



## Årsredovisning för Räkenskapsåret 2018

Bostadsrättsföreningen Väpnaren

Organisationsnummer 769601-1324

Segeltorp, Huddinge kommun

*A.Z. UB R*  
*[Signature]*

## Innehåll

Innehåll .....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Föreningens bildande .....	3
Organisationsnummer .....	3
Föreningens ändamål .....	3
Fastigheter .....	3
Medlemmar .....	4
Styrelsen .....	4
Firmatecknare .....	4
Valberedning .....	4
Revisorer .....	4
Möten och sammanträden .....	5
Föreningsaktiviteter .....	5
Information .....	5
Policy och stadgar .....	5
Överlåtelse .....	6
Avtal .....	6
Besiktningar .....	6
Utfört underhållsarbete mm 2018 .....	6
Trädgårdsgruppen .....	7
Ekonomisk förvaltning .....	7
Teknisk förvaltning .....	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut .....	7
Ekonomi .....	8
Årets resultat .....	8
Finansiellt .....	8
Föreningens förmögenhet .....	8
Fastighetsskatt .....	8
Kostnader .....	9
UHP - Underhållsplan .....	9
Styrelsens framtidsbedömning .....	10

*Handwritten notes:*  
K. 2 MB G  
DB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väpnaren 769601-1324, får härmed avger årsredovisning för 2018

### Föreningens bildande

Bostadsrättsföreningen bildades 1995-11-01 och registrerades 1995-11-20. Föreningens bostäder och lokaler färdigställdes under 1996 då också inflyttning skedde. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

### Organisationsnummer

Bostadsrättsföreningen Väpnarens organisationsnummer är 769601-1324.

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet för de boende.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling i föreningen.

### Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar samtliga byggnader och tomter inom tre fastigheter:

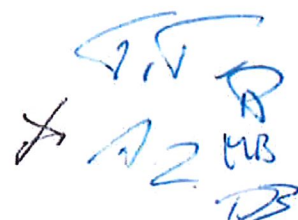
- **Kuriren 15:** tomt area 7 754 kvm, bebyggt 1996 (värde år 1996) med 12 parhus med 24 lägenheter, byggnadernas totalyta är 2611 kvm varav 2611 kvm utgör lägenhetsyta
- **Kuriren 25:** tomt 393 kvm obebyggd tomtmark
- **Kuriren 26:** tomt 433 kvm obebyggd tomtmark

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bredablicks förvaltningsramavtal med Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse samt kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna

Föreningens lägenheter består av två våningsplan med souterrängplan.

Föreningen har ett gemensamt hus för avfallshantering och förråd. Byggnaden fungerar även som förråd för föreningens gemensamma inventarier.

Föreningen har en gästparkering längs med Väpnarevägen



## Medlemmar

Föreningen har 43 registrerade medlemmar på 24 lägenheter och 4 stycken inneboende hos medlemmar.

Föreningen har två medlemmar som arbetar utomlands och lägenheten är uthyrd i andrahand till den 31 mars 2020.

## Styrelsen

På stämman i maj 2018 valdes följande ledamöter till styrelsen:

Nick Perivolaris	nyvald till ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2020
Staffan Dundeberg	nyvald till ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2020
Daniel Bergstedt	nyvald till ledamot (1 år) Vald t.o.m. stämman maj 2019
Alireza Zavareh	nyvald till suppleant (2år) Vald t.o.m. stämman maj 2020

Befintliga ledamöter i styrelsen var:

Tony Telfke	ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2019
Mats Balksjö	ledamot (2 år) Vald t.o.m. stämman maj 2019

Styrelsen konstituerade sig efter stämman i maj 2018 enligt följande:

Nick Perivolaris	Ordförande /ekonomi
Staffan Dundeberg	Vice ordförande & fastighetsansvarig
Alireza Zavareh	Ekonomi/kassör
Tony Telfke	Sekreterare
Mats Balksjö	Fastighetsansvarig
Daniel Bergstedt	Kommunikation och ansvarig för hemsidan

Styrelsen kommer i samband med stämman 2019 få ett arvode om ett prisbasbelopp 45 500 kr år 2018, enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Firmatecknare

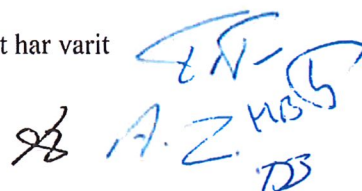
Firmatecknare under året har varit Nick Perivolaris, Staffan Dundeberg och Mats Balksjö. Attestering av fakturor kan ske av firmatecknare var för sig. För avtal och lån krävs signatur av två firmatecknare.

## Valberedning

På stämman 2018 valdes, Antonio Lavecchia (sammanställande) och Staffan Johanson fram till stämman 2019.

## Revisorer

Föreningsvald ordinarie revisor har varit Carina Toresson, och revisorssuppleant har varit



Rolf Toresson, båda vid firma Rolf Toresson Revision.

### **Möten och sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls i Magasinet den 15 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året använt Brf Överstens möteslokal.

### **Föreningsaktiviteter**

Under 2018 anordnades följande sociala aktiviteter för medlemmar och boende:

- **Vårstädning** – medlemmar och boende hjälps åt att vårstäda gården och gemensamma ytor samt utföra årligt underhåll på trappor med mera. Städningen avslutades med gemensam korvgrillning.
- **Gemensam kräftskiva** för samtliga medlemmar i föreningen.
- **Höststädning** – medlemmar och boende hjälps åt att höststäda gården och gemensamma ytor. Städningen avslutades med gemensam brunch/middag på en närliggande pizzeria.
- **Julgranstädning** – första advent tändes julbelysningen på gården och föreningen firade med glögg och pepparkakor.

### **Information**

Styrelsen arbetar aktivt för en öppen och tydlig kommunikation med medlemmar och boende kring föreningen och aktuella boendefrågor. De informationskanaler som används är elektroniska nyhetsbrev, föreningens hemsida ([www.brfvapnaren.se](http://www.brfvapnaren.se)), information i brevlådan och anslagstavlan på sophuset. Under året har fyra nyhetsbrev skickats ut. Informationen på hemsidan utökas och uppdateras kontinuerligt.

Medlemmar uppmuntras att lämna förslag och kommentarer kring föreningens verksamhet till styrelsen. Medlemmar kan nå styrelsen genom mejladress [info@brfvapnaren.se](mailto:info@brfvapnaren.se), kontaktformulär på hemsidan, brev till föreningens postlåda eller genom att tala med en styrelseledamot. Alla kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida.

### **Policy och stadgar**

Förslaget till uppdaterade stadgar från 2015 godkändes en första gång på föreningsstämman den 3 oktober 2017. Stadgarna godkändes en andra gång på föreningsstämman den 15 maj 2018. De aktuella stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-20.

Styrelsen har under året uppdaterat ordningsreglerna för föreningen.

Styrelsen har beviljat förlängning på en andrahandsuthyrning. Styrelsen gör en årlig prövning av förlängning av andrahandsuthyrning. Det måste finnas starka skäl för uthyrning av sin lägenhet för att styrelsen ska godkänna det.

Föreningens policy är att medlemmar får hyra ut sin lägenhet i sammanlagt maximalt två år, och att styrelsen inte godkänner fler än två andrahandsuthyrningar samtidigt i föreningen. Sedan de nya stadgarna trädde i kraft i maj 2016, tar föreningen ut en avgift för andrahandsuthyrning på 10 % av prisbasbeloppet per år

TS  
A. Z.  
MB  
D

## Överlåtelse

Under året har ingen överlåtelse skett.

## Avtal

Vårt avtal med Christer Söderströms AB gällande snöskottning av föreningens väg har förlängts till nästa år. Avtal med Comhem har förlängts med ytterligare ett år. Föreningen har därmed tecknat ett nytt avtal med Trygg Hansa i samråd med Bredablick AB. Försäkringen kommer att träda i kraft den första januari 2018 och löper tillsvidare.

Våra avtal med SRV och Vattenfall fortsätter att löpa detta år också. Föreningen har utökat sitt avtal med SRV till att inkludera sopsortering.

Avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB löper tillsvidare.

## Besiktningar

Under sensvåren genomfördes den årliga besiktningen av:

- Entrétrappor och trappor mellan husen.
- Entrédörrar och övriga dörrar.
- Fönster och fönsterbleck.
- Altaner och räcke.
- Carport och bärande limträbalkar.
- Puts på källarväggar.
- Lekstugan.
- Fasad målningsbesiktning.
- Föreningen har genomfört en våtrumsbesiktning.

## Utfört underhållsarbete mm 2018

- Utvändiga trappor, altaner, räckesöverliggare har reparerats enligt besiktningsprotokoll. Utvändiga trappor har oljats in under vår städdag.
- Fem gamla altandörrar har bytts ut enligt erhållsplanen (UHP).
- Målning av samtliga yttertak och reparation och komplettering av snörasskydd på taket.
- Säkerhets krokar har monterats på taket
- Samtliga stegar till taket har rostskyddsmålad upp till
- Samtliga avloppsstammar i lägenheterna har stamspolats rent
- Föreningen har byggt en ny lekstuga
- Föreningen har byggt ett föreningsförråd intill sophuset
- I nedre raden har samtliga pelare och limträbalkar vid carport slipats och lackad
- Tacklage till två hus har reparerats och har fått nya ventilationshuvor
- Föreningen har reparerat två stycken värmecentraler
- Föreningen har bytt en ventilationsfläkt
- Föreningen har anskaffat en ny sittbänk vid lekplatsen och barnen har fått en ny lek bord

W  
A. Z. M. B. P.  
13

### Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i föreningen har uttryckt sin vilja att de gemensamma grönyrtorna ska skötas av föreningens medlemmar och trädgårdsgruppen ansvarar för att samordna skötseln av den gemensamma utemiljön. Gruppen har planerat ytterligare fruktträd på övre delen och vid sophuset. Gruppen ansvarar till exempel för att organisera arbetet på de gemensamma städ dagarna under vår och höst, stå för inköp av växter och blommor till gemensamma planteringar och att lägga förslag till förbättringar i utemiljön.

Varje medlem ansvarar för löpande skötsel av vårdområdet som ligger i anslutning till respektive parhus.

Båda vår- och höststädning har genomförts med stort engagemang av föreningsmedlemmarna.

### Ekonomisk förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av bostadsrättsföreningen Väpnaren styrelsen.

### Väsentliga händelser under året

Föreningen har förnyat stadgarna enligt gällande lagstiftning

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna år 2018.

I december 2018 har två av föreningens fastigheter drabbats av ett yttertaksläckage. Den skadade plåten har bytts ut och en ny sarg till avluftsventilationen har byggts.

Föreningen har genomfört sopsorteringen med fraktioner glas, kartonger, plast och lampor.

Ett nytt föreningsförråd har byggts i anslutning till sophuset.

Samtliga avloppsstammar har stamspolats rent.

En ny lekstuga har byggts för barnen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2019 kommer samtliga tillufts ventilers inner komponent att byttas ut med nya reglerbart koppa och nya filter kommer att tilldelas de nya kopporna. Denna åtgärd kommer att göras på samtliga lägenheter.

Styrelsen bundit samtliga föreningens lån hos SEB med följande räntesatser

Lån 6.8 milj.	5 år	1.57 %
Lån 5.8 milj.	4 år	1.38 %
Lån 3.4 milj.	3 år	1.17 %
Övriga lån (0,4+0,7 milj.)	2 år	0,97%

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Ekonomi

### Årets resultat

Resultatet för år 2018 blev positivt 342 999 kr.

### Finansiellt

Under året har styrelsen bevakat räntekostnaderna för våra lån. Räntekostnaderna blev ca 94 tkr lägre än budgeterat. De fem lånen har haft rörlig ränta under 2018. Den 19 december 2018 har samtliga förenings lån hos SEB bundits till följande räntesatser och år:

Lån 6.8 milj.	5 år	1.57 %
Lån 5.8 milj.	4 år	1.38 %
Lån 3.4 milj.	3 år	1.17 %
Övriga lån (0,4+0,7 milj.)	2 år	0,97%

Totalt har vi amorterat 189 864 kr på lånen under 2018.

### Föreningens förmögenhet

Föreningens totala tillgångar uppgick till 28,02 mkr vid slutet av 2018, skulderna uppgick till totalt 17,38 mkr, vilket innebär att det egna kapitalet var 10,64 mkr.

### Fastighetsskatt

#### Kuriren 15 (12 parhus 24 lägenheter)

För taxeringsåret 2018 har skatteverket fastställt taxeringsvärdet för föreningens byggnader till 39 024 000 kr. och marken till 20 400 000 kr. Det totala taxeringsvärdet är 59 424 000 kr. För småhus var den kommunala fastighetsavgiften 7 812 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Kuriren 26 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2018 har skatteverket fastställt 1 876 000 kr.

#### Kuriren 25 (Obebyggd tomt)

Taxeringsvärde för mark 2018 har skatteverket fastställt 1 801 000 kr.

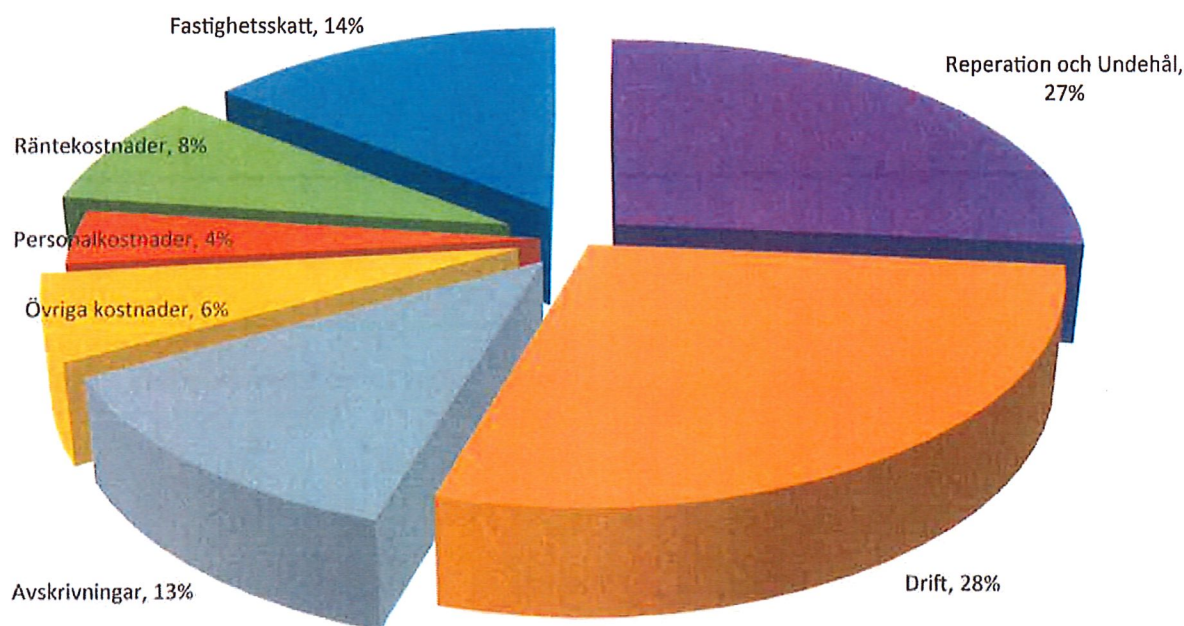
4.11  
9/10  
A-2  
MB  
DS



## Kostnader

Föreningens kostnader fördelade sig 2018 enligt diagrammet nedan:

### Kostnader Brf Väpnaren 2018



## UHP - Underhållsplan

Styrelsen har beslutat om en underhållsplan för 2019 som ser ut som följer:

2019		Budget (tkr)
<i>Mark/gård</i>		
4363	Byte av sand i sandlådor	2
4363	Lekutrustning	2
4363	Beskärning av trä	36
<i>Utvändigt</i>		
4339	Underhåll, Olja,	5
4336	Byta Altandörrar	85
0	Oförutsedda utgifter	25
<i>Invändigt</i>		
4392	Besiktning av våtrum 24 lgh (var 2 år)	35
4392	Byte av Tilluftdon ventilation	110
		<hr/>
		300

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number 43.

### **Fondavsättningar**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fonden för underhåll göras enligt budgeterad underhållsplan. Därför föreslår styrelsen att avsätta 379 000 kr enligt vinstdispositionsförslaget nedan.

### **Styrelsens framtidsbedömning**

Styrelsens målsättning är att förvalta föreningen väl och investera för framtiden. Flera underhålls investeringar har gjorts de senaste åren för att på sikt hålla kostnaderna nere, och ytterligare några är planerade för de närmaste åren. Med tanke på de åtgärder som utförts och den finansiella situation som föreningen har måste föreningens ekonomi betraktas som god. Sammantaget leder detta till att styrelsens ljust på framtiden även om räntorna skulle stiga kraftig

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "MBS" and "ZS".

### Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	1 671	1 672	1 661	1 564
Resultat efter finansiella poster	343	466	-648	-6
Förändring av underhållsfond	28	245	-811	463
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	512	419	389	-242
Soliditet %	38	37	35	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	616	613	613	571
Driftskostnad, kr / kvm	166	153	164	187
Ränta, kr / kvm	50	82	123	130
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	145	145	145	177
Lån, kr / kvm	6 564	6 637	6 709	6 514
Snittränta (%)	0,76	1,24	1,83	2,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 980 000</b>	<b>697 917</b>	<b>1 150 813</b>	<b>466 877</b>
Disposition enligt föreningsstämma			466 877	-466 877
Avsättning till underhållsfond		379 000	-379 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-350 619	350 619	
Årets resultat				342 999
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 980 000</b>	<b>726 298</b>	<b>1 589 309</b>	<b>342 999</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 617 690
Årets resultat före fondförändring	342 999
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-379 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	350 619
Summa över/underskott	1 932 308

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**1 932 308**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signatures and initials:*  
A-Z, MB, DS

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 607 688	1 601 424
Övriga rörelseintäkter	2	63 246	70 322
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 670 934</b>	<b>1 671 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-846 238	-632 119
Övriga externa kostnader	6	-94 666	-105 314
Personalkostnader	7	-60 447	-57 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-196 901	-196 901
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 198 252</b>	<b>-992 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>472 682</b>	<b>679 652</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 818	-213 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 795</b>	<b>-213 443</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>342 887</b>	<b>466 209</b>
Skatt på årets resultat		112	668
<b>Årets resultat</b>		<b>342 999</b>	<b>466 877</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A-Z, MB, EB

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

26 420 292

26 617 193

Summa materiella anläggningstillgångar

26 420 292

26 617 193

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga fordringar

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

**Summa anläggningstillgångar**

26 423 092

26 619 993

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

372

372

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

28 033

23 085

Summa kortfristiga fordringar

28 405

23 457

##### Kortfristiga placeringar

11

907 839

607 892

Kassa och bank

12

656 657

635 768

**Summa omsättningstillgångar**

1 592 901

1 267 117

**SUMMA TILLGÅNGAR**

28 015 993

27 887 110

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.Z." and "DB".

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 980 000

7 980 000

Underhållsfond

726 298

697 917

Summa bundet eget kapital

8 706 298

8 677 917

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 589 309

1 150 813

Årets resultat

342 999

466 877

Summa fritt eget kapital

1 932 308

1 617 690

**Summa eget kapital**

10 638 606

10 295 607

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

13,14

16 948 309

17 138 173

Summa långfristiga skulder

16 948 309

17 138 173

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

13,14

189 864

189 864

Leverantörsskulder

30 789

37 196

Skatteskulder

52 187

17 733

Övriga skulder

-

115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

156 238

208 422

Summa kortfristiga skulder

429 078

453 330

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

28 015 993

27 887 110

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB" and "DB".

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	472 794	680 320
Avskrivningar	196 901	196 900
	<b>669 695</b>	<b>877 220</b>
Erhållen ränta	23	550
Erlagd ränta	-129 818	-213 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>539 900</b>	<b>663 778</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 947	-6 853
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-24 252	-614 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>510 701</b>	<b>42 347</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-299 948	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	99 491
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-299 948</b>	<b>99 491</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-189 864	-189 864
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-189 864</b>	<b>-189 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>20 889</b>	<b>-48 026</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>635 768</b>	<b>683 794</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>656 657</b>	<b>635 768</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'MB' and 'DB'.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

125 år

Fastighetsförbättringar

10 år

4.8 5X  
A. C. DB  
MS



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 607 688	1 601 424
<b>Summa</b>	<b>1 607 688</b>	<b>1 601 424</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten	61 827	58 632
Överlåtelseavgifter	-	4 456
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	4 441
Övriga intäkter	1 419	2 793
<b>Summa</b>	<b>63 246</b>	<b>70 322</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	89 303
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	330
VA & sanitet, installationer	18 077	8 676
Ventilation, installationer	4 814	-
Huskropp	34 618	-
Vattenskador	3 834	-
<b>Summa</b>	<b>61 343</b>	<b>98 309</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	94 243	32 300
Övrigt, gemensamma utrymmen	95 558	17 455
VA & sanitet, installationer	24 000	-
Ventilation, installationer	-	9 746
El, installationer	-	16 782
Huskropp, tak	125 318	15 000
Huskropp, fasader	11 500	24 225
Huskropp, fönster	-	18 700
<b>Summa</b>	<b>350 619</b>	<b>134 208</b>

  
A-Z. DB

### Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	224 258	211 428
Snöröjning	7 500	20 000
Förbrukningsinventarier	12 184	-
Förbrukningsmaterial	15 477	12 491
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 140
El	8 579	9 736
Vatten och avlopp	63 949	61 326
Avfallshantering	65 863	47 312
Fastighetsförsäkring	18 625	16 538
Kabel-TV	17 841	17 631
<b>Summa</b>	<b>434 276</b>	<b>399 602</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 789	995
Kontorsmateriel och trycksaker	1 457	302
Tele och post	2 040	1 460
Förvaltningskostnader	62 169	71 559
Revision	16 988	13 500
Bankkostnader	2 863	5 079
IT-tjänster	-	715
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 390
Övriga externa kostnader	1 360	7 314
<b>Summa</b>	<b>94 666</b>	<b>105 314</b>

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	46 002	44 800
<b>Summa</b>	<b>46 002</b>	<b>44 800</b>
Sociala avgifter	14 445	12 960
<b>Summa</b>	<b>60 447</b>	<b>57 760</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	196 901	196 901
<b>Summa</b>	<b>196 901</b>	<b>196 901</b>

AG  
MB  
A2. DS

**Not 9 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	27 204 837	27 204 837
-Mark	4 100 000	4 100 000
	31 304 837	31 304 837
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>31 304 837</b>	<b>31 304 837</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 687 644	-4 490 743
	-4 687 644	-4 490 743
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-196 901	-196 901
	-196 901	-196 901
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 884 545</b>	<b>-4 687 644</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 420 292</b>	<b>26 617 193</b>
Varav		
Byggnader	22 320 292	22 517 193
Mark	4 100 000	4 100 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	39 024 000	20 952 000
Mark	24 077 000	19 494 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>63 101 000</b>	<b>40 446 000</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	-	18 625
Övriga förutbetalda kostnader	28 033	4 460
	<b>28 033</b>	<b>23 085</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers like '411', '113', and '03'.

### Not 11 Kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	607 892	-
-Tillkommande tillgångar	299 947	-
Redovisat värde vid årets slut	<b>907 839</b>	<b>607 892</b>

### Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB fonder	907 839	886 609
	<b>907 839</b>	<b>886 609</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	830	840
Transaktionskonto Handelsbanken	639 623	621 627
Transaktionskonto SEB	16 204	13 301
	<b>656 657</b>	<b>635 768</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	189 864	189 864
Förfaller 2-5 år från balansdagen	759 456	759 456
Förfaller senare än fem år från balansdagen	16 188 853	16 378 717
	<b>17 138 173</b>	<b>17 328 037</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	17 138 173	17 328 037
<b>Summa</b>	<b>17 138 173</b>	<b>17 328 037</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,93 %	190628	7 008 277		189 864	6 818 413
SEB	0,90 %	190628	3 367 500		-	3 367 500
SEB	0,91 %	190528	5 852 260		-	5 852 260
SEB	0,91 %	190528	400 000		-	400 000
SEB	0,91 %	190528	700 000		-	700 000
			<b>17 328 037</b>	<b>-</b>	<b>189 864</b>	<b>17 138 173</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB" and "DB".

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 796	58 225
Upplupna räntekostnader	4 399	2 460
Förutbetalda intäkter	75 942	133 274
Upplupna driftskostnader	-	963
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 101	-
	<b>156 238</b>	<b>208 422</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	22 284 000	22 284 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 284 000</b>	<b>22 284 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

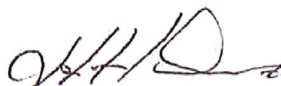
MB  
A.L. TB

## Underskrifter

Huddinge den 28 februari 2019



Nick Perivolaris  
Ordförande



Staffan Dundeberg



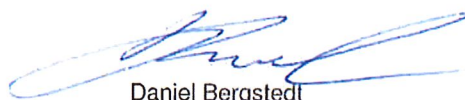
Alireza Zavareh



Tony Telfke



Mats Balksjö



Daniel Bergstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- -  
Rolf Toresson Revision AB

Carina Toresson  
Auktoriserad revisor