



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Predikanten

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Predikanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-20 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Anders Carlsson	Ledamot
Sten-Arne Hellstenius	Ledamot
Jan-Erik Willig	Ledamot

Mårten Eidevall	Suppleant
Ulf Steffen	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Olof Carlsson och Sten-Arne Hellstenius.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Tomas Jortfelt	Ordinarie Intern	Intern
Elin Roos	Ordinarie Intern	Intern
Lisbeth Crabo Ljungman	Revisorssuppleant	Intern
Johan Åqvist	Revisorssuppleant	Intern

### Valberedning

Mona-Britt Divander  
Martin Fall  
Åsa Wijkström

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PREDIKANTEN 2	1963	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

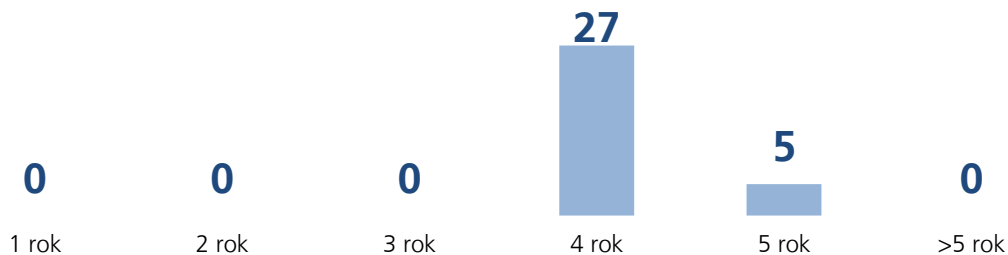
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 908 m<sup>2</sup>, varav 3 534 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 374 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning terrasser och fönster	2016	klart 2016
Omputsning fasader hela huset	2014	Klart 2014
Byte samtliga termostater element	2014	Klart 2014
Takreovering	2012 - 2013	Takreovering klart hösten 2013
Byte av fönster	2009	Byte av fönster och altandörrar
Garageportar	2007	Nya fjärrstyrda garageportar
Elstambyte	2007	Byte av elstam i garage
Fjärrvärme	2007	Oljepanna avställd
Omputsning av fasad	2001 - 2005	
Röstmamby	2000 - 2009	I renoverade lägenheter

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

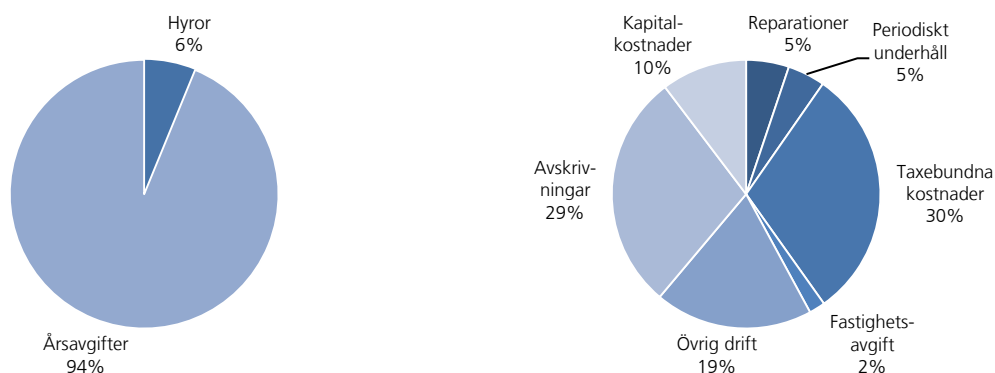
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 092 687</b>	<b>953 445</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 070 552	2 278 460
Finansiella intäkter	51	475
Minskning kortfristiga fordringar	1 503	15 988
Ökning av långfristiga skulder	0	2 622 646
Ökning av kortfristiga skulder	0	29 851
	<b>2 072 106</b>	<b>4 947 420</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 483 492	1 469 457
Finansiella kostnader	250 020	221 703
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 117 018
Minskning av långfristiga skulder	208 669	0
Minskning av kortfristiga skulder	19 911	0
	<b>1 962 092</b>	<b>4 808 178</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 202 701</b>	<b>1 092 687</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>110 014</b>	<b>139 242</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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	547	550
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 433	5 492	4 749	4 809
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	12	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	138	136	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	15	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	57	78	92
Soliditet (%)	4	6	7	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-356	5	-201	-105
Nettoomsättning (tkr)	2 071	2 074	2 065	2 077

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 534 m<sup>2</sup> bostäder och 374 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	850 000	0	0	850 000
Inträdesavgifter	160	0	0	160
Reservfond	14 660	0	0	14 660
Fond för yttre underhåll	41 350	7 600	0	33 750
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>906 170</b>	<b>7 600</b>	<b>0</b>	<b>898 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	362 052	-7 600	4 846	364 806
Årets resultat	-355 626	-355 626	-4 846	4 846
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 426</b>	<b>-363 226</b>	<b>0</b>	<b>369 652</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>912 596</b>	<b>-355 626</b>	<b>0</b>	<b>1 268 222</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-355 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	369 652
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-7 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 426</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 426</b>
----------------------------------	--------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 070 552	2 073 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	204 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 070 552</b>	<b>2 278 460</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 288 579	-1 204 585
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 734	-175 628
Personalkostnader	Not 6	-94 179	-89 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-692 717	-582 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 176 209</b>	<b>-2 052 386</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-105 657</b>	<b>226 074</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 020	-221 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 969</b>	<b>-221 228</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-355 626</b>	<b>4 846</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-355 626</b>	<b>4 846</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 19 130 447	19 816 428
Maskiner och inventarier	Not 9 6 736	13 471
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 137 182</b>	<b>19 829 899</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>19 139 982</b>	<b>19 832 699</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 256 939	1 148 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 256 939</b>	<b>1 148 428</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 256 939</b>	<b>1 148 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 396 921</b>	<b>20 981 127</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		160	160
Medlemsinsatser		850 000	850 000
Reservfond		14 660	14 660
Fond för yttre underhåll	Not 12	41 350	33 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>906 170</b>	<b>898 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		362 052	364 806
Årets resultat		-355 626	4 846
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 426</b>	<b>369 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>912 596</b>	<b>1 268 222</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	2 935 877	2 879 318
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 354 305	16 262 583
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 290 182</b>	<b>19 141 901</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 908 278	265 228
Leverantörsskulder		113 923	125 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	171 942	180 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 194 143</b>	<b>571 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 396 921</b>	<b>20 981 127</b>

---

## Noter

---

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	47 år	47 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	30 år,20 år	30 år,20 år
Fönster/dörrar och portar	30 år	30 år
Stomkomplettering	10 år,20 år	10 år,20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Värmesystem	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem	47 år	47 år

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

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

<b>Not 2</b>	NETTOOMSÄTTNING	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	1 942 136	1 942 136
	Hyror parkering	32 400	33 300
	Hyror garage	96 000	98 400
	Öresutjämnin	16	17
		<b>2 070 552</b>	<b>2 073 853</b>
<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Övriga intäkter	0	204 607
		<b>0</b>	<b>204 607</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 594	25 895
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 940	44 924
	Snöröjning/sandning	63 444	63 670
	Städning entreprenad	4 288	0
	Gemensamma utrymmen	13 847	6 125
	Gård	3 403	21 645
	Förbrukningsmateriel	3 690	10 841
	Brandskydd	1 300	1 300
	Fordon	2 195	3 519
		<b>116 701</b>	<b>177 919</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 853	70 680
	Tvättstuga	32 357	1 409
	Lås	10 438	6 275
	VVS	34 008	7 941
	Värmeanläggning/undercentral	3 875	0
	Elinstallationer	1 238	9 375
	Bredband	0	25 000
	Tak	4 025	0
	Fasad	0	3 125
	Balkonger/altaner	28 780	0
	Mark/gård/utemiljö	0	12 916
	Skador/klotter/skadegörelse	9 094	6 469
		<b>125 668</b>	<b>143 190</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	54 975	0
	Balkonger/altaner	18 282	0
	Mark/gård/utemiljö	37 845	0
		<b>111 102</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 767	52 472
	Värme	540 144	539 982
	Vatten	76 068	72 397
	Sophämtning/renhållning	45 906	45 345
	Grovsopor	20 271	20 913
		<b>738 156</b>	<b>731 109</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 486	64 879
	Kabel-TV	19 266	24 312
	Bredband	63 360	15 840
		<b>148 112</b>	<b>105 031</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 840</b>	<b>47 336</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 288 579</b>	<b>1 204 585</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	322	323
	Tele- och datakommunikation	599	0
	Juridiska åtgärder	0	28 906
	Föreningskostnader	1 538	2 107
	Styrelseomkostnader	340	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 035	5 681
	Förvaltningsarvode	63 452	61 759
	Administration	2 166	66 165
	Konsultarvode	30 282	10 688
		<b>100 734</b>	<b>175 628</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 900	69 080
	Sociala kostnader	21 279	20 165
		<b>94 179</b>	<b>89 245</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Stomme och grund K3	12 994	12 994
	Yttertak K3	184 926	184 926
	Fasader/balkonger K3	153 722	153 722
	Fönster/dörrar och portar K3	286 096	173 649
	Stomkomplettering förening K3	25 929	28 587
	Stamledning VA K3	13 311	13 311
	Värmesystem K3	8 117	8 117
	Luftbehandlingssystem K3	887	887
	Inventarier	6 736	6 736
		<b>692 717</b>	<b>582 928</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 619 920	21 502 092
	Nyanskaffningar	0	3 117 018
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 619 920</b>	<b>24 619 920</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 803 493	-4 227 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-685 981	-576 193
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 489 474</b>	<b>-4 803 493</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 130 446</b>	<b>19 816 428</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 000 000	1 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 415 000	26 415 000
	Taxeringsvärde mark	16 061 000	16 061 000
		<b>42 476 000</b>	<b>42 476 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	676 000	676 000
		<b>42 476 000</b>	<b>42 476 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	117 239	117 239
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 239</b>	<b>117 239</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-103 768	-97 032
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 735	-6 735
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-110 503</b>	<b>-103 767</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 736</b>	<b>13 472</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	16 178	16 171
	Skattefordran	38 060	39 564
	Klientmedel hos SBC	1 202 701	1 092 687
		<b>1 256 939</b>	<b>1 148 422</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	33 750	26 150
	Reservering enligt stadgar	7 600	7 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>41 350</b>	<b>33 750</b>

<b>Not 13</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	<b>Räntesats</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Beviljad kredit	0,000 %	4 000 000	4 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	%	2 935 877	2 879 318
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,900 %	3 705 650	3 809 306	2018-09-19
	Handelsbanken	1,200 %	7 290 198	7 364 398	2018-01-30
	Handelsbanken	0,900 %	1 075 880	1 105 976	2018-09-05
	Handelsbanken	0,900 %	801 698	824 122	2018-09-05
	Handelsbanken	1,530 %	3 389 157	3 424 009	2019-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 262 583</b>	<b>16 527 811</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 908 278	-265 228	
			<b>3 354 305</b>	<b>16 262 583</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 936 583 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 689 000	20 689 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	21 791	22 596
	Avgifter och hyror	134 893	154 537
	Snöröjning/sandning	15 258	3 184
		<b>171 942</b>	<b>180 317</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

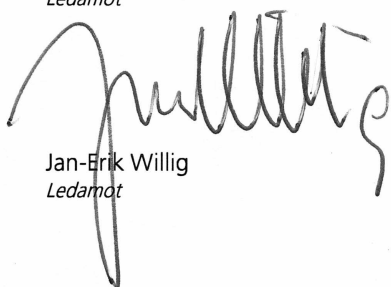
SKÖNDAL den 6 / 4 2018



Anders Carlsson  
Ledamot



Sten-Arne Hellstenius  
Ledamot

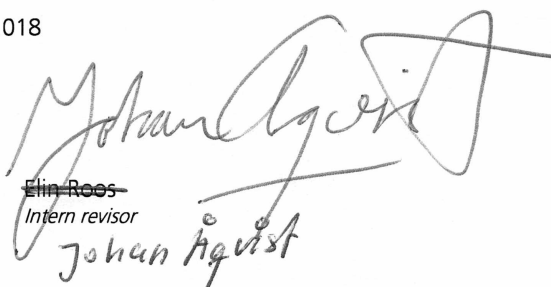


Jan-Erik Willig  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 07 / 04 2018



Tomas Jortfelt  
Intern revisor



~~Elin Roos~~  
Intern revisor

Johan Åqvist

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Predikanten

(organisationsnummer 702001-7070)

Vi har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Predikanten för år 2017. Det är styrelsen som bär ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen i syfte att kunna göra en bedömning om någon i styrelsen har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

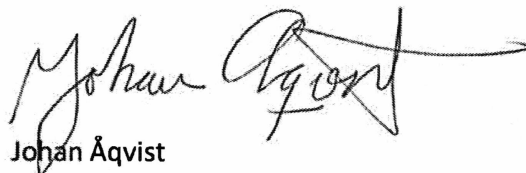
Enlig vår uppfattning överensstämmer årsredovisningen i alla väsentliga avseenden med föreningens bokföring samt har i övrigt, i alla väsentliga avseenden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi bedömer att styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponera den balanserade vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och bevilja styrelsen ledamöter ansvarsfrihet avseende räkenskapsåret 2017.

Stockholm den 9:e april 2018



Tomas Jortfelt



Johan Åqvist

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 942 135	1 942 136	1 942 135
Hyror parkering	32 400	32 400	32 400
Hyror garage	91 200	96 000	96 000
Öresutjämning	0	16	0
	<b>2 065 735</b>	<b>2 070 552</b>	<b>2 070 535</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-9 000	-9 594	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-14 940	-12 500
Snöröjning/sandning	-64 000	-63 444	-50 000
Städning entreprenad	0	-4 288	0
Myndighetstillsyn	-2 200	0	-2 200
Gemensamma utrymmen	-3 000	-13 847	-3 000
Gård	-4 000	-3 403	-7 000
Serviceavtal	-1 400	0	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 690	-5 000
Brandskydd	0	-1 300	-1 300
Fordon	-3 700	-2 195	0
	<b>-98 300</b>	<b>-116 701</b>	<b>-83 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-1 853	0
Tvättstuga	0	-32 357	0
Lås	0	-10 438	0
VVS	0	-34 008	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 875	0
Elinstallationer	0	-1 238	0
Tak	0	-4 025	0
Balkonger/altaner	0	-28 780	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 094	0
Övrigt	-90 000	0	-90 000
	<b>-90 000</b>	<b>-125 668</b>	<b>-90 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-54 975	0
Balkonger/altaner	0	-18 282	0
Mark/gård/utemiljö	0	-37 845	0
	<b>0</b>	<b>-111 102</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-53 500	-55 767	-47 400
Värme	-550 700	-540 144	-466 600
Vatten	-73 800	-76 068	-59 800
Sophämtning/renhållning	-46 200	-45 906	-43 500
Grovsopor	-21 300	-20 271	-23 600
	<b>-745 500</b>	<b>-738 156</b>	<b>-640 900</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-66 700	-65 486	-66 100
Kabel-TV	-19 500	-19 266	-29 400
Bredband	-64 600	-63 360	0
	<b>-150 800</b>	<b>-148 112</b>	<b>-95 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 099	-48 840	-48 800
	<b>-50 099</b>	<b>-48 840</b>	<b>-48 800</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-322	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-599	0
Föreningskostnader	-2 500	-1 538	-2 500
Styrelseomkostnader	-2 500	-340	-2 500
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-2 035	-1 500
Förvaltningsarvode	-65 800	-63 452	-64 100
Administration	-3 000	-2 166	-3 000
Konsultarvode	0	-30 282	0
	<b>-76 300</b>	<b>-100 734</b>	<b>-74 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-59 300	-69 900	-59 300
Revisionsarvode arvoderad	-11 900	-3 000	-11 900
Arbetsgivaravgifter	-18 600	-21 279	-18 600
	<b>-89 800</b>	<b>-94 179</b>	<b>-89 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-12 993	-12 994	-12 993
Yttertak K3	-184 926	-184 926	-184 926
Fasader/balkonger K3	-153 721	-153 722	-153 721
Fönster/dörrar och portar K3	-277 445	-286 096	-173 649
Stomkomplettering förening K3	-25 929	-25 929	-25 929
Stamledningar VA K3	-13 310	-13 311	-13 310
Värmesystem K3	-8 116	-8 117	-8 116
Luftbehandlingssystem K3	-887	-887	-887
Inventarier	-6 735	-6 736	-6 735
	<b>-684 062</b>	<b>-692 717</b>	<b>-580 266</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 984 861</b>	<b>-2 176 209</b>	<b>-1 702 866</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>80 874</b>	<b>-105 657</b>	<b>367 669</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	150	0	150
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-271 100	-221 672	-236 100
Ränta checkräkning	-20 000	-28 348	0
	<b>-290 950</b>	<b>-249 969</b>	<b>-235 950</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-210 076</b>	<b>-355 626</b>	<b>131 719</b>