

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fältprästen 2

Org. Nr. 716417-9769

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fältprästen 2 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att disponibelt resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 februari 2019



Mikael Bäckström

Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Fältprästen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Fältprästen 2, Rigagatan 6 i Stockholm, registrerades 1983-01-03. 1984-09-07 förvärvades fastigheten Fältprästen 2. I byggnaden finns 19 bostadslägenheter och en hyreslokal. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-10. Nuvarande stadgar antogs 2017-12-05.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kv Fältprästens gårdssamfällighet. Föreningens andel är 15,65 procent. Samfälligheten svarar för skötseln av den för kvarteret gemensamma gården.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Enligt föreningens stadgar åligger det styrelsen "att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter". I uppdraget ingår såväl löpande förvaltning som planering av långsiktigt underhåll av fastigheten; vidare att sköta föreningens ekonomi, inklusive att fastställa föreningens årsavgifter.

Den huvudsakliga inkomstkällan är medlemmarnas avgifter. Avgifterna fastställs i samband med styrelsens årliga budgetarbete. De höjdes med 5 procent inför 2018 och med 5 procent inför 2019.

Underhåll och renoveringar planeras i en flerårig underhålls- och investeringsplan. Medel för framtida underhåll sparas genom avsättningar till en fond för yttre underhåll. Medlen har de senaste åren placerats i bank eller i värdepapper. De senare såldes 2017.

För att finansiera byte av elcentral och elstigare, byte/renovering av avloppstammar i källarplanet samt upprustning av tvättstugan m m har föreningen tagit banklån på sammanlagt 1,6 milj kronor. Inga lån fanns sedan tidigare. Vid utgången av 2018 hade föreningen ca 570 tkr i banktillgodo-havanden.

Föreningen har inga anställda. Den administrativa och tekniska förvaltningen sköts av styrelseledamöter. Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2018 genom avtal med den tidigare styrelseledamöten och tillika ekonomiska förvaltaren, Rolf Norlin. För förvaltningen under 2018 har enligt stämmobeslut ersättning utgått med totalt 75 tkr. Inga styrelse- eller revisionsarvoden har utgått.

Brf Fältprästen 2
716417-9769

Yttre skötsel som rabattskötsel, lövsopning, snöröjning och sandning sköts av föreningens medlemmar som frivilliginsatser.

Fullvärdeförsäkring finns hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelse

Göran Arvidsson	Ordförande
Helen Agrenius	Ledamot
Erik Kärrlander	Ledamot (fr o m 2018-04-25)
Elisabet Widerdal	Ledamot
Josefine Karlsson	Suppleant (t o m 2018-04-25)
Bo Widerdal	Suppleant

Revisorer

Mikael Bäckström	Ordinarie
Tom Kärrlander	Ordinarie (t o m 2018-04-25)
Erik Stubert	Suppleant (t o m 2018-04-25)

Valberedning

Josefine Karlsson
Simon Karlsson
Sean Waters

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft åtta protokollförda sammanträden samt därutöver löpande kontakter i angelägenheter för föreningen. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-04-25.

Fastigheten

Byggnadsår, ytor, uppvärmning och uppkoppling

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus

Värdeår: 1938

Tomt: 1 005 kvm med äganderätt

Byggnadens totalyta: 1 899 kvm, varav 1 733 utgör lägenhetsyta och 166 utgör lokalyta

Uppvärmning: fjärrvärme

Kabel-TV (grundutbud med 10 kanaler samt radiokanaler) och internetåtkomst: via Com Hem.

Lägenheter och lokaler

Samtliga 19 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Lokalen (f.d. garage) är externt uthyrd.

Gemensamhetsutrymmen

Lägenhetsförråd 2 st per lgh

Tvättstuga med torkrum, mangelrum och WC

Cykel-/barnvagnsrum för cyklar/vagnar i dagligt bruk

Förvaring för cyklar/vagnar/pulkor som inte är i bruk

Tillfälligt extra förvaringsutrymme (f.d. piskbalkong)

Värmecentral (lokal för fjärrvärme m.m.)

Elcentral

Sopnedkast våtsopor (inte sådant som ska återvinnas)

Soprum med säckväxlare

Tidningscontainer för återvinning

Anm. Lokal för grovsopor finns inte. Föreningen ordnar bortforsling ca en gång per år. Material för återvinning (glas, plast, metall, förpackningar m m) hänvisas till återvinningsstationer.

Kommentar

På vinden (större) och i källaren (mindre)

I källaren

I källaren

I värmecentralen (efter ök med styrelsen)

På vinden (efter ök med styrelsen)

I nedre källarplan

I trapphuset i källarplanet

På våningsplanen

I källaren intill cykelrum.

I cykelrummet i källaren.

Underhållsplan och investeringsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen ligger till grund för kommande planerat underhåll och uppdateras årligen. Utöver underhållsplanen sker även en planering avseende investeringar.

Genomförda underhållsåtgärder och investeringar under verksamhetsåret

- Ytskiktsrenovering av hisskorgen
- Modernisering och flyttning av elcentralen till egen lokal, vilket även har givit en utökad yta i cykel- och barnvagnsrummet
- Byte av elstigare samt trefasanslutning av samtliga lägenheter
- Byte av belysningsarmaturerna på vinden och i källarplanen till närvarostyrd LED-belysning
- Byte eller infodring av samlingsledningar för husets avlopp i källarplan eller dolda i mark
- Spolning och filmning av stående ursprungliga avloppsstammar för våtrum och WC för bedömning av status på stammarna inför kommande stambyte
- Byte av ventiler på huvudledningar i källarplan för kallt och varmt vatten
- Inköp av ny maskinell utrustning i tvättstugan
- Inrättande av toaletterum i anslutning till tvättstugan.

Genomförda underhållsåtgärder och investeringar under tidigare år

Se bilaga.

Energibesparande åtgärder de föregående 10 åren

År 2008 gjordes en energideklaration av fastigheten. En ny gjordes 2018. Förbrukningen under 2007 respektive 2017 beräknades. Under den mellanliggande perioden genomförde föreningen ett antal energibesparande åtgärder. Följande kan nämnas:

2008	Fönster, helrenovering/justering samt byte av tätningslister
2010	"Avgasare" monterad i värmecentralen för att ta bort syre ur vatten till radiatorerna och öka verkningsgraden på värmeanläggningen
2011	Radiatorerna, byte av termostatventiler
2013	Fjärrvärmecentralen, helt ny central installerad; ny online-övervakning av systemet
2013	De nya termostatventilerna inreglerade för att fördela värmen jämnare i huset
2014	Ventilationssystemet, byte/justering av in- och frånluftsventiler
2017	Inkoppling av varmvattencirkulation i samtliga tre köksstammar efter utförda stambyten i köken.

Sammantaget sjönk energiförbrukningen från 198 kWh/m² år 2007 till 143 kWh/m² år 2017, dvs med 55 kWh/m² (27,8%). Trots denna minskning ligger energiförbrukningen fortfarande något högre än genomsnittligt i jämförbara hus. Det kan förklaras dels med att även andra hus har genomfört energibesparande åtgärder, dels med att huset är ett gavelhus (och mer utsatt för väder, vind och kyla än mellanliggande hus som har hjälp med värmen av grannhusen) och att vi har valt att hålla en något högre temperatur i lägenheterna så att även de mest utsatta rummen som riktmärke kan uppnå de 20–21 grader som är standard.

Ytterligare energibesparande åtgärder under verksamhetsåret 2018

Under 2018 har följande ytterligare energibesparande åtgärder utförts i samband med förnyelse.

2018	Byte av belysningsarmaturerna på vinden och i källarplanen till närvarostyrd LED-belysning
2018	Byte av föreningens två tvättmaskiner till maskiner med mängdanpassning av tid/tvättprogram, samt införskaffande av ett energisnålt torkskåp som alternativ till att använda befintligt torkrum. Torkrummet finns kvar men nu med energisnålare avfuktare.

Planerade underhållsåtgärder de närmaste 10 åren

Åtgärderna 2019 i det följande är beslutade av styrelsen. Övriga redovisade åtgärder är förväntade, men ännu inte beslutade. De kommer att tas upp fortlöpande för närmare prövning i samband med styrelsens årliga budgetarbete.

2019	Fönster - Målning av utsida av fönster
2019	Öppna spisar - Sotning av rökkanaler
2023	Ventilation - Kanalrensning och OVK i samtliga lägenheter (görs vart 6:e år)
2024	Balkonger - Översyn och vid behov lagning av betong
2029	Fasader - Översyn och vid behov kompletterande oputsning.

Planerade investeringar de närmaste 10 åren

2020	Byte av säckväxlarutrustning i soprummet
2022 – 2025	Byte av stammar i lägenheterna för vatten och avlopp i våtrum och separat-WC. (Statuser bevakas fortlöpande via filmning för att göra en närmare bedömning av lämpligt år för byte och för att så långt möjligt förebygga vattensador under avloppsrörens återstående livslängd.)
2022 – 2027	Byte av hissmaskineri samt anpassning av hiss-korgen till nya hissnormer avseende grind och larmanordning.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Väsentliga händelser under verksamhetsåret finns redovisade under föregående rubriker. Under 2019 finns ännu inget väsentligt att rapportera.

Medlemmar

Antal bostadsrättslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 2 st med tillträde under 2019
Antal medlemmar vid årets slut: 32 (oförändrat).

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

Medlemsinformation

Utöver styrelsens återkommande årsredovisning, ger styrelsen under hand ut medlemsblad för att informera om olika aktualiteter.

Aviseringar sker inför och vid underhållsarbeten i huset dels som information, dels när så erfordras för tillträde till lägenheterna.

Brf Fältprästen 2 har ingen egen hemsida. För att bättre kunna tillgodose/underlätta tillgången till medlemsinformationen lämnas denna via mejl som komplement till eller istället för på papper. (Detta är i enlighet med föreningens senast antagna stadgar och görs med iakttagande av GDPR vid hantering av personuppgifter.)

E.W. M.A. Ek

Tjänsteleverantörer: Avtal och utförare 2018–2019

Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ekonomi	Styrelsen samt arvoderad medlem
Fastighet	Självförvaltning styrelsen
Underhållsplan	HSB
Bokföringssystem	Visma
Jour fastighet	Jourmontör AB
Energiövervakning	Energiekonomi AB
Trappstädning	Evelina Städ AB
Markskötsel: gräs och buskar	Via gårdssamfällighet, med 5 st fastighetsägare på gården
Markskötsel: rabatter och asfaltytor	Genom frivilliginsatser av föreningens medlemmar
Vinterunderhåll	Genom frivilliginsatser av föreningens medlemmar
Hisservice	Hissen AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Fastighets-el	Ellevio/Fortum
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB
Tidningar/Grovsopor	Veolia Recycling Solutions Nordic AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	509	485	485	485	462
Hyror/m2 hyresrättsyta (lokal)	913	898	889	878	878
Elkostnad/m2 totalyta	14	12	11	11	11
Vattenkostnad/m2 totalyta	24	17	23	20	16
Värmekostnad/m2 totalyta	169	164	166	157	164
Årets resultat (tkr)	-6	82	116	138	-164
Nettoomsättning (tkr)	1 037	992	991	989	949
Soliditet	72	92	94	94	95

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enligt stämmans beslut	Årets resultat	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 117 300	0	0	3 117 300
Upplåtelseavgifter	1 779 700	0	0	1 779 700
Fond yttre underhåll	<u>309 517</u>	<u>18 000</u>	<u>0</u>	<u>327 517</u>
S:a bundet eget kapital	5 206 517	18 000	0	5 224 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	0	63 748	0	63 748
Årets resultat	<u>81 748</u>	<u>-81 748</u>	<u>-6 625</u>	<u>-6 625</u>
S:a fritt eget kapital	81 748	-18 000	-6 625	57 123
S:a eget kapital	5 288 265	0	- 6 625	5 281 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-6 625
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	63 748
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-18 000</u>
Summa disponibelt resultat	39 123

Styrelsen föreslår att disponibelt resultat, 39 123 kr, överförs i ny räkning.

EW
H.A.
HA
EK

Resultaträkning

1 januari - 31 december

RÖRELSEINTÄKTER

		2018	2017
Nettoomsättning	Not 1	1 036 794	992 316
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>0</u>	<u>5 152</u>
Summa rörelseintäkter		1 036 794	997 468

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-658 577	-687 345
Övriga kostnader	Not 4	-101 842	-89 670
Avskrivningar	Not 5	<u>-283 000</u>	<u>-207 000</u>
Summa rörelsekostnader		-1 043 419	-984 015

Resultat före skatt

		-6 625	13 453
Vinst vid försäljning av värdepapper		0	88 000
Statlig inkomstskatt		0	-19 705
Årets resultat		-6 625	81 748

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	6 763 587	5 230 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar		8 992	16 308
Kassa och Bank		<u>565 584</u>	<u>499 890</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		574 576	516 198
SUMMA TILLGÅNGAR		7 338 163	5 746 736
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 117 300	3 117 300
Upplåtelseavgifter		1 779 700	1 779 700
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>327 517</u>	<u>309 517</u>
Summa bundet eget kapital		5 224 517	5 206 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		63 748	0
Årets resultat		<u>-6 625</u>	<u>81 748</u>
Summa fritt eget kapital		57 123	81 748
SUMMA EGET KAPITAL		5 281 640	5 288 265
LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 600 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förutbetalda avgifter och hyror		331 161	349 030
Leverantörsskulder		116 764	92 449
Skatteskuld/Skattefordran		-1 117	9 086
Övriga kortfristiga skulder		<u>9 715</u>	<u>7 906</u>
Summa kortfristiga skulder		456 523	458 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 338 163	5 746 736
Ställda panter: Fastighetsinteckningar		1 699 999	161 132

Kassaflöde 1 januari – 31 december

	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	499 890	578 594
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 036 794	992 316
Finansiella intäkter	0	93 152
Minskning av kortfristiga placeringar	0	314 788
Minskning kortfristiga fordringar	7 316	3 523
Ökning av långfristiga skulder	1 600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	<u>129 957</u>
	2 644 110	1 553 736
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	760 419	777 015
Skatter	0	19 705
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 816 049	815 720
Minskning av kortfristiga skulder	<u>1 948</u>	<u>0</u>
	2 578 416	1 612 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	565 584	499 890
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 694	-78 704

WW
SA EK
14.9.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (som inkluderar ekonomiska föreningar).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 beträffande ytterligare avsättningar till fonden respektive anspråktagande av fonden för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. Se not 7.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Ventilation	20 år	20 år
Avloppsstammar	20 år	20 år
Balkong/terrass	10 år	10 år
Rökkanaler	40 år	40 år
Fönster/fönsterdörrar	20 år	20 år
Fjärrvärmecentral	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	
WC	20 år	
Elstigare	40 år	


EW
MA
EK
MA

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	882 904	840 860
	Hysesintäkter	151 570	149 172
	Nyttjanderättsavtal	<u>2 320</u>	<u>2 284</u>
		1 036 794	992 316
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	5 152
Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	48 750	45 000
	Hämtning av grovsopor	0	2 443
	Hissbesiktning	5 044	4 635
	Fönsterputs hissfönster	9 656	0
	Gemensamma utrymmen	3 553	4 631
	Gård	4 500	99
	Fastighetsjour	6 687	6 145
	Bokföringssystem	164	2 791
	Underhållsplan	<u>5 297</u>	<u>4 092</u>
		83 651	69 836
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 579	4 907
	Vattenskada	0	5 638
	Lås	3 114	200
	Hiss	13 161	25 635
	Tak	6 861	0
	Belysning	3 520	0
	Radiatorer	<u>0</u>	<u>13 778</u>
		28 235	50 158
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	3 125
	Värmeanläggning	5 546	5 353
	Obligatorisk ventilationskontroll	0	34 722
	Energideklaration	12 000	0
	Röklucka	<u>0</u>	<u>9 850</u>
		17 546	53 050

		2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	26 157	23 609
	Värme	321 875	311 781
	Vatten	44 933	31 785
	Sophämtning	22 780	21 584
	Returpapperhämtning	<u>4 680</u>	<u>4 484</u>
		420 425	393 243
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 188	41 643
	Samfällighetsavgift	10 000	10 000
	Kabel-TV, bredbandsanslutning	20 621	20 322
	Konsultarvode kommande stambyte	0	10 600
	Konsultarvode Elkonsult	<u>5 938</u>	<u>5 938</u>
		75 747	88 503
	Fastighetsskatt	32 973	32 555
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	658 577	687 345
Not 4	ÖVRIGA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	600	1 500
	Föreningskostnader	2 308	1 808
	Förvaltningsarvode	75 000	65 000
	Förvaltningsarvode, sociala kostnader	9 896	8 078
	Administration	1 579	2 054
	Bankkostnader	1 950	3 104
	Gåvor och uppvaktning	1 697	3 956
	Räntekostnader	4 642	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	<u>4 170</u>	<u>4 170</u>
		101 842	89 670
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	18 000	18 000
	Förbättringar	<u>265 000</u>	<u>189 000</u>
		283 000	207 000


Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerande anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 996 538	6 180 818
	Årets anskaffningar	<u>1 816 049</u>	<u>815 720</u>
	Utgående anskaffningsvärde	8 812 587	6 996 538
	Akkumulerande avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	1 766 000	1 559 000
	Årets avskrivningar enligt plan	<u>283 000</u>	<u>207 000</u>
	Utgående avskrivningar enligt plan	2 049 000	1 766 000
	Planmässigt restvärde vid årets slut	6 763 587	5 230 538
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 157 000	16 157 000
	Taxeringsvärde mark	<u>32 000 000</u>	<u>32 000 000</u>
		48 157 000	48 157 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	<u>757 000</u>	<u>757 000</u>
		48 157 000	48 157 000
Not 7	Fond för uttre underhåll	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	309 517	270 000
	Reservering enligt stadgar	18 000	18 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	21 517
	Vid årets slut	327 517	309 517
Not 8	Skulder till kreditinstitut		
	SEB Rörlig ränta, 0,71% den 31/12 2018	1 000 000	0
	SEB Fast ränta, 1,02% till 2020-09-28	<u>600 000</u>	0
		1 600 000	

Stockholm 2019-00-00


Göran Arvidsson


Helen Agrenius


Erik Kärrlander


Elisabet Widerdal

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-- 02 - 22


Mikael Bäckström



Fastighetens tekniska status

Bilaga

Historik 1938 – 2018

År	Åtgärd
1938–39	Huset byggdes

1984	Brf förvärvade fastigheten
1984	Fjärrvärme installerad
1985	Hiss, nytt maskineri
1987	Nytt entréparti (= yttre port + marmorgolv)
1988	Kabel-TV
1989	Tak, nytt koppertak
1989	Fasadputs
1989	Stuprör
1989	Balkonger, totalrenovering
1990	Tvättstugan, fristående centrifug Wascator
1992	Hiss, renovering av hisskorgens träpanel
1995–97	Balkonger, lagningar inom garantitiden
1995	Soprum, sopkarusell installerad
1996	Tvättstugan, avfuktare (el-Zahara)
1998	Tvättstugan, två tvättmaskiner, torktumlare (Miele), elmangel (Electrolux)
1999	Målning av trapphus, cykelrum, tvättstuga och hisschakt
1999–08	Nya el-ledningar till vissa lägenheter
2000	Avloppsstammar relinierade
2000	Bredband, Com Hem
2006	Asfaltering av gårdsplan
2007	Rökkanaler och öppna spisar, tätning
2007	Taklucka upptagen för att komma åt sotningsventiler
2008	Upprättande energideklaration. Energiprestanda 198 kWh/m ² varav el 4 kWh/m ²
2008	Fönster, helrenovering
2009	Cykelställ, tre st cykelpollare anskaffade
2009	Stuprör delvis utbytta
2009	Ny gasledning mellan fastigheten och distributionsledningen i gatan
2009	Takaltanerna (2 st) totalrenoverade
2009	Avstängningsventilerna på värmeledningsstammarna i källarplanet utbytta
2009	Porten, automatisk dörröppnare installerad
2010	Balkongstommar målade
2010	Stokabs fiberoptiska nät framdraget till källaren
2011	"Avgasare" monterad i värmecentralen för att ta bort syre ur varmvattnet till radiatorerna och därmed öka verkningsgraden och minska korrosionen på rör och radiatorer i värmesystemet
2011	Radiatorerna, nya ventiler inmonterade
2011	Radonmätning, mer än godkänd
2011	Tak, israsskydd monterat
2011	Hiss, ommålning av innertak och svarta stänger
2012	Översyn och underhåll av yttertaket
2012	Två branddörrar utbytta
2012	Förbättrad ljudisolering av hissmaskinrummet
2013	Utrustningen för fjärrvärme utbytt
2013	Fortsatt partiell renovering av stammar för avlopp
2014	Justering av ventilationssystemet
2014	"Avgasaren" (installerad 2011) ersatt med ny
2014–15	Sotning, besiktning och tryckprovning av rökgaskanaler för öppna spisar. Samtliga öppna spisar i huset är därmed godkända för eldning
2014	Byte av kodlås i entrén och timer i torkrummet
2015	Byte av stammar för vatten och avlopp i ett av husets tre rörschakt som avser kök (i samband med åtgärdande av vattenskada)
2015	Byte av lås och nycklar till porten, ingången till cykelrummet, källargången/ tvättstugan och vinden

2016	Garantibesiktning av värmecentralen, vilken godkändes utan anmärkningar
2017	Översyn och underhåll av yttertak
2017	Byte av bromsar på hissen
2017	OVK – Obligatorisk ventilationskontroll varvid samtliga lägenheter blev godkända
2017	Byte av stammar för vatten och avlopp i återstående två av husets tre rörschakt för kök, samt inkoppling av varmvattencirkulation i samtliga tre köksstammar
2017	Komplett översyn och upprustning av trapphusmålningen
2017-18	Ytskiktsrenovering av hisskorgen
2018	Modernisering och flyttning av elcentralen till egen lokal och utökad yta i cykelrum
2018	Byte av elstigare samt trefasanslutning av samtliga lägenheter
2018	Byte av belysningsarmaturerna på vinden och i källarplanen till närvarostyrd LED-belysning
2018	Byte eller infodring av samlingsledningar för husets avlopp i källarplan eller dolda i mark
2018	Spolning och filmning av stående ursprungliga avloppsstammar för våtrum och WC för bedömning av status på stammarna inför kommande stambyte.
2018	Byte av ventiler stamvis, på huvudledningar i källarplan för kallt och varmt vatten
2018	Inköp av ny maskinell utrustning i tvättstugan
2018	Inrättande av toaletterum i anslutning till tvättstugan
2018	Upprättande energideklaration. Energiprestanda 143 kWh/m ² varav el 5 kWh/m ² .

Översiktlig resultatbudget samt jämförelser med resultaträkningar och budgetar (tkr)

	Budget-19	Utfall-18	Budget-18
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	927	883	883
Hysesintäkter	155	152	151
Nyttjanderättsavtal	2	2	2
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2	0	0
Summa rörelseintäkter	1 086	1 037	1 036
Rörelsekostnader			
Städning	53	49	45
Övriga fastighetskostnader	30	34	20
Reparationer	30	28	50
Periodiskt underhåll	20	18	25
El	27	26	25
Värme	330	322	320
Vatten	45	45	35
Sophämtning	22	23	22
Returpappershämtning	5	5	5
Försäkring	45	39	45
Samfällighetsavgift	12	10	12
Kabel-TV, bredband	22	21	22
Konsultarvoden	5	6	5
Fastighetsskatt	35	33	33
Förvaltningsarvode	75	75	65
Förvaltningsarvode, sociala kostnader	10	10	8
Avskrivningar	284	283	257
Fönsterrenovering	400	0	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4	4	4
Övriga förvaltningskostnader	16	13	9
Summa rörelsekostnader	1 470	1 044	1 007
Finansiella intäkter/kostnader	-17	0	-5
Inkomstskatt	0	0	0
Årets resultat	-401	-7	24