



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Fiskaren 20

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fiskaren 20

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 2009 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-10 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Kerstin Margareta Ax Mossberg	Ledamot
Haleh Moradi	Ledamot
Nils Anders Nilsson	Ledamot
Ari Johannes Willey	Ledamot
Marit Johanna Winter	Ledamot

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

Kerstin Margareta Ax Mossberg, Nils Anders Nilsson, Ari Johannes Willey och Marit Johanna Winter.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

### Valberedning

Helena Sjöstedt  
Elisabeth Wahlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fiskaren större 20	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elradiatorer.

### Byggnadsår och ytor

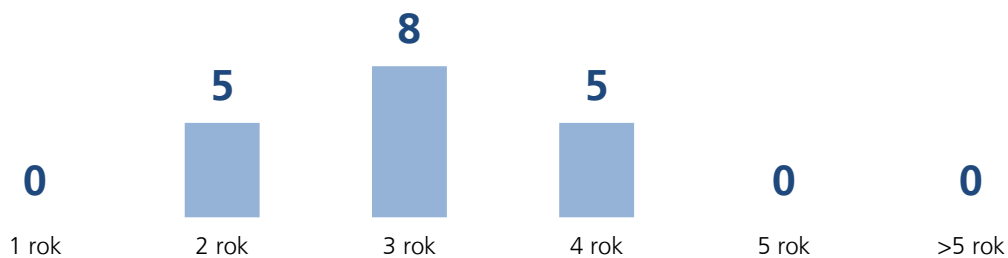
Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 531 m<sup>2</sup>, varav 1 185 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 346 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Styrelserum/förvaring  
Föreningslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK samtliga lägenheter	2019	Alla husen
Fönsterrenovering gatufasad A och B huset	2018	A/B huset
Dränering/isolering av bottenplatta i D huset	2018	D huset
Balkongbyggen A/B huset	2018	Bygga av balkonger till sju lägenheter i hus A och B, samt en altandörr ut till gården i en lägenhet i hus B
Ny varmvattenberedare hyreslägenheten	2018	Uppdatering till standard
Brandmålning av ytterdörrar i trapphuset E/F	2018	E/F Återuppbyggnad
Renoverat trapphuset i E/F huset	2018	E/F Återuppbyggnad
putsning av innerväggar	2017	E/F Återuppbyggnad
Uppbyggnad av takbjälklag	2017	E/F Återuppbyggnad
Indragning av el Hus E/F	2017	E/F Återuppbyggnad
Uppbyggnad av mellanväggar	2017	E/F Återuppbyggnad
Flytspackling av golv	2017	E/F Återuppbyggnad
Nya element i hyreslägenhet	2017	Uppdatering till standard
Ny kyl och frys i hyreslägenheten	2017	Hyreslägenheten
Montering undertak, trappa vind, gångbrygga osv	2017	E/F Återuppbyggnad
Åtgärdande av skada efter läcka i rör	2017	Åtgärdande av skador efter läcka i hus A
Div. arbete med klotter	2016	
Div. arbete med bekämpning av råttor	2016	Källare i hus A och C
Besiktning av hiss	2016	
spolning och ösning av huvudbrunn	2016	
Mellanbjälklag läggs in hus E/F	2016	E/F Återuppbyggnad
Sanering och isblästring av övervåning hus E/F	2016 - 2017	E/F Återuppbyggnad
Ny konstruktion av takbjälklag hus E/F	2016	E/F Återuppbyggnad
Förstärkning av hållfasthet i tegelväggarna hus E/F med nätning och hydrauliskt kalkbruk	2016	E/F Återuppbyggnad
Spolning av avlopp hus A	2016	
Besiktning Hiss	2015	Hiss
Isblästring husflygel E/F	2015	E/F Återuppbyggnad
2 nya kärl med lock till soprum	2015	Ny sophantering
Byte av kodlås till portal	2015	Allmänt underhåll
Byte av torkskåp	2015	Renovering tvättstuga
Genomgång av stammar samt Fuktmätning	2015	Hus A
Service och renovering Hiss	2015	Hiss
Div. arbete med klotter	2015	Fasad
Planering och Prospektering	2015	E/F Återuppbyggnad
Utredning och renovering av murgavel hus D/EF	2015	Enligt fuktutredning för E/F
Nytt gårdsträd	2015	Gård
Fällning av gårdsträd	2015	Gård



<b>Utfört underhåll forts.</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Återställa fuktskada bostadsrättslgh1301 och 1401	2014	Fuktskada mm
Beskärning av träd	2014	Gårdsträd
Åtgärdande av sjunksten	2014	Kullersten i portal
Högtryckspolning av stammar i hus A, B C, och D	2014	Spolning av stammar bör göras vart 5-6 år
Renovering av badrum i hyreslägenhet	2014	Uppdatering av standard
Renovering av våtutrymme i hyreslägenhet	2014	Åtgärd av fuktskada
Dränering av hus E/F	2014	Dränering
Del 1 Sanering av hussvamp	2014	E/F Återuppbyggnad
Gjutning av bottenplatta inklusive (special) fuktskydd	2014	E/F Återuppbyggnad
Förlängda Stuprännor A, B och D samt E/F	2014	I samband med dräneringsarbete
Nya Brunnar och Dräneringsrör för hus D och E/F	2014	I samband med dräneringsarbete
Dränering av Hus D	2014	Dränering

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
ordningsställande av källarlokalen för uthyrning eller försäljning	2019	Källarlokalen har dels används som uppehållsrum för de som arbetat med renoveringen av Hus E/F, dels lånats ut som förråd till innehavaren av E1001
Gatufasadsfönster i lägenhet 1401	2019	Byte av fönster pga rötskada i karm
Beskärning av träd	2019	Gård
Renovering av gången i valvet, stenläggningen	2019	Gång

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

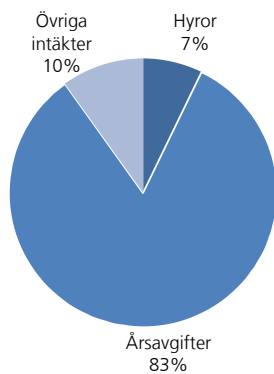
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Paveco AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 739 963</b>	<b>2 223 495</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 316 369	1 194 663
Minskning kortfristiga fordringar	0	18
Balkongfond	3 975	0
Kapitaltillskott	1 001 966	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 781 875
Ökning av kortfristiga skulder	199 179	0
	<b>2 521 489</b>	<b>2 976 556</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 870 776	3 058 992
Finansiella kostnader	273 274	300 975
Ökning av materiella anläggningstillgångar	981 682	0
Ökning av kortfristiga fordringar	24 864	0
Minskning av långfristiga skulder	182 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	100 121
	<b>3 333 096</b>	<b>3 460 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>928 356</b>	<b>1 739 963</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-811 607</b>	<b>-483 532</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

Liksom under föregående år har arbetet med att återuppbygga hus E/F utgjort föreningens största och mest kostnadskrävande engagemang. År 2016 avslutades med att takbjälklaget kom på plats efter flera omkonstruktioner och förstärkande åtgärder. Under år 2017 har sedan huset sanerats och blästrats i omgångar för att säkert döda all förekomst av eventuell överlevande svamp. Väggar har byggts upp liksom innertak, golv har gjutits, rör har dragits och el har installerats. Mycken tid har gått till att putsa väggarna och flytspackla golv. Isolering har lagts in och trappa till vind liksom gångbrygga på vind. Den 19 februari 2018 kunde vi överlämna byggnaden till bostadsrättsinnehavarna för deras arbete med ytskikten. Den 1 mars 2018 skedde sedan besiktning av föreningens ansvarsområde och samtidigt arbetade vi och vår kontrollansvarig med att samla in alla för att kunna avsluta vårt arbete inför Stadsbyggnadskontoret. Vi har under 2018 även satt upp stegar på taket, ett krav från brandsäkerhetsmyndighet som tillkommit sedan taken lades om år 2013, samt målat lägenhetsdörrar i trapphuset för att hålla modern brandskyddsklassning och lagt nytt golv i trapphusets avsats och satt upp nya lister. Under vår/sommar/höst 2018 färdigställdes sedan lägenheterna av lägenhetsinnehavarna och i december 2018 fick vi tillslut slutgodkännande och lägenhetsinnehavarna kunde flytta tillbaka.

Föreningens kostnader för hus E/F uppgick till ca 667 000 och hittills har den totala kostnader för återuppbyggnaden av hus E/F sedan rivning 2011 uppgick till ca 7 654 000 kr.

Föreningens totala lån är 12 209 375 per 2019-02-11.

Under hösten och vintern har vi haft flertal möten med Swedbank för att förhandla om den 5 års kvarvarande lån med fasta (10 årig) räntan. I ett första steg har vi landat till en minskning av de lånen med rörlig ränta med drygt 40 000 kronor per år. En fortsatt dialog pågår med olika förslag från oss gällande 10 åringen.

Amorteringen i de rörliga lånen utgick till 182 500 under 2018.

Rivningen och återuppbyggnaden av hus E/F tog sin början med en anmälan till Miljöförvaltningen (MF) år 2011 från de boende i F1101, där de klagade över kyla och drag i lägenheten. Föreningen fick då ett föreläggande från MF att utreda detta. En oberoende konsult kallades in och denne upptäckte tydliga tecken på röta i golvet i kök och sovrum i F1101. Föreningen anlät då SWECO för en utförligare utredning och man undersökte då även E1001 och fann tecken på fukt i väggen mot Hökens gata och föreslog att bjälklaget mellan de båda lägenheterna måste undersökas närmare, bottenplattan i E1001 skulle tas upp och ersättas med golv med isolerande och dränerande skikt, samt åtgärder för väggen mot Hökens gata. När rivningen av taket i E1001 nått bjälklaget visade det sig att detta var angripet av svamp och en expert kallades in och prover sändes till analys. Det visade sig att huset var angripet av äkta hussvamp, ett angrepp som skett långt innan föreningen bildats och köpt fastigheten. Rivningen fick nu ske av experter och under överinseende av den konsult som kallats in och den kom att ta ett år. Det visade sig snart att svampen angripit hela mellanbjälklaget och vid en kontroll av F1102 upptäcktes fuktfläckar i taket på ett skafferi, vilket var tecken på att svampen även fanns i takbjälklaget. Det visade sig när rivningen var avslutad att allt organiskt material måste rivas bort och att även teglet var bitvis försvagat.

Under hela tiden från det att bjälklagen rivits ur har huset säkrats genom uppstämpling för att inte rasa samman, men byggnadens instabilitet har hela tiden utgjort en försvårande riskfaktor. Likaså har orsaken till husets skador, hussvampen, inneburit att man hela tiden varit tvungen att arbeta under planering och överinseende av expertis på området. Byggnaden har stegvis sanerats och sedan isblästrats för att säkerställa att svampen helt utrotats och inte ges möjlighet att komma tillbaka. Det har även varit nödvändigt att använda icke organiska material vid återuppbyggnaden, vilket har krävt att man hela tiden haft en konstruktör inkopplad för att finna lösningar på de problem som uppstått och som tvingats göra nya konstruktioner för de båda bjälklagen. Återställandet av hus E/F kan därför inte alls jämföras med en normal återuppbyggnad av ett hus, vare sig när det gäller kostnader, tidsförlopp eller de arbetsinsatser som krävts av de styrelser som varit engagerade i arbetet.

Under 2016 och 2017 har två av bostadsrättsinnehavarna i hus E/F återkommit med krav på ekonomisk ersättning från föreningen med hänvisning till att huset skulle varit vanvårdat och arbetet med återställandet tagit allt för lång tid. År 2018 började med att de båda bostadsrättsinnehavarna stämde föreningen inför tingsrätten på stora belopp. Under 2018 har förlikning skett med den ena bostadsrättsinnehavaren.

Redan tidigare hade föreningen kontakt med en advokat och inför stämningen har föreningen dels aktiverat föreningens ansvarsförsäkring och dels anlät samma advokat att företräda föreningen. En förlikning gjordes i april 2019, förlikningsbeloppet som vi gick med på att betala uppgick till 244 470 kr, vilket kostnadsförs och belastar resultatet 2018.

Under vår/sommaren 2018 byggdes balkonger på husen A och B. Varje bostadsrättsinnehavare betalade själv sin balkong och efter att byggnationen skett debiteras innehavarna med 75 kronor/månad för framtida underhåll.

En oväntad utgift tillkom då bostadsrättsinnehavarna till D1001 vid renovering av ytskikt även gått igenom bottenplattan och funnit att denna är konstruerad enligt tidigare normer. Föreningen accepterade att bidra med kostnaden för dränerande skikt och isolering av plattan.

Under hösten 2018 målades och renoverades fönstren på A och B husens söderfasad.

Garantibesiktning av fastighetens tak genomfördes.

Föreningens driftbudget är emellertid mycket snäv och har inte utrymme för oförutsedda kostnader.

#### Sammanfattning

Liksom tidigare år sköts den tekniska förvaltningen av Paveco AB. Förvaltaren går igenom fastigheten varje vecka och föreslår lämpliga åtgärder och är i övrigt behjälplig med att vår underhållsplan följs. Vi gläds oss åt att arbetet med Hus E/F nu är avslutat men tyvärr innebär stämningen från bostadsrättsinnehavaren och den kommande rättegången merkostnader och ytterligare en stor arbetsinsats från styrelsen. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och får därifrån löpande stöd och hjälp juridiskt i frågor, som rör förvaltningen och den i övrigt löpande verksamheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	923	902	921	1 093
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	774	751	736	181
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 312	10 466	8 962	10 731
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	39	40	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	178	197	222	252
Soliditet (%)	0	0	9	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 017	-2 355	-768	-267
Nettoomsättning (tkr)	1 216	1 189	1 187	1 187

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 185 m<sup>2</sup> bostäder och 346 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 684 074	0	0	3 684 074
Kapitaltillskott	1 001 966	1 001 966	0	0
Fond för yttre underhåll	49 088	12 272	0	36 816
Balkongfond	3 975	3 975	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 739 103</b>	<b>1 018 213</b>	<b>0</b>	<b>3 720 890</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 010 678	-12 272	-2 354 748	-2 643 658
Årets resultat	-1 017 126	-1 017 126	2 354 748	-2 354 748
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 027 804</b>	<b>-1 029 398</b>	<b>0</b>	<b>-4 998 406</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 288 701</b>	<b>-11 185</b>	<b>0</b>	<b>-1 277 516</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 017 126
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 998 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 272
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 027 804</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 027 804</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	1 216 364	1 188 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 005	5 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 316 369</b>	<b>1 194 663</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 152 481	-2 913 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-718 296	-145 174
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-189 445	-189 445
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 060 221</b>	<b>-3 248 436</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-743 852</b>	<b>-2 053 773</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 274	-300 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-273 274</b>	<b>-300 975</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 017 126</b>	<b>-2 354 748</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 017 126</b>	<b>-2 354 748</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 7	9 524 664	9 709 216
Pågående byggnation	Not 8	981 682	0
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	5 708	10 601
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 512 054</b>	<b>9 719 817</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 857	5 857
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 857</b>	<b>5 857</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 517 911</b>	<b>9 725 674</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 608	10 372
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	317 437	477 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>338 045</b>	<b>488 053</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		625 620	1 262 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>625 620</b>	<b>1 262 355</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>963 665</b>	<b>1 750 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 481 576</b>	<b>11 476 082</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		3 684 074	3 684 074
Kapitaltillskott		1 001 966	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	49 088	36 816
Balkongfond		3 975	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 739 103</b>	<b>3 720 890</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 010 678	-2 643 658
Årets resultat		-1 017 126	-2 354 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 027 804</b>	<b>-4 998 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 288 701</b>	<b>-1 277 516</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 219 375	7 401 875
Leverantörsskulder		166 442	213 244
Skatteskulder		15 227	33 741
Övriga skulder		0	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	369 233	104 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 770 277</b>	<b>7 753 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 481 576</b>	<b>11 476 082</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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	970 578	946 488
Årsavgifter - lokaler	122 832	122 832
Hyror bostäder	82 000	79 600
Hyror förråd	11 563	10 632
Kabel-TV intäkter	29 376	29 376
Öresutjämning	15	0
	<b>1 216 364</b>	<b>1 188 928</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	93 160	0
Återbäring försäkringsbolag	6 845	5 735
	<b>100 005</b>	<b>5 735</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	21 167	23 136
	Fastighetskötsel beställning	2 504	6 692
	Snöröjning/sandning	15 589	15 238
	Städning entreprenad	21 600	10 400
	Sotning	0	24 615
	Hissbesiktning	1 770	1 384
	Gård	2 007	6 104
	Serviceavtal	6 536	10 083
	Förbrukningsmateriel	5 287	0
	Brandskydd	29 367	0
	Fordon	1 019	0
		<b>106 846</b>	<b>97 653</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 658	0
	Hyseslägenheter	0	3 190
	Brf Lägenheter	103 696	0
	Tvättstuga	3 871	0
	Lås	0	1 712
	VVS	25 350	10 525
	Ventilation	0	19 010
	Elinstallationer	17 140	0
	Hiss	6 259	9 658
	Tak	5 400	0
	Fasad	0	29 894
	Skador/klotter/skadegörelse	1 018	871
		<b>166 392</b>	<b>74 860</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	34 880	0
	Gemensamma utrymmen	268 630	2 375 444
	Entré/trapphus	62 500	0
	Tak	11 125	0
	Fönster	179 000	0
		<b>556 135</b>	<b>2 375 444</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	62 397	60 323
	Vatten	40 834	38 965
	Sophämtning/renhållning	25 940	30 743
	Grovsopor	0	8 802
		<b>129 171</b>	<b>138 833</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	80 267	77 276
	Självrisk	0	40 044
	Kabel-TV	34 674	31 107
		<b>114 941</b>	<b>148 427</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 996</b>	<b>78 600</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 152 481</b>	<b>2 913 817</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 307	709
	Tele- och datakommunikation	3 272	287
	Juridiska åtgärder	524 820	13 650
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 919	15 173
	Föreningskostnader	388	8 839
	Styrelseomkostnader	5 000	4 140
	Fritids- och trivselkostnader	409	0
	Förvaltningsarvode	40 623	46 726
	Administration	-8 462	45 964
	Korttidsinventarier	3 753	3 857
	Konsultarvode	124 692	1 169
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		<b>718 296</b>	<b>145 174</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	61 362	61 362
	Förbättringar	123 190	123 190
	Inventarier	4 893	4 893
		<b>189 445</b>	<b>189 445</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 434 294	12 434 294
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 434 294</b>	<b>12 434 294</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 725 078	-2 540 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 552	-184 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 909 630</b>	<b>-2 725 078</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 524 664</b>	<b>9 709 216</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 184 000	2 184 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 325 000	14 325 000
	Taxeringsvärde mark	17 568 000	17 568 000
		<b>31 893 000</b>	<b>31 893 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 400 000	26 400 000
	Lokaler	5 493 000	5 493 000
		<b>31 893 000</b>	<b>31 893 000</b>

<b>Not 8</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	981 682	0
		<b>981 682</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	103 700	103 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>103 700</b>	<b>103 700</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-103 700	-103 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-103 700</b>	<b>-103 700</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 463	24 463
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 463</b>	<b>24 463</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 862	-8 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 893	-4 893
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 755</b>	<b>-13 863</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 708</b>	<b>10 600</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 857	5 857
		<b>5 857</b>	<b>5 857</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	14 701	73
	Klientmedel hos SBC	302 736	477 608
		<b>317 437</b>	<b>477 681</b>



<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	36 816	24 544
	Reservering enligt stadgar	12 272	12 272
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>49 088</b>	<b>36 816</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	0,630 %	2 070 000	2 150 000	Rörligt lån
	Swedbank	0,630 %	2 109 375	2 171 875	Rörligt lån
	Swedbank	4,290 %	5 000 000	5 000 000	2023-09-27
	Swedbank	0,720 %	1 040 000	1 080 000	Rörligt lån
	Swedbank	0,630 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt lån
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 219 375</b>	<b>12 401 875</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 219 375	-7 401 875	
			<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 306 875 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 483 500	11 147 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	38 439	39 035
	Avgifter och hyror	86 324	63 670
	Upplupna kostnader	244 470	1 933
		<b>369 233</b>	<b>104 638</b>

## **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

I januari utfördes en OVK av alla lägenheter samt lokalen. Inga av åtgärderna faller på bostadsrättsföreningens ansvar och de brister/fel som upptäckts har meddelats respektive medlem för snarast åtgärd.

Under den tid som först takreovering och sedan arbetet med hus E/F pågått har det större rummet i källarlokalen använts som uppehållsrum för hantverkarna, medan det andra rummet lånats ut till bostadsrättsinnehavaren av E1001. Under 2018 upphörde behoven och vi planerar att under 2019 se över möjligheten för framtida användning av lokalen för att eventuellt öka föreningens tillgångar.

Under 2019 har vi avsatt pengar för att undersöka och åtgärda gången framför soprummet.

Vi kommer även se över en rad med avtal och förhandla om kostnaderna för EI, Comhem, försäkringar och juridiska åtgärder och konsultarvoden.

Vi kommer även ha en fortsatt dialog med Swedbank om lånekostnaderna.

Styrelsen har även kommit överens om att se över stadgarna och underhållsplan under 2019 i mån av tid.

Trädbeskrning av träden på gården kommer utföras under året.

Fönster mot gatufasaden i lägenhet 1401 kommer att bytas ut pga. röta och risk för röta i karmen pga. dålig avrinning. Kostnaden delas av lägenhetsinnehavare och förening.

---


## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13/5 2019

  
Kerstin Margareta Ax Mossberg  
Ledamot

  
Haleh Moradi  
Ledamot

  
Nils Anders Nilsson  
Ledamot

  
Ari Johannes Willey  
Ledamot

  
Marit Johanna Winter  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2019



Jörgen Götehed  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 20, org.nr. 716417-7797

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 20 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 20 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2018 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 17 maj 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	993 000	970 578	946 488
Årsavgifter - lokaler	122 000	122 832	122 832
Hyror bostäder	82 000	82 000	80 400
Hyror förråd	9 000	11 563	10 632
Kabel-TV intäkter	29 000	29 376	29 376
Öresutjämning	0	15	0
Försäkringsersättning	0	93 160	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 845	0
	<b>1 235 000</b>	<b>1 316 369</b>	<b>1 189 728</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-24 000	-21 167	-24 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-2 504	-1 500
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	0	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-15 589	-15 000
Städning entreprenad	-15 000	-21 600	0
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 770	-3 000
Gård	-3 000	-2 007	-1 000
Serviceavtal	-11 000	-6 536	-10 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 287	-2 500
Brandskydd	0	-29 367	0
Fordon	0	-1 019	0
	<b>-126 000</b>	<b>-106 846</b>	<b>-57 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-52 000	-3 658	-120 000
Brf Lägenheter	0	-103 696	0
Tvättstuga	0	-3 871	0
VVS	0	-25 350	0
Elinstallationer	0	-17 140	0
Hiss	0	-6 259	0
Tak	0	-5 400	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 018	0
	<b>-52 000</b>	<b>-166 392</b>	<b>-120 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	-34 880	0
Gemensamma utrymmen	-50 000	-268 630	0
Entré/trapphus	0	-62 500	0
Tak	0	-11 125	0
Fönster	-40 000	-179 000	0
	<b>-140 000</b>	<b>-556 135</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-63 000	-62 397	-65 000
Vatten	-39 000	-40 834	-39 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-25 940	-40 000
Grovsopor	-10 000	0	-13 000
	<b>-145 000</b>	<b>-129 171</b>	<b>-157 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-81 000	-80 267	-80 000
Kabel-TV	-33 000	-34 674	-33 000
	<b>-114 000</b>	<b>-114 941</b>	<b>-113 000</b>



<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-78 996	-79 308
	<b>-80 000</b>	<b>-78 996</b>	<b>-79 308</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 307	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-3 272	-500
Juridiska åtgärder	0	-524 820	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 919	-16 000
Föreningskostnader	-9 000	-388	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 000	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-409	-500
Förvaltningsarvode	-50 000	-40 623	-48 600
Administration	-17 000	8 462	-2 000
Korttidsinventarier	0	-3 753	0
Konsultarvode	0	-124 692	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 300	-4 500
	<b>-105 000</b>	<b>-718 296</b>	<b>-81 100</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-62 000	-61 362	-61 362
Förbättringar	-124 000	-123 190	-123 190
Inventarier	-5 000	-4 893	-4 893
	<b>-191 000</b>	<b>-189 445</b>	<b>-189 445</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-953 000</b>	<b>-2 060 221</b>	<b>-797 353</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>282 000</b>	<b>-743 852</b>	<b>392 375</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-290 000	-273 128	-322 000
Räntekostnader skattekonto	0	-146	0
	<b>-290 000</b>	<b>-273 274</b>	<b>-322 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-8 000</b>	<b>-1 017 126</b>	<b>70 375</b>