sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Modellen 12 och 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Modellen 12 och 13

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 2018 och 2035.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer att höjas med 17,65 % fr.o.m. 2019-01-01.

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 1982-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulf Engelhardt	Ledamot
Rolf Petersson	Ledamot
Jonatan Pettersson	Ledamot
Mikael Sjöberg	Ledamot
Emelie Westerberg	Ledamot
Peter Carlqvist	Suppleant
Antonia Josefsson	Suppleant
Thomas Stilwell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels	Ordinarie Extern

Valberedning
Nils Larsson
Lars Persson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MODELLEN 15	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

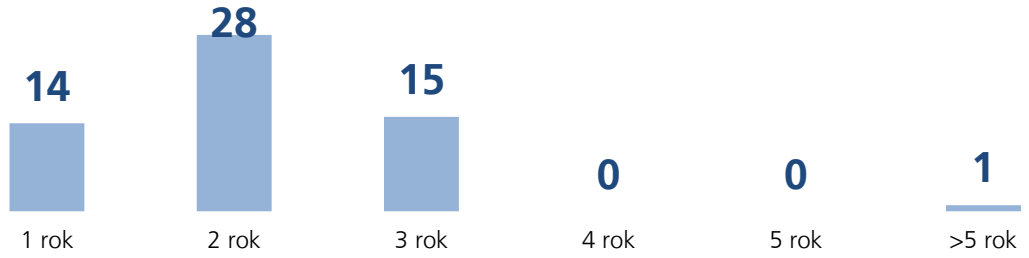
Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 663 m², varav 3 256 m² utgör lägenhetsyta och 407 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal	49 m²	180101-201231
Affärslokal	33 m²	170701-200630
Kontor & butik	99 m²	170701-200630
Affärslokal	71 m²	171101-201031
Kontor	39 m²	180101-201231
Lagerlokal	38 m²	160601-220531
Kontor	79 m²	160801-220731

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	Med övernattningsmöjlighet
Övrigt	Hobbyrum i fastigheten på Vikingagatan 24

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av innergård	2018	Nödvändig renovering av gårdens stomme och grund, ny design, ny ytbeläggning och bebyggelse
Mindre stamrenovering	2017	Byte av toppar på tappvattenledningar samt omdragning av vissa avloppsrör på BV/källare
Renovering av gemensamhetslokal	2013	
Fasadrenovering	2010 - 2011	Samtliga byggnader dock ej Vikingagatan 24 gårdssida (som gjordes 1997)
Omläggning av tak	2008	Nytt plåtyttertak, nya häng- och stuprännor samt värmekabel i rännorna
Fönsterrenovering	2007 - 2008	Inklusive målning
Nytt gårdsbjälklag	2006	Gården utanför fastigheten på Vikingagatan 24
Nya balkonger	2006	17 balkonger och två franska fönster
Rörstambyte	1976	
Elstambyte	1976	
Nyinstallation hiss	1976	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten portar, dörrar och fönster	2018-2019	Portar, ytterdörrar, trappuppgångar
Förbättringar ventilation	2019	
Installation av säkerhetsdörrar	2019	Samtliga lägenheter

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Fojo Fastighetsförvaltning
Snöröjning tak	Ahlins Plåt
Hiss - serviceavtal	St Eriks hiss
Sophantering - Grovsopor	Fastighetsägarna
Sophantering/återvinning - Elskrot	Veolia
Sophantering/återvinning - Tidningar	Sita Sverige
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
VA	Stockholm Vatten
El - elnät	Fortum Markets
El - elförbrukning/elhandel	Bixia
Hiss - besiktning	Inspecta Sweden

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi får anses vara god. Intäkter från föreningens medlemmar, hyresgäster och lokalhyresgäster täcker med marginal de löpande driftskostnaderna och amortering av lån. Stora underhåll såsom renovering av tak, fasad, stommar och innergård har genomförts under senare år, vilket begränsar det framtida underhållsbehovet. Vid utgången av 2018 hade föreningen lån på cirka 5 mkr och en kassa på 1 mkr.

Underhållsplan och beslut om höjd avgift. Under 2018 togs en underhållsplan för åren 2018-2035 fram, med syfte att planera för framtida renoveringar med god framförhållning och att kunna göra en bedömning av avgiftsnivån utifrån finansieringsbehovet på längre sikt. För att ta höjd för kommande underhåll enligt planen höjdes avgifterna den 1 januari 2019 med 17,65 %. Det är styrelsens bedömning att höjningen ska säkerställa finansiering av framtida underhållsbehov på fastigheten. Inga ytterligare höjningar av avgiften är planerade.

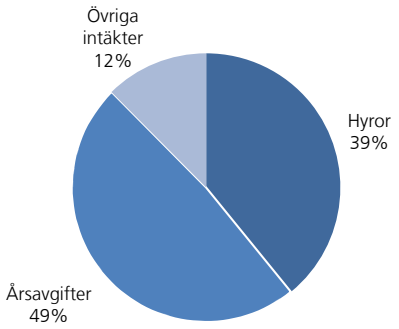
Nya lån. För att finansiera underhållsåtgärder under 2019 kommer föreningen under våren att ta nya lån om preliminärt 4 mkr.

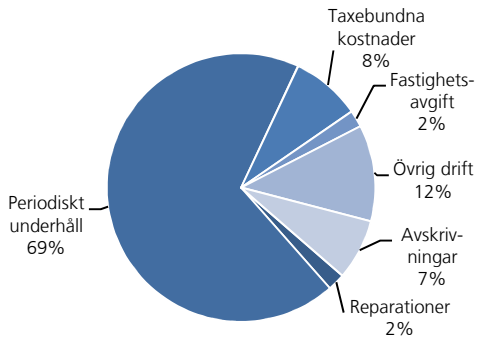
För att ta höjd för kommande underhåll enligt planen kommer årsavgifterna att höjas med 17,65 % fr.o.m. den 1 januari 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 067 523**	**960 377**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 356 196	1 962 012
Finansiella intäkter	32	51
Minskning kortfristiga fordringar	15 447	11 116
Balkongfond	12 087	12 087
Kapitaltillskott	78 500	139 625
Ökning av långfristiga skulder	3 922 044	0
Ökning av kortfristiga skulder	164 872	75 890
	6 549 177	**2 200 781**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 297 306	2 026 074
Finansiella kostnader	41 336	14 604
Ökning av materiella anläggningstillgångar	296 616	0
Minskning av långfristiga skulder	0	52 956
	6 635 257	**2 093 635**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**981 443**	**1 067 523**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-86 080**	**107 146**

*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

Gårdsrenovering. Under 2018 har föreningens innergård renoverats. Gården har fått en ny stomme och grund, ny design, ny ytbeläggning och bebyggelse. Gården har utrustats med pergola, en murad utegrill, boulebana och växter. Nya utemöbler, parasoll och infravärme har köpts in. Slutbesiktning av renoveringen sker i maj 2019.

Utförda underhållsarbeten. Under året har bland annat följande underhållsarbeten utförts:

- Astro-belysning har installerats i portarna och på innergården,
- Akustik-tändning i trappuppgångarna har installerats, vilket ersätter knapp-tändning,
- Belysning i källarna har bytts ut till ledbelysning med akustiktändning och nya plafonder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	357	357	357	357
Hyror/m² hyresrättsyta	1 974	1 729	1 512	1 313
Lån/m² bostadsrättsyta	1 591	364	381	397
Elkostnad/m² totalyta	103	91	80	71
Vattenkostnad/m² totalyta	22	22	21	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	11	4	4	5
Soliditet (%)	73	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 482	-584	28	-445
Nettoomsättning (tkr)	2 090	1 965	1 865	1 831

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 256 m² bostäder och 407 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 944 572	0	0	3 944 572
Upplåtelseavgifter	18 824 613	0	0	18 824 613
Kapitaltillskott	218 125	78 500	0	139 625
Fond för yttre underhåll	65 260	65 260	-158 165	158 165
Balkongfond	116 085	12 087	0	103 998
S:a bundet eget kapital	**23 168 655**	**155 847**	**-158 165**	**23 170 973**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 100 192	-65 260	-425 448	-2 609 484
Årets resultat	-4 481 884	-4 481 884	583 613	-583 613
S:a ansamlad förlust	**-7 582 075**	**-4 547 144**	**158 165**	**-3 193 097**
S:a eget kapital	**15 586 579**	**-4 391 297**	**0**	**19 977 876**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 481 884
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 034 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 260
summa balanserat resultat	**-7 582 078**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 260
att i ny räkning överförs	**-7 516 818**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 089 781	1 965 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 415	-3 315
Summa rörelseintäkter		**2 356 196**	**1 962 012**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 934 710	-1 708 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 625	-169 267
Personalkostnader	Not 6	-147 970	-147 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-499 470	-504 997
Summa rörelsekostnader		**-6 796 775**	**-2 531 072**
RÖRELSERESULTAT		**-4 440 580**	**-569 060**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 336	-14 604
Summa finansiella poster		**-41 304**	**-14 553**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 481 884**	**-583 613**
ÅRETS RESULTAT		**-4 481 884**	**-583 613**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 136 562	20 614 400
Pågående byggnation	Not 9	195 188	0
Maskiner	Not 10	2 156	16 292
Inventarier	Not 11	94 666	733
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 428 572**	**20 631 426**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**20 432 072**	**20 634 926**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 002	1 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	981 426	1 067 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	0	28 342
Summa kortfristiga fordringar		**995 428**	**1 096 955**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**995 428**	**1 096 955**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 427 500**	**21 731 881**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 769 185	22 769 185
Kapitaltillskott		218 125	139 625
Fond för yttre underhåll	Not 15	65 260	158 165
Balkongfond		116 085	103 998
Summa bundet eget kapital		**23 168 655**	**23 170 973**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 100 192	-2 609 484
Årets resultat		-4 481 884	-583 613
Summa fritt eget kapital		**-7 582 075**	**-3 193 097**
SUMMA EGET KAPITAL		**15 586 579**	**19 977 876**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 925 000	0
Summa långfristiga skulder		**1 925 000**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	3 160 228	1 163 184
Leverantörsskulder		292 038	220 655
Skatteskulder		9 204	11 744
Övriga skulder		130 807	114 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	323 643	243 561
Summa kortfristiga skulder		**3 915 920**	**1 754 005**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 427 500**	**21 731 881**

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	200 år	200 år
Standardförbättringar	20-40 år	20-40 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Miljöförbättringar	10 år	10 år
Fönster	20 år	10-20 år
Tak	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Takvärmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Maskiner	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	1 141 541	1 141 541
Hyror bostäder	62 927	62 927
Hyror lokaler momspliktiga	858 795	711 836
Hyror lokaler	0	32 723
Kabel-TV intäkter	708	708
Gemensamhetslokal	25 800	15 564
Öresutjämning	9	28
	2 089 781	**1 965 327**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader moms	249 675	0
Återbäring försäkringsbolag	10 545	8 835
Övriga intäkter	6 195	-12 150
	266 415	**-3 315**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	44 264	43 073
Fastighetsskötsel beställning	54 926	32 734
Fastighetsskötsel gård beställning	0	337
Snöröjning/sandning	8 831	19 108
Städning entreprenad	127 713	124 290
Sotning	6 444	0
Hissbesiktning	5 745	5 732
Gemensamma utrymmen	17 900	4 363
Gård	3 659	1 984
Serviceavtal	5 535	0
Förbrukningsmateriel	12 200	4 886
Brandskydd	10 900	9 348
	298 118	**245 855**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	1 193
Lokaler	0	9 269
Tvättstuga	9 861	9 110
Entré/trapphus	0	2 221
Lås	5 499	8 555
VVS	28 617	20 328
Ventilation	0	6 128
Elinstallationer	8 742	28 714
Hiss	12 209	12 237
Skador/klotter/skadegörelse	7 375	39 037
Vattenskada	72 349	0
	144 653	**136 791**
Periodiskt underhåll		
Lokaler	237 575	0
Sophantering/återvinning	31 750	0
Källare	0	15 921
Entré/trapphus	96 875	0
Installationer	14 548	0
VVS	98 868	322 510
Värmeanläggning	0	70 697
Ventilation	0	28 066
Elinstallationer	27 533	0
Hiss	0	39 205
Fönster	88 849	0
Mark/gård/utemiljö	4 054 853	67 974
	4 650 852	**544 373**
Taxebundna kostnader		
El	376 956	334 359
Vatten	81 921	81 465
Sophämtning/renhållning	113 927	117 385
	572 804	**533 209**

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	**2018**	**2017**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	117 484	99 190
	Kabel-TV	10 080	9 954
		127 564	**109 144**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**140 719**	**139 465**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**5 934 710**	**1 708 837**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
	Medlemsinformation	0	534
	Tele- och datakommunikation	0	182
	Juridiska åtgärder	28 674	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 267
	Revisionsarvode extern revisor	16 871	15 932
	Föreningskostnader	379	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 179	0
	Förvaltningsarvode	122 188	117 964
	Administration	2 428	5 159
	Konsultarvode	24 296	17 247
	Föreningsavgifter	4 995	4 911
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 070
		214 625	**169 267**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 000	115 000
	Sociala kostnader	32 970	32 971
		147 970	**147 971**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	53 363	53 363
	Förbättringar	424 475	425 941
	Maskiner	14 136	16 892
	Inventarier	7 495	8 801
		499 470	**504 997**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 942 000	25 942 000
	Utgående anskaffningsvärde	**25 942 000**	**25 942 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 327 600	-4 848 296
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 839	-479 304
	Utgående avskrivning enligt plan	**-5 805 439**	**-5 327 600**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**20 136 562**	**20 614 400**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 104 262	3 104 262
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 029 000	39 029 000
	Taxeringsvärde mark	63 622 000	63 622 000
		102 651 000	**102 651 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 200 000	96 200 000
	Lokaler	6 451 000	6 451 000
		102 651 000	**102 651 000**

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Pågående om- och tillbyggnad	195 188	0
		195 188	**0**

Not 10	MASKINER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 458	84 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**84 458**	**84 458**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 165	-51 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 136	-16 891
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-82 301**	**-68 165**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**2 156**	**16 293**

Not 11	INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	284 858	284 858
	Nyanskaffningar	101 428	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**386 286**	**284 858**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-284 125	-275 324
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 495	-8 801
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-291 620**	**-284 125**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**94 666**	**734**

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	**3 500**

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Skattekonto	-17	0
	Klientmedel hos SBC	981 443	1 067 523
		981 426	**1 067 523**

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 693
	Städning entreprenad	0	10 658
	Upplupen intäkt	0	13 990
		0	**28 341**

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Vid årets början	158 165	112 757
	Reservering enligt stadgar	65 260	65 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-158 165	-19 852
	Vid årets slut	**65 260**	**158 165**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	1 110 228	1 163 184	2019-08-16
Handelsbanken	1,290 %	1 975 000	0	2023-04-30
Handelsbanken	0,850 %	2 000 000	0	2019-04-29
Summa skulder till kreditinstitut		**5 085 228**	**1 163 184**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 160 228	-1 163 184	
		1 925 000	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 570 448 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 949 000	5 949 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	52 950	52 850
Sociala avgifter	16 637	16 605
Ränta	8 401	1 706
Avgifter och hyror	245 655	172 400
	323 643	**243 561**

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhållsarbeten. Under våren 2019 planerar föreningen att installera säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. I samband med detta kommer målningsarbeten avseende portar, dörrar och fönster att utföras. I samband med installation av säkerhetsdörrar kommer fönsterventiler att installeras i samtliga lägenheter. För att finansiera nämnda åtgärder kommer föreningen att ta nya lån om preliminärt 4 mkr.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 4 2019

Ulf Engelhardt
Ledamot

Rolf Petersson
Ledamot

Jonatan Pettersson
Ledamot

Mikael Sjöberg
Ledamot

Emelie Westerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2019

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Modellen 12 och 13
Org.nr. 716417-7235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Modellen 12 och 13 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.

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 den 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Modellen 12 och 13 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 8 april 2019

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor