



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Globen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Globen

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

---

### 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 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Karl Henning Andreas Carlerhag	Ledamot
Marcus Olof Johansson	Ledamot
Jan-Erik Jones	Ledamot
Bengt Marcus Widgren	Ledamot

Lars Gustav Berggren	Suppleant
Kjetil Duvold	Suppleant
Lars Linde Mattsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Erik Davidsson	Ordinarie Extern	BoRevision AB
----------------	------------------	---------------

##### Valberedning

Linde Mattsson	Sammankallande
Marcus Widgren	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-27.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-28. Avsåg nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Konstgjutaren 6	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

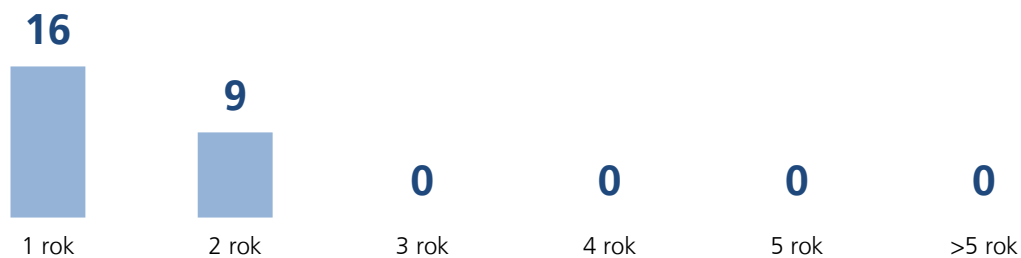
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 066 m<sup>2</sup>, varav 1 066 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



---

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Källarförråd

---

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus, e1	2018	Påbörjad målning
Tilläggsisolering vind	2017 - 2018	Färdigställt 2018
Torr sugning av skräp från vindarna	2016	Inför rörarbeten
Elservisbyte och -stigare för 3-fas till lägenheter	2016 - 2017	Färdigställt 2018
Stambyte i resterande lägenheter och allmänna utrymmen	2016 - 2017	Färdigställt 2017
Rörbyte K28, 3 st lgh	2016	Efter läckage på dold vattenledning
Radonmätning med åtgärder	2015	Godkända värden
OVK-besiktning	2015	Föranleder ventilationsarbeten
Tvättmaskin vänster, ny	2014	
Rörbyte K30, 3 st lgh	2013 - 2014	Efter läckage på dold vattenledning
Pannrummet - målning mm	2013	
Mark - dränering del av gatsida	2013 - 2014	Efter fuktskada
Rörstammar och rörstick kök - högtrycksspolning	2012	
Fiber - anslutningspunkt	2012	Från Stokab
Vitvaror - ny tvättmaskin höger och ny torktumlare	2010	
Energideklaration	2008	
Fönster - målning	2006	
Balkongräcken - målning	1989	Utfört av föregående ägare
Rökkanal K30 - plombering på tak	1989	Utfört av föregående ägare
Lägenheter - ytskiktsrenovering med ny köksinredning	1989	Utfört av föregående ägare
Trapphus - målning	1989	Utfört av föregående ägare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus, e2	2019	Färdigställande av målning, mont. kabellister
Ventilationsåtgärder	2020	Etapp 1
Yttertak och skorstenar	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV och bredband - förnyat tom 2020-03-31	ComHem
Nyttjanderättsavtal fiber	Stokab
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning inkl lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Kungsborg Förvaltning AB
Städning	Sky Clean
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fiber	IP-Only

## Föreningens ekonomi

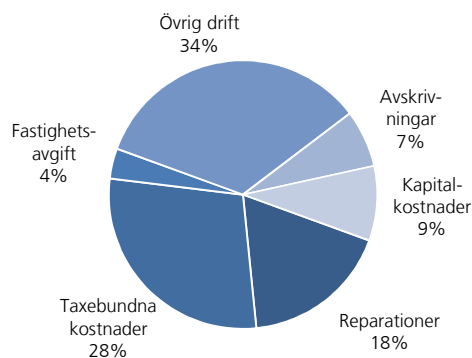
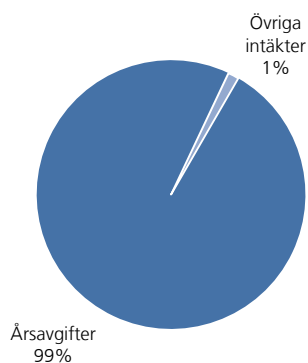
En översyn av föreningens ekonomi har gjorts. För det kommande året skulle endast en mindre höjning av årsavgifterna behöva göras. Mot bakgrund av att föreningen de två senaste åren genomfört större höjningar så lämnas årsavgifterna för 2019 oförändrade.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>649 650</b>	<b>3 436 209</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	962 655	861 564
Finansiella intäkter	10	37
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 174
	<b>962 665</b>	<b>862 775</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	768 585	2 460 462
Finansiella kostnader	81 852	84 771
Ökning av kortfristiga fordringar	262	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 954	1 104 102
	<b>852 653</b>	<b>3 649 335</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>759 662</b>	<b>649 650</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>110 012</b>	<b>-2 786 560</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På föreningsstämman antogs nya stadgar vilka i möjligaste mån är anpassade till Bostadsrätternas mönsterstadgar.

I början av året inträffade i en av lägenheterna en vattenskada från en läckande diskmaskin vilken föranledde avfuktning och återställande i enlighet med ansvarsfördelningen i föreningens stadgar. Parkeringsplatserna erhöll nya skyltar och hålligheter i marken fylldes i med grus.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	891	796	706	664
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 255	8 255	8 255	3 283
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	22	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	184	188	189	199
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	21	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	80	57	52
Soliditet (%)	0	0	0	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	-1 746	-4 369	-164
Nettoomsättning (tkr)	953	860	779	708

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 066 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	4 018 500	0	0	4 018 500
Fond för yttre underhåll	54 600	54 600	-54 600	54 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 073 100</b>	<b>54 600</b>	<b>-54 600</b>	<b>4 073 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 051 203	-54 600	-1 691 798	-6 304 805
Årets resultat	49 461	49 461	1 746 398	-1 746 398
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 001 742</b>	<b>-5 139</b>	<b>54 600</b>	<b>-8 051 203</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-3 928 642</b>	<b>49 461</b>	<b>0</b>	<b>-3 978 103</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	49 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 996 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 001 742</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 001 742</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	953 164	860 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 491	1 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>962 655</b>	<b>861 564</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-568 868	-2 295 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 309	-116 564
Personalkostnader	Not 6	-54 408	-47 968
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-62 766	-62 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-831 352</b>	<b>-2 523 228</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>131 303</b>	<b>-1 661 664</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		10	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 852	-84 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 842</b>	<b>-84 734</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>49 461</b>	<b>-1 746 398</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>49 461</b>	<b>-1 746 398</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 304 177	4 361 336
Maskiner	Not 9	4 205	9 813
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 308 383</b>	<b>4 371 149</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 308 383</b>	<b>4 371 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	778 646	668 373
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>778 646</b>	<b>668 373</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>778 646</b>	<b>668 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 087 029</b>	<b>5 039 522</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 018 500	4 018 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	54 600	54 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 073 100</b>	<b>4 073 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 051 203	-6 304 805
Årets resultat		49 461	-1 746 398
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 001 742</b>	<b>-8 051 203</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 928 642</b>	<b>-3 978 103</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 300 000	5 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		70 155	65 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	145 516	151 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 715 671</b>	<b>3 717 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 087 029</b>	<b>5 039 522</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	66,7 år	66,7 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	950 142	848 341
Avgift andrahandsuthyrning	2 992	11 951
Öresutjämning	30	-61
	<b>953 164</b>	<b>860 231</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	9 479	0
Övriga intäkter	12	1 333
	<b>9 491</b>	<b>1 333</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 504	20 250
	Fastighetskötsel beställning	16 514	100 760
	Städning entreprenad	15 275	11 375
	Städning enligt beställning	0	1 525
	Sotning	0	1 809
	Förbrukningsmateriel	14 631	3 794
	Brandskydd	0	231
	Fordon	729	729
		<b>62 653</b>	<b>140 472</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	26 063
	Tvättstuga	0	8 601
	Vind	0	22 945
	Entré/trapphus	3 319	2 293
	Lås	11 454	6 530
	VVS	0	900
	Värmeanläggning/undercentral	28 733	3 108
	Ventilation	0	2 494
	Elinstallationer	2 264	41 706
	Fasad	0	11 041
	Mark/gård/utemiljö	10 450	3 406
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 359
	Vattenskada	115 283	4 614
		<b>171 503</b>	<b>143 060</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	0	67 750
	Stambyte	0	1 340 983
	Elinstallationer	0	217 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	38 381
	Bredband	0	11 425
		<b>0</b>	<b>1 675 539</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	22 024	23 345
	Värme	196 281	199 952
	Vatten	25 159	24 061
	Sophämtning/renhållning	16 728	15 956
		<b>260 192</b>	<b>263 314</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 819	25 619
	Kabel-TV	15 277	15 051
		<b>41 096</b>	<b>40 670</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 425</b>	<b>32 875</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>568 868</b>	<b>2 295 930</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	612	906
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 531	15 094
	Föreningskostnader	475	2 651
	Styrelseomkostnader	575	1 490
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 969
	Förvaltningsarvode	66 150	63 748
	Förvaltningsarvoden övriga	50 986	21 731
	Administration	1 362	2 504
	Konsultarvode	2 838	1 656
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		<b>145 309</b>	<b>116 564</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	41 400	36 500
	Sociala kostnader	13 008	11 468
		<b>54 408</b>	<b>47 968</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	57 159	57 159
	Maskiner	5 607	5 607
		<b>62 766</b>	<b>62 766</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 018 950	6 018 950
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 018 950</b>	<b>6 018 950</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 657 614	-1 600 454
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 159	-57 159
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 714 773</b>	<b>-1 657 614</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 304 177</b>	<b>4 361 336</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 208 338	2 208 338
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
		<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 200 000	18 200 000
		<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 949	120 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-92 913	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 036</b>	<b>120 949</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-111 136	-105 529
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 607	-5 607
	Utrangering/försäljning	92 913	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 830</b>	<b>-111 136</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 206</b>	<b>9 813</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	226 404	226 404
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 404</b>	<b>226 404</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-226 404	-226 404
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-226 404</b>	<b>-226 404</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 580	1 768
	Skattefordran	16 405	16 955
	Klientmedel hos SBC	759 661	649 650
		<b>778 646</b>	<b>668 373</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	54 600	691 978
	Reservering enligt stadgar	54 600	54 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 600	-691 978
	<b>Vid årets slut</b>	<b>54 600</b>	<b>54 600</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,900 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	0,900 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	0,950 %	5 300 000	5 300 000	2020-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 800 000</b>	<b>8 800 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	-3 500 000	
		<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 800 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Ränta	13 518	13 518
Avgifter och hyror	72 202	79 424
	<b>145 516</b>	<b>151 818</b>

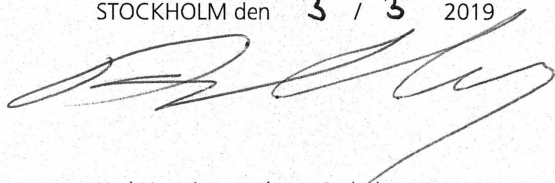
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser planerade efter årets slut.

---

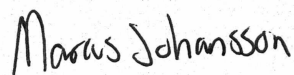
## Styrelsens underskrifter

---

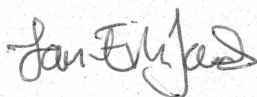
STOCKHOLM den 3 / 3 2019



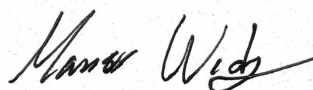
Karl Henning Andreas Carlerhag  
*Ledamot*



Marcus Olof Johansson  
*Ledamot*

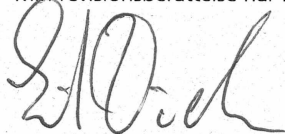


Jan-Erik Jones  
*Ledamot*



Bengt Marcus Widgren  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2019



Erik Davidsson  
*Extern revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Globen, org.nr. 716419-8140

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.\*

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 mars 2019



Erik Davidsson

BoRevision AB