

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paternoster

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas (genomfört 2020-04-01).

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Pär Fjällström	Ordförande
Leif Ericsson	Ledamot
Oscar Fristedt	Ledamot
Olof Rosander	Ledamot
Martina Sundberg	Ledamot

Eva Arvedson	Suppleant
Carolina Garcia Orozco	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff revision
Monique Pehrsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Peter Algö
Eric Dominicus
Sanna Findahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Måseskär 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från egen bergvärmearläggning.

Byggnadsår och ytor

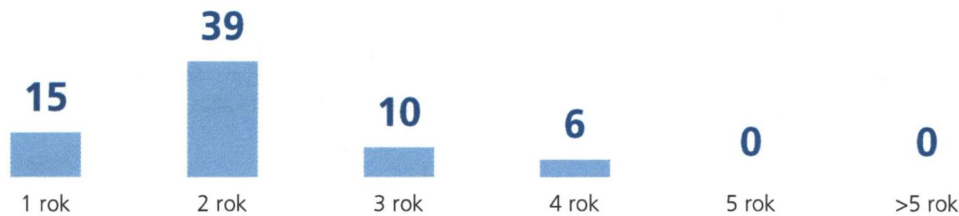
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 975 m², varav 3 807 m² utgör lägenhetsyta och 168 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Konvertering av lokal 176 m2 till 4 lägenheter	2019
Åtgärder huvudavloppsstam i 34-40	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Fasadrenovering inkl. balkongräcken	2018
Renovering av fönster, byte av portar	2018
Byte av dagvattenrör, markarbeten	2017
Målning plåtdetaljer på tak	2017
Konvertering av Lokal 90m2 till lägenheter	2017 - 2018
Spolning avloppsstammar	2015
Injustering värmesystem	2014
Konvertering av lokal till 3 lägenheter	2013 - 2015
Installation bergvärme	2012 - 2014
Installation frånluftsfläktar m återvinning	2012
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012
Installation passersystem	2011
Ny tvättstuga, nya maskiner	2010
Byte huvudledningar, el, till lgh	2006
Stambyte	2005
Planerat underhåll	År
Renovering av trapphus	2020
Renovering av markytor, P-platser	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, snöröjning, gräsklippning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV	ComHem, Stokab
Trappstädning	Monmeday städservice
El	Ellevio AB, Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB

Föreningens ekonomi

Avgiften höjdes 1/4 2019 med 8%, framför allt som följd av avtalet med Com Hem om kollektivt bredband för samtliga boende, men även för att täcka höjda elkostnader.

Fr.o.m. hösten 2020 kommer tomträttsavgälden till Stockholms stad att höjas kraftigt, vilket är den främsta orsaken till en beslutad avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 2020-04-01.

Av de extra lån på 11 mkr som togs under 2018 har 10 mkr amorterats av under 2019. Under 2019 har ett nytt lån på 3 mkr tagits upp för att täcka vissa extra kostnader i samband med renoverings- och ombyggnadsprojekten (bl.a. den nya avloppsstammen) samt för att finansiera renovering av trapphus under 2020.

Ett lån på 5 mkr med bunden ränta på 4,26% löper ut under 2020, varför de totala räntekostnaderna beräknas minska.

 MP

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

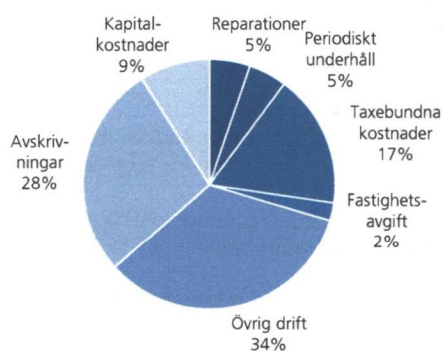
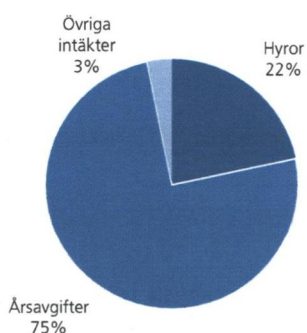
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 595 831	4 810 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 522 010	2 318 325
Finansiella intäkter	4 479	3 789
Minskning kortfristiga fordringar	73 791	0
Medlemsinsatser	14 860 000	5 760 000
Ökning av långfristiga skulder	0	11 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	654 562
	17 460 281	19 736 676
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 834 481	2 336 230
Finansiella kostnader	401 631	320 852
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 708 087	15 263 475
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 588
Minskning av långfristiga skulder	7 015 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 717 406	0
	20 676 605	17 951 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 379 507	6 595 831
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 216 324	1 785 531

*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 1 377 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

- Det omfattande fasad- och fönsterrenoveringsprojekt som påbörjades 2018 avslutades under 2019. Projektet innefattade bland annat:
 - Renovering av fasad. Ny puts och ny färgsättning.
 - Totalrenovering av samtliga fönster genom renskrapning, målning, justering av beslag och spanjoletter med mera. Byte av glas till energiglas + kulturglas. Byte av badrumsfönster.
 - Byte av balkongräcken.
 - Nya entréportar samt nya entrédörrar till marklägenheterna. Byte vissa övriga dörrar.
 - Nya avskiljare mellan marklägenheterna.
 - Under året genomföres ombyggnad av 176m² lokalyta till fyra nya lägenheter med tillhörande uteplatser. Lägenheterna såldes under hösten med gott resultat. Projektet omfattade även ny horisontell avloppsstam i hus 34-40.
 - En hyresrätt såldes som bostadsrätt i början av januari 2019.
 - Kollektivt bredbandsavtal tecknat med ComHem trädde i kraft fr.o.m. 1 februari.
 - Ny energideklaration av fastigheten genomfördes med klart positivt resultat.
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i november. Den medförde en del anmärkningar på bristande tilluft, åtgärder har påbörjats för att komma till rätta med detta.
 - Felaktigheter i brand- och ljudisolering mellan lägenheterna 24 E och 24 F har åtgärdats.
 - Inspektionsanmärkningar på föreningens fem skyddsrum har delvis åtgärdats, arbetet fortsätter 2020. Ett skyddsrum har av MSB fått tillstånd att avvecklas.
 - Underhåll av takpannor har skett samt "må-säkring" för att minska problemen med måsar.
 - En rensning av cyklar och barnvagnar genomfördes under våren.
 - Vår- och höststädning genomfördes med god uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelser under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	539	525	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	836	579	689	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 221	7 795	4 365	4 365
Elkostnad/m ² totalyta	157	171	145	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	81	68	70
Soliditet (%)	80	70	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 944	-1 683	-1 536	-694
Nettoomsättning (tkr)	2 459	2 317	2 367	2 364

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 807 m² bostäder och 168 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 574 349	6 486 213	0	59 088 136
Upplåtelseavgifter	23 240 344	8 373 787	0	14 866 557
Fond för yttre underhåll	372 999	267 441	-89 276	194 835
S:a bundet eget kapital	89 187 692	15 127 441	-89 276	74 149 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 302 110	-267 441	-1 594 189	-9 440 480
Årets resultat	-1 943 992	-1 943 992	1 683 465	-1 683 465
S:a ansamlad förlust	-13 246 101	-2 211 433	89 276	-11 123 946
S:a eget kapital	75 941 591	12 916 008	0	63 025 582

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 943 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 034 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 441
summa balanserat resultat	-13 246 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-13 246 101
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 459 077	2 317 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 933	900
Summa rörelseintäkter		2 522 010	2 318 325
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 189 126	-1 903 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 547	-317 674
Personalkostnader	Not 6	-110 808	-115 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 369	-1 348 498
Summa rörelsekostnader		-4 068 850	-3 684 727
RÖRELSERESULTAT		-1 546 840	-1 366 402
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 479	3 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 631	-320 852
Summa finansiella poster		-397 152	-317 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 943 992	-1 683 465
ÅRETS RESULTAT		-1 943 992	-1 683 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 189 471	65 398 500
Pågående byggnation	Not 9	26 325 726	17 617 640
Inventarier	Not 10	381 894	407 234
Summa materiella anläggningstillgångar		90 897 091	83 423 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 897 091	83 423 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 994	50 870
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 072 693	6 462 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	191 192	168 789
Summa kortfristiga fordringar		2 313 879	6 682 207
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 317 691	239 478
Summa kassa och bank		1 317 691	239 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 631 570	6 921 685
SUMMA TILLGÅNGAR		94 528 661	90 345 059

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 814 693	73 954 693
Fond för yttre underhåll	Not 13	372 999	194 835
Summa bundet eget kapital		89 187 692	74 149 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 302 110	-9 440 480
Årets resultat		-1 943 992	-1 683 465
Summa fritt eget kapital		-13 246 101	-11 123 946
SUMMA EGET KAPITAL		75 941 591	63 025 582
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 985 000	5 000 000
Leverantörsskulder		181 442	1 806 967
Skatteskulder		12 262	100 540
Övriga skulder		444	219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	407 922	411 751
Summa kortfristiga skulder		13 587 070	7 319 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 528 661	90 345 059

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Inventarier	25 år	25 år
Stomme och grund K3	92 år	92 år
Yttertak K3	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	40 år
Stomkomplettering förening K3	Fullt avskriven	2 år
Stomkomplettering medlem K3	50 år	50 år
Stamledningar VA K3	45 år	45 år
Värmesystem K3	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem K3	18 år	18 år
Fastighetsel K3	50 år	50 år
Sekundärbyggnader K3	25 år	25 år
Utemiljö allmännt K3	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 897 378	1 730 164
Hyror bostäder	424 897	442 239
Hyror lokaler momspliktiga	0	8 336
Hyror lokaler	18 442	18 727
Hyror garage/parkering moms	5 300	5 196
Hyror garage/parkering	97 508	95 949
Övriga debiterade avgifter	196	588
Överlåtelse/pantsättning	0	8 782
Avgift andrahandsuthyrning	15 288	7 428
Öresutjämning	68	16
	2 459 077	2 317 425

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	60 921	0
	Övriga intäkter	2 012	900
		62 933	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	48 468	47 365
	Fastighetskötsel beställning	19 372	4 649
	Fastighetskötsel gård beställning	31 584	18 813
	Snöröjning/sandning	57 391	51 587
	Städning entreprenad	51 290	44 672
	Städning enligt beställning	32 215	34 692
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 250	0
	Myndighetstillsyn	13 400	0
	Garage	299	0
	Gård	23 323	129
	Serviceavtal	12 438	13 108
	Förbrukningsmateriel	40 899	48 248
	Brandskydd	0	22 496
		386 929	285 760
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	11 031	0
	Gemensamma utrymmen	51 884	0
	Tvättstuga	6 624	36 688
	Entré/trapphus	2 652	1 159
	Lås	11 134	20 735
	VVS	25 297	69 415
	Värmeanläggning/undercentral	68 722	7 720
	Ventilation	3 500	9 609
	Elinstallationer	10 008	8 744
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 144	12 224
	Tak	11 250	0
	Fönster	2 436	0
	Balkonger/altaner	5 225	0
	Vattenskada	14 008	49 562
		233 915	215 856
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	172 829	77 839
	Entré/trapphus	8 502	0
	Ventilation	10 251	0
	Tak	26 875	0
	Fönster	0	11 438
		218 457	89 277

Taxebundna kostnader		
El	623 712	680 092
Vatten	72 072	70 977
Sophämtning/renhållning	54 650	69 817
Grovsopor	15 570	9 958
	766 004	830 843
Övriga driftkostnader		
Försäkring	57 212	45 629
Tomträtsavgäld	298 500	298 500
Kabel-TV	17 763	17 809
Bredband	107 994	24 715
	481 469	386 652
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 352	95 018
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 189 126	1 903 405

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	10 842	11 399
	Juridiska åtgärder	5 250	1 652
	Inkassering avgift/hyra	3 400	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	13 469	14 613
	Föreningskostnader	9 031	9 651
	Styrelseomkostnader	6 277	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 559	2 395
	Förvaltningsarvode	77 644	74 440
	Förvaltningsarvoden övriga	17 188	15 319
	Administration	83 135	28 390
	Korttidsinventarier	0	1 495
	Konsultarvode	298 698	143 972
	Föreningsavgifter	834	973
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 100
		534 547	317 674

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 347	92 974
	Sociala kostnader	15 461	22 177
		110 808	115 151

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	441 137	441 137
	Yttertak K3	71 524	71 524
	Fönster/dörrar och portar K3	1 635	1 326
	Stomkomplettering förening K3	0	114 438
	Stomkomplettering medlem K3	214 571	214 571
	Stamledningar VA K3	71 524	71 524
	Värmesystem K3	107 285	107 285
	Luftbehandlingssystem K3	209 803	209 803
	Sekundärbyggnader K3	14 305	14 305
	Utemiljö allmänt K3	77 246	77 246
	Inventarier	25 340	25 340
		1 234 369	1 348 498
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 218 823	68 202 323
	Nyanskaffningar	0	16 500
	Utgående anskaffningsvärde	68 218 823	68 218 823
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 820 323	-1 497 165
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 209 029	-1 323 158
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 029 352	-2 820 323
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 189 471	65 398 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 474 000	34 456 000
	Taxeringsvärde mark	49 673 000	30 489 000
		89 147 000	64 945 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	64 000 000
	Lokaler	1 147 000	945 000
		89 147 000	64 945 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	26 325 726	17 617 640
		26 325 726	17 617 640

 MP

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		633 502	633 502
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		633 502	633 502
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-226 268	-200 928
Årets avskrivningar enligt plan		-25 340	-25 340
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-251 608	-226 268
Redovisat restvärde vid årets slut		381 894	407 234
<hr/>			
Not 11		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		10 877	103 440
Klientmedel hos SBC		2 061 816	6 356 353
Fordringar		0	2 755
		2 072 693	6 462 548
<hr/>			
Not 12		2019-12-31	2018-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Försäkring		46 998	52 939
Kabel-TV		4 575	4 357
Förvaltningsarvode		20 008	19 411
Tomträttsavgäld		74 625	74 625
Bredband		33 626	6 216
Bostadsrätterna		6 340	6 220
Tele- och datakommunikation		1 645	1 646
Förvaltningsarvode övriga		3 375	3 375
		191 192	168 789
<hr/>			
Not 13		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		194 835	269 393
Reservering enligt stadgar		267 441	194 835
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-89 277	-269 393
Vid årets slut		372 999	194 835

MP

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,000 %	5 000 000	9 000 000	2020-12-28
SEB	4,260 %	5 000 000	5 000 000	2020-06-28
SEB	0,660 %	5 000 000	5 000 000	2021-05-28
SEB	0,660 %	2 985 000	0	2020-06-28
SEB	0,000 %	0	6 000 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		17 985 000	25 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 985 000	-5 000 000	
		5 000 000	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 985 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	25 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	0	4 070
El	47 149	92 817
Vatten	12 040	0
Extern revisor	14 000	14 000
Löner	930	910
Arvoden	95 327	73 027
Sociala avgifter	15 466	18 040
Ränta	5 288	7 941
Avgifter och hyror	212 902	186 097
Snöröjning/sandning	4 316	11 125
Övrigt	504	3 724
	407 922	411 751

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Förberedelser för renovering av samtliga trapphus pågår.
- Utredning ang. byte/underhåll av dagvattenrör på gatusidan 34-40 pågår.

 MP

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 12 / 5 2020



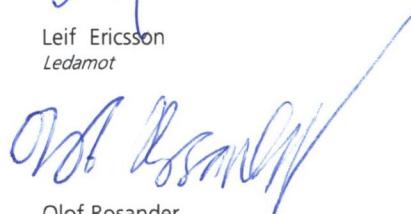
Pär Fjällström
Ordförande



Leif Ericsson
Ledamot

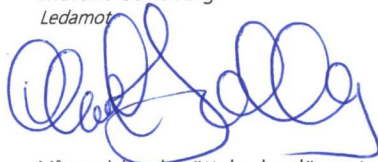


Oscar Fristedt
Ledamot



Olof Rosander
Ledamot

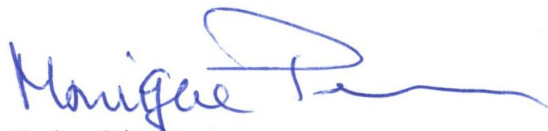
Martina Sundberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020



Niklas Feiff
Extern revisor



Monique Pehrsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paternoster

Org.nr 769616-4784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paternoster för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Paternoster för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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, 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.

Uppsala 28/5-2020



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Monique Pehrsson
Intern revisor