

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vildrosen

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.
- 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 att höjas.

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 1973-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Mattias Danielsson	Ledamot
Patrick Holmquist	Ledamot
Jan Erik Isaksson	Ledamot
Uno Nero	Ledamot
Sven Erik Thidé	Ledamot
Scott Beishline	Suppleant
Caroline Lindell	Suppleant
Thorvald Ehn	Adjungerad

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

Patrick Holmquist, Caroline Lindell och Sven Erik Thidé.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Tommy Nilsson	Ordinarie Extern	Hummelkläppens Auktoriserade Revisorer
Mattias Fredriksson	Suppleant Extern	Hummelkläppens Auktoriserade Revisorer

### Valberedning

Barbro Hellström Maria Tegner	Sammanställande
----------------------------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-05.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extrastämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VILDROSEN 16	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

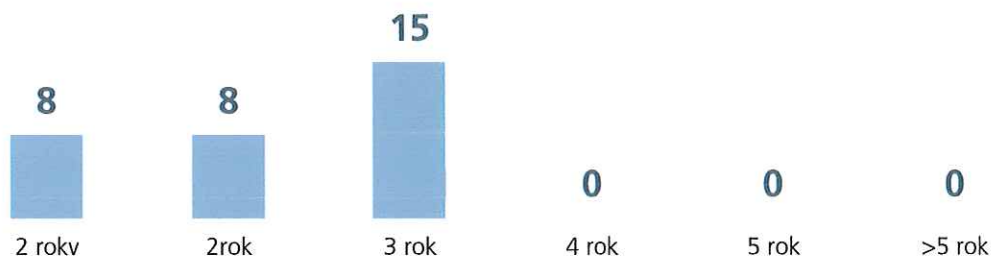
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 394 m<sup>2</sup>, varav 2 047 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 347 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tryckstegringspump	2019	50 tkr
Montering av avgasare	2019	50 tkr
Byte av fjärrvärmecentral	2020	375 tkr
Byte av tvättmaskiner	2021	170 tkr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, digital-TV och bredbandstelefon	Com Hem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Elevio AB

### Föreningens ekonomi

Bokslutet visar på ett överskott på 62 495 kr före avsättning till yttre fonden med 226 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 89 875 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs 455 339 kr i ny räkning.

Intäkterna gav ett överskott på 62 845 kr, vilket till 54 765 kr avser försäkringsersättning för vattenskador och 8 080 kr för lokal- och garagehyror. Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 89 875 kr. Detta avsåg byte av fjädrar i båda garageportarna för 24 875 kr och 65 000 kr för ett stambyte mellan två lägenhetsplan, som skedde 2017 men fakturerades inte förrän 2018.

Fastighetskostnaderna gav ett underskott på 10 000 kr, vilket berodde på att en räkning för ventilationservice på 14 000 kr avsåg 2017 års verksamhet. Reparationskostnaderna gav ett underskott på 144 000 kr, vilket berodde på 121 000 kr för vattenskador och 23 000 kr för reparation av hissarna.

Taxeburna kostnader gav ett överskott på 25 000 kr, vilket berodde på lägre el- och värmekostnader med 19 000 kr, lägre sophämtning/renhållning med 10 000 kr, som berodde på att slamsugning skedde i januari 2019 i stället för december 2018. Vattenkostnaderna blev 4 000 kr högre än budget beroende på högre förbrukning. Övriga driftkostnader gav ett underskott på 9 000, vilket berodde på ökade försäkringspremier på grund av alla vattenskador vi haft de senaste åren.

Övriga förvaltnings- och driftkostnader gav ett överskott på 31 000 kr, vilket berodde på inga inköp av korttidsinventarier och konsulttjänster har skett under 2018.

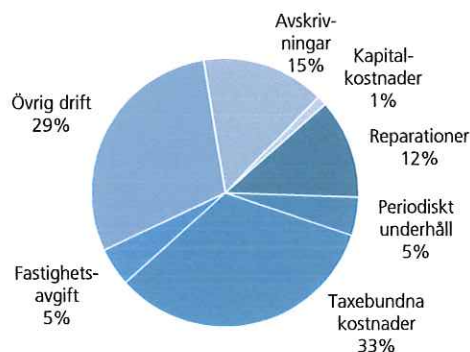
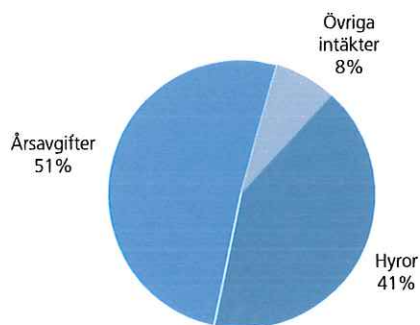
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 531 221</b>	<b>1 614 148</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 971 745	2 044 270
Finansiella intäkter	990	312
Minskning kortfristiga fordringar	139 262	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 948 759	246 636
	<b>4 060 756</b>	<b>2 291 218</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 602 147	2 108 596
Finansiella kostnader	24 102	25 272
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 614 408	33 900
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 377
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
	<b>3 360 657</b>	<b>2 374 145</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 231 320</b>	<b>1 531 221</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>700 099</b>	<b>-82 927</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

Byte av fjädrar i båda garageportarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	493	493	493	509
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	430	424	420	419
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	576	635	694	756
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	24	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	99	97	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	12	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	5	6	10	16
Soliditet (%)	60	75	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	-342	-41	79
Nettoomsättning (tkr)	1 917	1 906	1 900	1 834

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 047 m<sup>2</sup> bostäder och 2 347 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	5 409 924	0	0	5 409 924
Fond för yttre underhåll	573 393	226 000	-398 909	746 302
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 983 317</b>	<b>226 000</b>	<b>-398 909</b>	<b>6 156 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-607 710	-226 000	56 744	-438 453
Årets resultat	59 516	59 516	342 165	-342 165
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-548 193</b>	<b>-166 484</b>	<b>398 909</b>	<b>-780 619</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 435 124</b>	<b>59 516</b>	<b>0</b>	<b>5 375 607</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-381 709
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-548 193</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

89 875
<b>-458 318</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	1 916 988	1 906 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 757	137 779
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 971 745</b>	<b>2 044 270</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 297 581	-1 757 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 737	-143 926
Personalkostnader	Not 6	-177 829	-172 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 970	-283 538
Jämförelsestörande poster		0	-3 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 889 116</b>	<b>-2 361 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>82 628</b>	<b>-317 205</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		990	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 102	-25 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 112</b>	<b>-24 960</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>59 516</b>	<b>-342 165</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59 516</b>	<b>-342 165</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	5 153 931	5 434 737
Pågående byggnation	Not 9	1 614 408	0
Maskiner	Not 10	39 398	43 988
Inventarier	Not 11	11 018	12 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 818 755</b>	<b>5 491 316</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 820 355</b>	<b>5 492 916</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 242 232	1 543 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	0	137 779
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 242 232</b>	<b>1 681 295</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 000	3 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>3 100</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 245 232</b>	<b>1 684 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 065 587</b>	<b>7 177 311</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		5 409 924	5 409 924
Fond för yttre underhåll	Not 15	573 393	746 302
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 983 317</b>	<b>6 156 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-607 710	-438 453
Årets resultat		59 516	-342 165
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-548 193</b>	<b>-780 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 435 124</b>	<b>5 375 607</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 060 000	1 180 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 060 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	120 000	120 000
Leverantörsskulder		71 906	320 288
Skatteskulder		1 461	0
Övriga skulder		2 181 372	42 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	195 724	138 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 570 463</b>	<b>621 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 065 587</b>	<b>7 177 311</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 anspråktagande 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	45	45
Standardförbättringar	20	20
Ventilation	30	30
Tvättstuga	10	10
Inventarier	10-20	10-20

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 009 764	1 009 764
Hyror lokaler	590 215	581 660
Hyror garage moms	36 000	36 000
Hyror garage	188 100	186 163
Bredbandsintäkter	93 000	93 000
Öresutjämning	-92	-95
	<b>1 916 988</b>	<b>1 906 491</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	54 857	137 779
Övriga intäkter	-100	0
	<b>54 757</b>	<b>137 779</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning enligt beställning	6 625	6 250
	Hissbesiktning	6 662	7 602
	Gemensamma utrymmen	1 730	249
	Gård	1 966	840
	Serviceavtal	63 326	52 580
	Förbrukningsmateriel	1 999	571
	Fordon	183	441
		<b>82 491</b>	<b>68 533</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	10 352
	Tvättstuga	10 314	11 380
	Entré/trapphus	22 006	0
	Lås	5 956	5 448
	VVS	20 200	14 694
	Värmeanläggning/undercentral	15 505	1 875
	Ventilation	10 294	14 263
	Elinstallationer	0	7 406
	Hiss	23 909	1 518
	Skador/klotter/skadegörelse	750	0
	Vattenskada	120 920	362 013
		<b>229 854</b>	<b>428 949</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	201 010
	Entré/trapphus	24 875	0
	VVS	0	64 016
	Stambyte	65 000	104 079
	Värmeanläggning	0	29 804
		<b>89 875</b>	<b>398 909</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	104 411	100 234
	Värme	451 470	435 099
	Vatten	61 043	57 461
	Sophämtning/renhållning	15 294	23 768
		<b>632 218</b>	<b>616 562</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	83 738	63 932
	Självrisk	1 800	4 500
	Kabel-TV	91 638	91 114
		<b>177 176</b>	<b>159 546</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>85 967</b>	<b>85 285</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 297 581</b>	<b>1 757 784</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	20 198	19 454
	Föreningskostnader	771	450
	Styrelseomkostnader	6 347	5 370
	Förvaltningsarvode	87 282	84 112
	Administration	3 559	14 650
	Konsultarvode	0	11 520
	Tidningar facklitteratur	3 410	3 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		<b>126 737</b>	<b>143 926</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Löner	145 488	141 792
	Sociala kostnader	32 341	30 520
	Övriga personalkostnader	0	199
		<b>177 829</b>	<b>172 511</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	215 890	215 890
	Förbättringar	64 915	61 478
	Maskiner	4 590	4 596
	Inventarier	1 574	1 574
		<b>286 970</b>	<b>283 538</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	0	3 717
		<b>0</b>	<b>3 717</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 743 603	11 709 228
	Nyanskaffningar	0	34 375
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 743 603</b>	<b>11 743 603</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 308 867	-6 031 499
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 805	-277 368
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 589 672</b>	<b>-6 308 867</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 153 931</b>	<b>5 434 737</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	547 727	547 727
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 493 000	23 493 000
	Taxeringsvärde mark	15 959 000	15 959 000
		<b>39 452 000</b>	<b>39 452 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 000 000	35 000 000
	Lokaler	4 452 000	4 452 000
		<b>39 452 000</b>	<b>39 452 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 614 408	0
		<b>1 614 408</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 900	46 000
	Nyanskaffningar	0	45 900
	Utrangering/försäljning	0	-46 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 900</b>	<b>45 900</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 913	-27 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 590	-4 596
	Utrangering/försäljning	0	30 283
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 503</b>	<b>-1 913</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>39 398</b>	<b>43 987</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 830	39 830
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 830</b>	<b>39 830</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 238	-25 664
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 574	-1 574
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 812</b>	<b>-27 238</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>11 018</b>	<b>12 592</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	5 620	6 364
	Skattefordran	8 292	9 031
	Klientmedel hos SBC	2 228 320	1 528 121
		<b>2 242 232</b>	<b>1 543 516</b>
<b>Not 14</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkringsersättning	0	137 779
		<b>0</b>	<b>137 779</b>
<b>Not 15</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	746 302	792 802
	Reservering enligt stadgar	226 000	226 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-398 909	-272 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>573 393</b>	<b>746 302</b>

**Not 16** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag 2020-05-20
Nordea	1,850 %	1 180 000	1 300 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 180 000</b>	<b>1 300 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
		<b>1 060 000</b>	<b>1 180 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 580 000 kronor.

**Not 17** STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 386 100	6 783 100

**Not 18** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	910	1 002
Avgifter och hyror	194 814	137 971
	<b>195 724</b>	<b>138 973</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2023.

- Byte av fjärrvärmecentral planeras under 2020 och byte av vitvaror i tvättstuga år 2021.
- Styrelsen vill att vi värnar mer om miljön och är förberedda för ökade kostnader på el, vatten och avfall. Som ett steg i detta kommer vi under 2019 se över att byta lampor till mer energisnåla samt ta fram ett förslag för möjligheten att installera solceller på taket. Styrelsen kommer även under 2019 se över intresset för källsortering av matavfall.
- Styrelsen ser under 2019 över möjligheten att göra fler parkeringsplatser tillgängliga för medlemmarna.
- 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 har höjts för att kunna finansiera kommande underhåll.
- För att avlasta fastighetskötare Uno Nero har städning av bland annat trapphus lagts ut på entreprenad.
- Det återstår från 2018 att se över fönstrens skick i enlighet med stämmobeslut från föregående föreningsstämma.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 15/4 2019



Mattias Danielsson  
*Ledamot*



Patrick Holmquist  
*Ledamot*



Jan Erik Isaksson  
*Ledamot*



Uno Nero  
*Ledamot*



Sven Erik Thidé  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019



Tommy Nilsson  
*Auktoriserad revisor*





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Vildrosen

Org.nr 702002-9364

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildrosen för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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. De 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 revisionsssed 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 och andra författningar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 försummelse 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 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

2019-04-23



Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 085 900	1 009 764	1 009 764
Hyror lokaler	601 000	590 215	583 036
Hyror garage moms	41 400	36 000	36 000
Hyror garage	207 700	188 100	187 200
Bredbandsintäkter	93 000	93 000	93 000
Öresutjämning	0	-92	0
Försäkringsersättning	0	54 857	0
Övriga intäkter	0	-100	0
	<b>2 029 000</b>	<b>1 971 745</b>	<b>1 909 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning enligt beställning	-7 000	-6 625	-7 500
Hissbesiktning	-6 000	-6 662	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 730	0
Gård	-1 000	-1 966	0
Serviceavtal	-55 000	-63 326	-55 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 999	-5 000
Fordon	0	-183	0
	<b>-74 000</b>	<b>-82 491</b>	<b>-72 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-185 000	0	-85 500
Tvättstuga	0	-10 314	0
Entré/trapphus	0	-22 006	0
Lås	0	-5 956	0
VVS	0	-20 200	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 505	0
Ventilation	0	-10 294	0
Hiss	0	-23 909	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-750	0
Vattenskada	0	-120 920	0
	<b>-185 000</b>	<b>-229 854</b>	<b>-85 500</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-24 875	0
Stambyte	0	-65 000	0
	<b>0</b>	<b>-89 875</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-105 000	-104 411	-105 000
Värme	-470 000	-451 470	-470 000
Vatten	-60 000	-61 043	-57 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-15 294	-25 000
	<b>-660 000</b>	<b>-632 218</b>	<b>-657 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-85 000	-83 738	-75 000
Självrisk	0	-1 800	0
Kabel-TV	-95 000	-91 638	-93 000
	<b>-180 000</b>	<b>-177 176</b>	<b>-168 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-85 967	-86 500
	<b>-87 000</b>	<b>-85 967</b>	<b>-86 500</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 198	-22 000
Föreningskostnader	-1 000	-771	-500
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 347	-8 000
Förvaltningsarvode	-89 000	-87 282	-87 500
Administration	-11 000	-3 559	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-20 000
Konsultarvode	0	0	-10 000
Tidningar facklitteratur	-4 000	-3 410	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 170	-5 100
	<b>-138 000</b>	<b>-126 737</b>	<b>-158 100</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-149 000	-145 488	-145 400
Arbetsgivaravgifter	-24 400	-23 802	-23 700
Löneskatt	-1 600	-1 518	-1 400
FORA	-7 000	-7 021	-6 000
	<b>-182 000</b>	<b>-177 829</b>	<b>-176 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-216 000	-215 890	-215 900
Förbättringar	-65 000	-64 915	-61 500
Maskiner	-5 000	-4 590	-8 000
Inventarier	-2 000	-1 574	-1 600
	<b>-288 000</b>	<b>-286 970</b>	<b>-287 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 794 000</b>	<b>-1 889 116</b>	<b>-1 691 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>235 000</b>	<b>82 628</b>	<b>217 900</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	280	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	710	0
Låneräntor	-21 000	-23 126	-23 500
Räntekostnader skattekonto	0	-976	0
	<b>-21 000</b>	<b>-23 112</b>	<b>-23 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>214 000</b>	<b>59 516</b>	<b>194 400</b>