



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Bäverdammen 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2

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.

- 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 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 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Alan Graham Berry	Ledamot	Avgång 2018-11-08
Robert Kinski	Ledamot	
Susanne Lüders	Ledamot	
Maria Tarnowski	Ledamot	Avgång 2018-11-08
Lotta Elisabeth Wildenius	Ledamot	
Evelina Kristina Ersson	Suppleant	
Guangying Han	Suppleant	

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

Evelina Kristina Ersson, Guangying Han, Robert Kinski, Susanne Lüders och Lotta Elisabeth Wildenius.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Bertil Johansson  
Bertil Ohlsson  
Fredrik Ruda  
Jan Melkersson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Bertil Johanssons revisionsbyrå  
Bertil Johanssons revisionsbyrå

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bäverdammen 2	1957	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

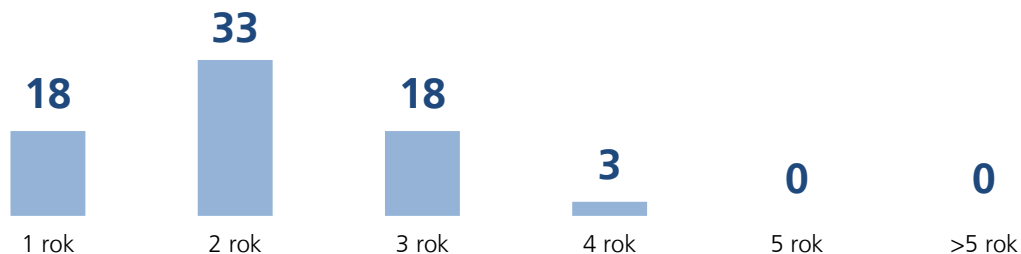
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 778 m<sup>2</sup>, varav 3 831 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 947 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter, 4 lokaler och 10 garage (varav föreningen har 1 st garage) med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager	66 m <sup>2</sup>	181001-210930
Föreningslokal	94 m <sup>2</sup>	
Frisörsalong	66 m <sup>2</sup>	180101-181231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum med Pingisbord
Övrigt	2 Tvättstugor med tork- och mangelrum
Övrigt	Miljörum
Övrigt	Extra förråd för uthyrning

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilation	2018 - 2019	Lokaldelen
Omläggning av taket på lågdelen	2017	
Renovering av avloppsstammar i lågdelen	2016	
Renovering av tak på lågdelen	2015	
OVK besiktning/ventilation	2015 - 2016	
Renoviering av en del på den liggande stammen i lågdelen	2014	
Tak på lågdel behandlad med gummifilmsbeläggning	2014	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2014	
Filmning/rörinspektion av liggande stammar i alla byggnader	2014	
Cirkulationspump	2013	Undercentralen
Elcentral	2013	Inkapsling i snickeriet
Lekställning	2012	
Tvättmaskin till tvätt 1	2012	
Ett hyresgarage ombyggt till miljörum	2011	
Fastighetsanslutning till Telias fibernät	2011	
Ny torktumlare anskaffad till tvätt 1	2011	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2011	
Konservering och målning av tak på lågdelen	2009	
Fasadrenovering	2009	
Filmning/spolning stammar l. 108	2006	
Dränering runt hus 110-116	2006	ej framsida samt gavel vid port 110
Spolning av stammar i lägenheter	2006	
Byte av fläkt i torkrum 1	2006	
Styrenhet varmvattenreglage	2006	
Byte av el-uttag på parkeringsplatserna	2005	
OVK besiktning/ventilation	2004	
Byte av radiatorventiler samt stamventiler	2003 - 2004	
Skyddsrumsbesiktning	2003 - 2004	Anmärkningar åtgärdade 2004
Byte av takvattnings stuprör-hängrännor	2001 - 2002	
Ombyggnad av innergård samt uppsättning av belysning	2001	Bytt belysning vid portar / Nyinstallation på gården
Byte av vitvaror lokaldel	2000	
PCB-inventering	1999	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1997	inklusive ny cementplatta
Omläggning av tak	1995 - 1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	
Laddningspunkter för elbilar	2019	
Energideklaration	2019	
Renovering av snickeriets lokal	2019	Anpassas för ny hyresgäst
Byte av värmepump i pannrum	2019	
Renovering av föreningens lokal	2019	
Balkongplattor, tätskiktssmassa	2020	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsentreprenör	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Sophantering och återvinning	Suez Recycling och Stockholm Vatten AB
Städning	Städhuset AB
Kabel-tv	Comhem
Fibernät	Telia AB

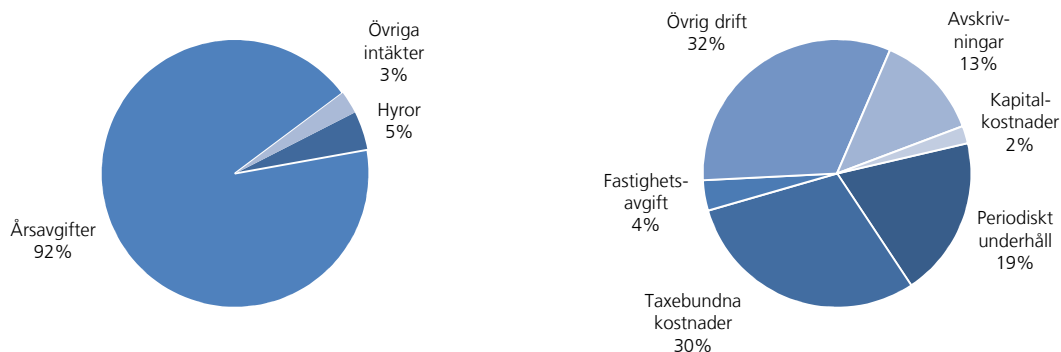
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 860 945</b>	<b>2 392 083</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 181 741	3 059 984
Finansiella intäkter	7 903	7 997
Minskning kortfristiga fordringar	1 565	32 307
Ökning av kortfristiga skulder	0	167 410
	<b>3 191 208</b>	<b>3 267 698</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 902 350	2 705 284
Finansiella kostnader	73 130	74 839
Minskning av långfristiga skulder	20 269	18 713
Minskning av kortfristiga skulder	178 512	0
	<b>3 174 261</b>	<b>2 798 836</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 877 892</b>	<b>2 860 945</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>16 947</b>	<b>468 861</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

Föreningen har påbörjat byte av ventilation i lokaldelen. Föreningen har ansökt och blivit beviljade bidrag för installation av laddpunkter till elbilar. Föreningen har bytt ut entréavlorna i portarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Medlemslokaler: 4 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st  
Föreningen har 23 parkeringsplatser  
Medlemsgarage: 10 st samt föreningen har 1 st garage.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113 st  
Tillkommande medlemmar: 15 st  
Avgående medlemmar: 15 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	744	729	695	662
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	152	156	257	502
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 120	1 125	1 129	1 134
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	15	14	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	153	152	155	153
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	21	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	17	15
Soliditet (%)	31	32	34	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-221	-147	-399	180
Nettoomsättning (tkr)	3 133	3 060	2 959	2 976

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 831 m<sup>2</sup> bostäder och 947 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	267 361	0	0	267 361
Fond för yttre underhåll	939 928	47 915	-504 912	1 396 925
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 207 289</b>	<b>47 915</b>	<b>-504 912</b>	<b>1 664 286</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 281 095	-47 915	357 639	971 371
Årets resultat	-220 967	-220 967	147 273	-147 273
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 060 128</b>	<b>-268 882</b>	<b>504 912</b>	<b>824 098</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 267 417</b>	<b>-220 967</b>	<b>0</b>	<b>2 488 385</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 967
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 329 010
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 915
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 060 128</b>

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

652 541
<b>1 712 669</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	3 132 542	3 059 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 198	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 181 741</b>	<b>3 059 984</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 502 433	-2 333 213
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 845	-266 934
Personalkostnader	Not 6	-138 072	-105 137
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-435 130	-435 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 337 481</b>	<b>-3 140 415</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-155 740</b>	<b>-80 431</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 903	7 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 130	-74 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 227</b>	<b>-66 842</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-220 967</b>	<b>-147 273</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-220 967</b>	<b>-147 273</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	4 364 553	4 799 683
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 364 553</b>	<b>4 799 683</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 364 553</b>	<b>4 799 683</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	677 178	600 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>677 197</b>	<b>600 529</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 208 006	2 269 293
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 208 006</b>	<b>2 269 293</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 885 204</b>	<b>2 869 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 249 756</b>	<b>7 669 505</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		267 361	267 361
Fond för yttre underhåll	Not 11	939 928	1 396 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 207 289</b>	<b>1 664 286</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 281 095	971 371
Årets resultat		-220 967	-147 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 060 128</b>	<b>824 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 267 417</b>	<b>2 488 385</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 410 293	4 433 762
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 410 293</b>	<b>4 433 762</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 000	18 800
Leverantörsskulder		194 006	394 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	356 040	334 048
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>572 046</b>	<b>747 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 249 756</b>	<b>7 669 505</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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 748 786	2 694 883
Årsavgifter - lokaler	96 725	94 829
Årsavgifter - garage	99 797	97 839
Hyror lokaler	101 815	104 046
Hyror parkering	47 850	45 986
Avgift andrahandsuthyrning	37 578	22 400
Öresutjämning	-9	1
	<b>3 132 542</b>	<b>3 059 984</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	49 198	0
	<b>49 198</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 176	51 300
	Fastighetsskötsel beställning	3 599	8 991
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	111 120	99 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 999	25 120
	Snöröjning/sandning	87 283	87 440
	Städning entreprenad	56 340	46 695
	Gemensamma utrymmen	0	678
	Gård	5 029	2 775
	Serviceavtal	8 333	9 993
	Förbrukningsmateriel	17 230	15 940
	Brandskydd	0	30 437
		<b>381 107</b>	<b>378 938</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 008
	Tvättstuga	10 874	0
	Lås	2 276	7 050
	VVS	0	4 854
	Skador/klotter/skadegörelse	6 563	2 344
		<b>19 713</b>	<b>25 256</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	27 653	60 000
	Ventilation	541 075	0
	Tak	83 813	444 912
		<b>652 541</b>	<b>504 912</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 688	71 905
	Värme	729 157	725 566
	Vatten	109 945	112 040
	Sophämtning/renhållning	63 860	75 037
	Grovsopor	18 114	9 941
		<b>1 011 764</b>	<b>994 489</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 492	49 538
	Tomträttsavgäld	190 100	190 100
	Kabel-TV	69 302	68 150
		<b>313 894</b>	<b>307 788</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 414</b>	<b>121 830</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 502 433</b>	<b>2 333 213</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	0	663
	Juridiska åtgärder	32 902	39 001
	Inkassering avgift/hyra	9 450	5 100
	Hysesförluster	0	23 138
	Övriga förluster	0	5 300
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 250
	Föreningskostnader	1 623	1 410
	Styrelseomkostnader	3 600	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	150 368	146 181
	Administration	5 474	14 859
	Konsultarvode	28 644	11 032
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 160	0
		<b>261 845</b>	<b>266 934</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>		
	Styrelse och internrevisor	107 950	80 000
	Sociala kostnader	30 122	25 137
		<b>138 072</b>	<b>105 137</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	54 620	54 620
	Förbättringar	380 510	380 510
		<b>435 130</b>	<b>435 130</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 062 095	12 062 095
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 062 095</b>	<b>12 062 095</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 262 412	-6 827 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-435 130	-435 130
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 697 542</b>	<b>-7 262 412</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 364 553</b>	<b>4 799 683</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 842 000	29 842 000
	Taxeringsvärde mark	18 073 000	18 073 000
		<b>47 915 000</b>	<b>47 915 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
	Lokaler	2 715 000	2 715 000
		<b>47 915 000</b>	<b>47 915 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 763	22 763
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 763</b>	<b>22 763</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 763	-22 763
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 763</b>	<b>-22 763</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	467	467
	Skattefordran	6 826	8 410
	Klientmedel hos SBC	669 885	591 652
		<b>677 178</b>	<b>600 529</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 396 925	2 002 430
	Reservering enligt stadgar	47 915	47 915
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-504 912	-653 420
	<b>Vid årets slut</b>	<b>939 928</b>	<b>1 396 925</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SBAB	1,550 %	2 455 933	2 467 682	2019-08-21
	SBAB	1,530 %	1 976 360	1 984 880	2019-11-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 432 293</b>	<b>4 452 562</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 000	-18 800	
			<b>4 410 293</b>	<b>4 433 762</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 322 293 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	59 533	51 183
	Sociala avgifter	18 700	16 082
	Ränta	11 659	11 396
	Avgifter och hyror	266 148	255 387
		<b>356 040</b>	<b>334 048</b>

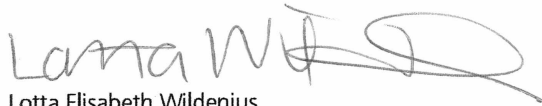
<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerade underhåll, se teknisk status.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BANDHAGEN den 4 / 3 2019



Lotta Elisabeth Wildenius  
*Ledamot*



Robert Kinski  
*Ledamot*

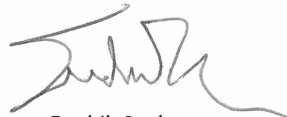


Susanne Lüders  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2019



Bertil Johansson  
*Extern revisor*



Fredrik Ruda  
*Intern revisor*



## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2

Org.nr 702001-3988

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bäverdammen 2 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

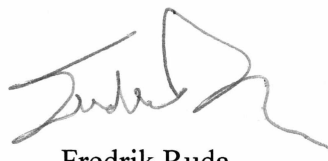
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i april 2019



Bertil Johansson  
Extern revisor



Fredrik Ruda  
Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 803 980	2 748 786	2 748 798
Årsavgifter - lokaler	98 660	96 725	96 696
Årsavgifter - garage	101 793	99 797	99 756
Hyror lokaler	102 000	101 815	101 900
Hyror parkering	48 000	47 850	48 000
Avgift andrahandsuthyrning	46 500	37 578	12 300
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	0	49 198	0
	<b>3 200 933</b>	<b>3 181 741</b>	<b>3 107 450</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-53 000	-52 176	-52 500
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-3 599	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-104 000	-111 120	-102 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-39 999	-20 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-87 283	-90 000
Städning entreprenad	-58 000	-56 340	-65 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-80 000
Gård	-5 000	-5 029	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-8 333	-4 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-17 230	-9 000
Brandskydd	-20 000	0	-15 000
	<b>-389 000</b>	<b>-381 107</b>	<b>-462 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	-10 000	-10 874	0
Lås	-5 000	-2 276	-5 000
VVS	-140 000	0	-140 000
Värmeanläggning/undercentral	-380 000	0	-380 000
Balkonger/altaner	0	0	-210 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-6 563	-5 000
	<b>-700 000</b>	<b>-19 713</b>	<b>-900 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-500 000	0	0
Entré/trapphus	0	-27 653	0
Ventilation	0	-541 075	-600 000
Tak	-200 000	-83 813	0
	<b>-700 000</b>	<b>-652 541</b>	<b>-600 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-98 000	-90 688	-66 000
Värme	-775 000	-729 157	-750 000
Vatten	-117 000	-109 945	-111 300
Sophämtning/renhållning	-68 000	-63 860	-70 000
Grovsopor	-17 000	-18 114	-15 000
	<b>-1 075 000</b>	<b>-1 011 764</b>	<b>-1 012 300</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-56 000	-54 492	-50 500
Tomträttsavgäld	-190 100	-190 100	-190 100
Kabel-TV	-70 000	-69 302	-69 000
	<b>-316 100</b>	<b>-313 894</b>	<b>-309 600</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 216	-123 414	-125 000
	<b>-139 216</b>	<b>-123 414</b>	<b>-125 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-32 902	-25 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-9 450	-5 100
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 625	-15 600
Föreningskostnader	-2 000	-1 623	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-3 600	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-153 000	-150 368	-150 000
Administration	-9 000	-5 474	-10 000
Konsultarvode	-30 000	-28 644	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 010	-14 160	-7 300
	<b>-222 010</b>	<b>-261 845</b>	<b>-242 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-79 000	-79 000	-78 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-42 000	-26 950	0
Arbetsgivaravgifter	-38 647	-30 122	-31 716
	<b>-161 647</b>	<b>-138 072</b>	<b>-111 716</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-55 000	-54 620	-54 620
Förbättringar	-380 000	-380 510	-380 510
	<b>-435 000</b>	<b>-435 130</b>	<b>-435 130</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 137 973</b>	<b>-3 337 481</b>	<b>-4 198 246</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-937 040</b>	<b>-155 740</b>	<b>-1 090 796</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	7 714	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	189	0
Låneräntor	-72 000	-73 130	-75 200
	<b>-72 000</b>	<b>-65 227</b>	<b>-75 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 009 040</b>	<b>-220 967</b>	<b>-1 165 996</b>