



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Eken nr 8

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

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 2016 och 2025.
- 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 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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Sten Morgan Kenneth Essen-Möller	Ledamot
Sami Petteri Jokinen	Ledamot
Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde	Ledamot
Nils Daniel Röshoff	Ledamot

Bengt Joacim Alm	Suppleant
------------------	-----------

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

Bengt Joacim Alm.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Rikard Moosberg	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

##### Valberedning

Ulla-Britt Björkman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-29. Med anledning av förändrade stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fatet 5	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

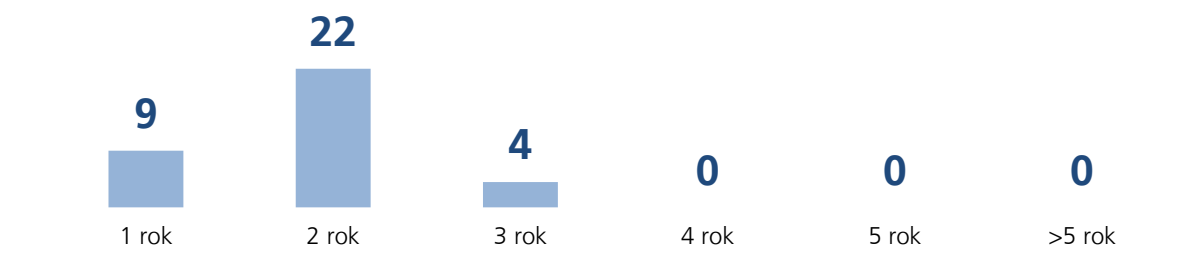
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m<sup>2</sup>, varav 1 894 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 101 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fransförlängning	101 m <sup>2</sup>	2020-02-01

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning yttertak	2018	
Nytt gruppavtal ip-tv	2018	
Stamspolning	2017	
Beskrining träd, innergård	2017	
Elmätare, gruppavtal för el	2017	
Byte stuprör	2017	
Ny toalettstol i källaren	2016	
Rensning av vind	2016	
Nya lampor i trapphusen	2016	
Fiberinstallation/Bredband	2015	TMK Data/Ownit
Målning av ytterdörrar	2014	
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av tvättstuga	2014	
Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan	2013	
Byte av koddosor i entréer	2013	
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Målning källare	2012 - 2010	Utfört av styrelsen.
Byte av stamventiler	2012	AB Solvo VVS & ISOL
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Målning av nedre fasad	2012	Utfört av styrelsen.
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Byte el och belysning: Källare	2010	
Renovering av fönster	2009	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Dränering av innergård	2009	
Installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Spolning av stammar	2002	
Stambyte	1993	

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering gatusidan	2019
Källarfönster målning	2019
Ytbehandling portar innergård	2019
Energideklaration	2019
Fjärrvärme uc renovering	2020
Ytbehandling entréportar	2020
Fönster, renovering/målning	2020
Elcentral byte	2020
Källare, målning av väggar	2020
Slipa entrégolv	2020
Nytt gruppavtal bredband	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
IP TV	Ownit
Bredband via fibernät	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Excelencia AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Jensen Drift AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift AB

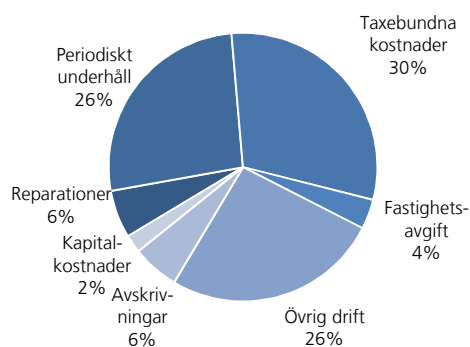
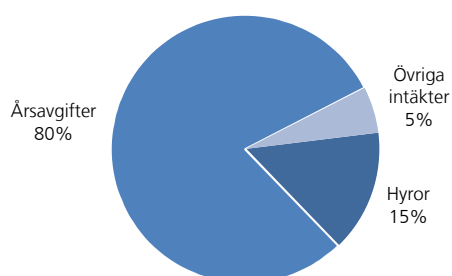
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5,93 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 392 657</b>	<b>1 933 041</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 377 249	1 332 032
Finansiella intäkter	1 574	1 785
Minskning kortfristiga fordringar	135	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 136	9 587
	<b>1 398 094</b>	<b>1 343 404</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 694 447	1 812 850
Finansiella kostnader	39 292	39 713
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 224
Minskning av långfristiga skulder	26 000	26 000
	<b>1 759 739</b>	<b>1 883 787</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 031 012</b>	<b>1 392 657</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-361 645</b>	<b>-540 384</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

- Extrastämma för ändrade stadgar hölls i januari
- Innerdörrarna på Torsgatan renoverades
- Nya lamparmaturer i tvättstugan
- Installation av handfat på gästtoaletten
- Avgift för andrahandsuthyrning infördes
- Taket målades, samt diverse takreparationer och förbättringar i samband med detta
- Uppsägning av avtal med ComHem, inklusive analog kabel-tv. Har ersatts med avtal för ip-tv från Ownit
- Dörrstängare har införts för att hålla dörrar i källaren stängda
- Städ dag för alla medlemmar hölls i oktober
- Renovering av vindsfönster på Rödabergsgatan
- Införande av elektroniskt bokningssystem för tvättstugan
- Fönster i källare lagades
- Förbättring av målning trapphuset Torsgatan
- Sanering av klotter fasad Torsgatan
- Lagning/översyn tvättmaskiner
- Utbyte av lås dörrar pannrum/utrymme under trapphus

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 008	1 999	1 930	1 930
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 532	1 546	1 559	1 573
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	55	19	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	149	148	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	23	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	20	22
Soliditet (%)	28	35	42	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-458	-622	85	233
Nettoomsättning (tkr)	1 367	1 324	1 292	1 292

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m<sup>2</sup> bostäder och 101 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	244 009	0	0	244 009
Fond för yttre underhåll	1 456 613	203 000	-505 508	1 759 121
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 700 622</b>	<b>203 000</b>	<b>-505 508</b>	<b>2 003 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 468	-203 000	-116 537	317 069
Årets resultat	-458 215	-458 215	622 045	-622 045
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-460 683</b>	<b>-661 215</b>	<b>505 508</b>	<b>-304 976</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 239 938</b>	<b>-458 215</b>	<b>0</b>	<b>1 698 153</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-458 215
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	200 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-460 683</b>

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

487 284
<b>26 601</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	1 367 074	1 323 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 175	8 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 377 249</b>	<b>1 332 032</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 501 080	-1 569 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 571	-170 642
Personalkostnader	Not 6	-36 796	-72 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 299	-103 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 797 746</b>	<b>-1 916 149</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-420 497</b>	<b>-584 117</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 574	1 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 292	-39 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 718</b>	<b>-37 928</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-458 215</b>	<b>-622 045</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-458 215</b>	<b>-622 045</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	3 350 836	3 454 135
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 350 836</b>	<b>3 454 135</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 350 836</b>	<b>3 454 135</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	616 749	977 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>616 749</b>	<b>977 008</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		435 468	436 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>435 468</b>	<b>436 989</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 052 216</b>	<b>1 413 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 403 053</b>	<b>4 868 131</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		244 009	244 009
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 456 613	1 759 121
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 700 622</b>	<b>2 003 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 468	317 069
Årets resultat		-458 215	-622 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-460 683</b>	<b>-304 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 239 938</b>	<b>1 698 153</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 416 884	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 416 884</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	484 459	2 927 343
Leverantörsskulder		92 258	68 023
Skatteskulder		9 851	15 068
Övriga skulder		813	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	158 849	159 544
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>746 230</b>	<b>3 169 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 403 053</b>	<b>4 868 131</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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Markanläggning	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Bredband	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 097 172	1 097 172
Hyror lokaler	202 789	201 887
Elintäkter	62 935	24 449
Avgift andrahandsuthyrning	4 170	0
Öresutjämning	8	-1
	<b>1 367 074</b>	<b>1 323 507</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Återbäring försäkringsbolag	10 175	8 525
	<b>10 175</b>	<b>8 525</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 528	12 752
	Fastighetskötsel beställning	10 570	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	5 000
	Snöröjning/sandning	7 150	0
	Städning entreprenad	57 156	37 340
	Städning enligt beställning	4 200	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 975	425
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 200
	Hissbesiktning	4 078	3 809
	Myndighetstillsyn	1 695	7 215
	Gemensamma utrymmen	10 094	462
	Gård	0	199
	Serviceavtal	17 159	21 833
	Förbrukningsmateriel	1 522	2 118
	Brandskydd	5 261	9 597
		<b>161 388</b>	<b>109 949</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 890	0
	Tvättstuga	1 441	8 847
	Vind	1 155	0
	Entré/trapphus	56 640	0
	Lås	9 505	36 916
	VVS	0	54 050
	Värmeanläggning/undercentral	3 721	0
	Ventilation	0	38 658
	Elinstallationer	6 914	9 945
	Hiss	17 530	25 669
	Fönster	1 620	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 085	0
		<b>106 501</b>	<b>174 085</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	30 284	0
	Tvättstuga	0	135 000
	Elinstallationer	0	241 250
	Tak	457 000	189 100
		<b>487 284</b>	<b>565 350</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 679	109 731
	Värme	306 852	296 400
	Vatten	49 588	47 270
	Sophämtning/renhållning	56 777	52 107
	Grovsopor	7 495	0
		<b>557 391</b>	<b>505 508</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 779	51 218
	Självrisk	0	22 100
	Kabel-TV	21 957	31 703
	Bredband	47 775	45 780
		<b>123 511</b>	<b>150 801</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 005</b>	<b>64 235</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 501 080</b>	<b>1 569 927</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	450	363
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	20 125
	Föreningskostnader	3 426	8 209
	Styrelseomkostnader	5 000	7 100
	Förvaltningsarvode	84 065	81 012
	Administration	3 347	10 376
	Konsultarvode	30 975	20 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 020
		<b>156 571</b>	<b>170 642</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	27 999	55 000
	Sociala kostnader	8 797	17 281
		<b>36 796</b>	<b>72 281</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	33 263	33 263
		<b>103 299</b>	<b>103 299</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 703 738	5 703 738
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 703 738</b>	<b>5 703 738</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 249 603	-2 146 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 299	-103 299
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 352 901</b>	<b>-2 249 603</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 350 836</b>	<b>3 454 135</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 165 000	17 165 000
	Taxeringsvärde mark	34 856 000	34 856 000
		<b>52 021 000</b>	<b>52 021 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 200 000	50 200 000
	Lokaler	1 821 000	1 821 000
		<b>52 021 000</b>	<b>52 021 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	108 287	108 287
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 287</b>	<b>108 287</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-108 287	-108 287
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-108 287</b>	<b>-108 287</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	21 029	21 339
	Skattefordran	175	0
	Klientmedel hos SBC	595 545	955 669
		<b>616 749</b>	<b>977 008</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 759 121	1 603 058
	Reservering enligt stadgar	203 000	156 063
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-505 508	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 456 613</b>	<b>1 759 121</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,200 %	458 550	458 550	2019-02-11
	Handelsbanken	1,170 %	659 386	667 386	2021-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	818 407	826 407	2021-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	965 000	975 000	2021-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 901 343</b>	<b>2 927 343</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-484 459	-2 927 343	
			<b>2 416 884</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 771 343 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 987 000	4 987 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	11 000	11 000
	Ränta	2 924	3 562
	Avgifter och hyror	109 925	109 982
		<b>158 849</b>	<b>159 544</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fasadrenovering gatusidan.
	Källarfönster målning.
	Energideklaration.
	Ytbehandling portar innergård.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2 / 4 2019



Sten Morgan Kenneth Essen-Möller  
*Ledamot*



Sami Petteri Jokinen  
*Ledamot*




Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde  
*Ledamot*



Nils Daniel Röshoff  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rikard Moosberg  
*Auktoriserad revisor*





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org.nr 702000-4417

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2018.

Enligt vår 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.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 2 april 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rikard Moosberg  
Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 097 000	1 097 172	1 097 200
Hyror lokaler	202 000	202 789	199 500
Elintäkter	24 000	62 935	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 170	0
Öresutjämning	0	8	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 175	5 000
	<b>1 323 000</b>	<b>1 377 249</b>	<b>1 325 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-43 000	-39 528	0
Fastighetskötsel beställning	0	-10 570	0
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-7 150	0
Städning entreprenad	-39 000	-57 156	-46 000
Städning enligt beställning	0	-4 200	0
Mattvätt/Hyrmattor	-1 000	-2 975	0
Hissbesiktning	-4 000	-4 078	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-1 695	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-10 094	0
Gård	-1 000	0	-3 000
Serviceavtal	-23 000	-17 159	-22 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 522	-1 500
Brandskydd	-10 000	-5 261	0
	<b>-137 000</b>	<b>-161 388</b>	<b>-76 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 890	0
Tvättstuga	0	-1 441	0
Vind	0	-1 155	0
Entré/trapphus	0	-56 640	0
Lås	0	-9 505	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 721	0
Elinstallationer	0	-6 914	0
Hiss	0	-17 530	0
Fönster	0	-1 620	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 085	0
	<b>-120 000</b>	<b>-106 501</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-30 284	-5 000
Värmeanläggning	-25 000	0	0
Tak	0	-457 000	0
Fasad	-800 000	0	-380 000
Fönster	-11 000	0	-28 000
Balkonger/altaner	0	0	-28 000
	<b>-836 000</b>	<b>-487 284</b>	<b>-441 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-115 000	-136 679	-120 000
Värme	-309 000	-306 852	-296 000
Vatten	-48 000	-49 588	-47 500
Sophämtning/renhållning	-55 000	-56 777	-59 000
Grovsopor	0	-7 495	0
	<b>-527 000</b>	<b>-557 391</b>	<b>-522 500</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-53 779	-52 500
Kabel-TV	-34 000	-21 957	-32 500
Bredband	-48 000	-47 775	-47 000
	<b>-136 000</b>	<b>-123 511</b>	<b>-132 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-65 005	-66 000
	<b>-66 000</b>	<b>-65 005</b>	<b>-66 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-450	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 875	-20 500
Föreningskostnader	-9 000	-3 426	-3 500
Styrelseomkostnader	-8 000	-5 000	-8 000
Förvaltningsarvode	-86 000	-84 065	-84 000
Administration	-6 000	-3 347	-6 000
Konsultarvode	0	-30 975	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 120	-5 100
	<b>-137 000</b>	<b>-156 571</b>	<b>-127 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-35 000	-27 999	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-8 797	-11 000
	<b>-46 000</b>	<b>-36 796</b>	<b>-46 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-71 000	-70 036	-70 100
Förbättringar	-34 000	-33 263	-33 300
	<b>-105 000</b>	<b>-103 299</b>	<b>-103 400</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 110 000</b>	<b>-1 797 746</b>	<b>-1 615 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-787 000</b>	<b>-420 497</b>	<b>-289 300</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 562	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-36 000	-38 935	-40 000
Övriga räntekostnader	0	-357	0
	<b>-36 000</b>	<b>-37 718</b>	<b>-40 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-823 000</b>	<b>-458 215</b>	<b>-329 300</b>