2018         | 2017          |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0            | 20 408        |
| Övriga intäkter       | 3 546        | 2             |
|                       | <b>3 546</b> | <b>20 410</b> |

ST 11 # Q

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 31 288           | 30 610           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 98 089           | 78 359           |
|              | Städning entreprenad                   | 56 197           | 54 946           |
|              | Städning enligt beställning            | 4 584            | 6 523            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 3 452            | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 3 427            | 2 555            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 1 130            | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 1 216            |
|              | Gård                                   | 0                | 3 931            |
|              | Serviceavtal                           | 13 415           | 15 962           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 4 906            | 143              |
|              | Teleport/hissanläggning                | 2 842            | 2 440            |
|              | Störningsjour och larm                 | 0                | 4 362            |
|              |                                        | <b>219 330</b>   | <b>201 047</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 1 583            | 698              |
|              | Lås                                    | 4 421            | 20 302           |
|              | VVS                                    | 10 701           | 0                |
|              | Ventilation                            | 3 452            | 0                |
|              | Hiss                                   | 81 941           | 19 436           |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 90 348           |
|              | Garage/parkering                       | 28 992           | 25 733           |
|              |                                        | <b>131 091</b>   | <b>156 517</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Elinstallationer                       | 79 812           | 0                |
|              |                                        | <b>79 812</b>    | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 80 855           | 71 917           |
|              | Värme                                  | 479 503          | 475 319          |
|              | Vatten                                 | 69 597           | 66 492           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 65 449           | 45 384           |
|              |                                        | <b>695 405</b>   | <b>659 112</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 58 664           | 58 664           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 31 612           | 38 528           |
|              | Kabel-TV                               | 82 712           | 82 516           |
|              | Bredband                               | 87 521           | 98 577           |
|              |                                        | <b>260 509</b>   | <b>278 286</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>93 906</b>    | <b>94 610</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 480 053</b> | <b>1 389 572</b> |

h

ST. IL Q R

h

h

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 225          | 2 138          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 5 046          | 4 931          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 825          | 2 124          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 16 699         | 16 450         |
|              | Föreningskostnader              | 1 387          | 2 051          |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 5 000          |
|              | Förvaltningsarvode              | 107 047        | 100 754        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 425            |
|              | Administration                  | 9 678          | 4 098          |
|              | Konsultarvode                   | 2 375          | 0              |
|              | Tidningar facklitteratur        | 450            | 450            |
|              |                                 | <b>147 732</b> | <b>138 420</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               | 41 963        | 44 800        |
|              | Sociala kostnader                        | 13 535        | 13 500        |
|              |                                          | <b>55 498</b> | <b>58 300</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 1 525 426        | 1 525 426        |
|              |                      | <b>1 525 426</b> | <b>1 525 426</b> |

h

STL \$ 9 11



| <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                              | 143 247 350        | 143 247 350        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>143 247 350</b> | <b>143 247 350</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -8 145 482         | -6 620 057         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 525 426         | -1 525 426         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-9 670 908</b>  | <b>-8 145 482</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>133 576 442</b> | <b>135 101 868</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 39 000 000         | 39 000 000         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 59 910 000         | 59 910 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 46 239 000         | 46 239 000         |
|              |                                               | <b>106 149 000</b> | <b>106 149 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 103 000 000        | 103 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 3 149 000          | 3 149 000          |
|              |                                               | <b>106 149 000</b> | <b>106 149 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 95 376            | 92 382            |
|              | Momsavräkning            | 922               | 0                 |
|              | Klientmedel hos SBC      | 1 445 667         | 2 273 102         |
|              |                          | <b>1 541 965</b>  | <b>2 365 484</b>  |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 965 932         | 1 670 932         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 295 000           | 295 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 260 932</b>  | <b>1 965 932</b>  |

h

ST. 11 \$ Q OR M

# **Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Swedbank                                       | 1,340 %                         | 10 333 000                   | 10 333 000                   | 2022-09-30                            |
| Swedbank                                       | 2,080 %                         | 5 800 000                    | 5 800 000                    | Rörlig 3 mån                          |
| Swedbank                                       | 2,700 %                         | 9 127 138                    | 9 407 138                    | Rörlig 3 mån                          |
| Swedbank                                       | 0,000 %                         | 0                            | 6 000 000                    | Avslutat                              |
| Handelsbanken                                  | 1,300 %                         | 3 500 000                    | 0                            | 2023-06-01                            |
| Handelsbanken                                  | 0,650 %                         | 1 000 000                    | 0                            | 2019-05-27                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>29 760 138</b>            | <b>31 540 138</b>            |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -1 280 000                   | -280 000                     |                                       |
|                                                |                                 | <b>28 480 138</b>            | <b>31 260 138</b>            |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 360 138 kr.

## **Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 933 000        | 36 933 000        |

## **Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 45 700            | 44 800            |
| Sociala avgifter   | 14 300            | 13 500            |
| Ränta              | 62 525            | 90 191            |
| Avgifter och hyror | 218 284           | 241 807           |
|                    | <b>340 809</b>    | <b>390 298</b>    |

## **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens stadgar ändrade i enlighet med beslut på extra föreningsstämmor 2018-12-06 och 2018-12-11.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 8 / 5 2019



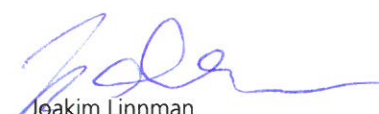
Sven Albertsson  
Ledamot



Amela Halilovic Reed  
Ledamot



Sven Holm  
Ledamot



Joakim Linnman  
Ledamot



Anna Nyrén  
Ledamot



Stefan Tenggren  
Ledamot



Helena Andell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Liselotte Herrlander  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxviken, org.nr. 769608-3356

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxviken för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. De 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

Mina 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 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 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. 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 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*h*



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luxviken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att 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 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 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 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.

Malmö 2019-05-14

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor