



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på adressen Norr Mälarstrand 52 i Stockholm. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.  
Marken ägs av föreningen.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eva Lamm Svedberg ordförande  
Björn Lind ledamot  
Susanna Johansson ledamot  
Jacob Kaluski ledamot  
Anders Rane ledamot  
Gustav Kleen suppleant  
Sekreterarskapet är rullande

#### Revisorer

MAZARS, auktoriserad revisor  
Elisabeth Bergsten Nordström, föreningsrevisor  
Clarence Dybeck, revisorssuppleant

#### Valberedning

Kristina Rane  
Lars Pihlgren

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. På stämman behandlades enligt stadgarna föreskrivna ärenden. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Fastigheten köptes av Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv med tillträde 2001-06-08.

Fastigheten omfattar 25 bostadslägenheter samt 1 uthyrd lokal fördelade enligt nedan:

1 rok	6 st	185 kvm
1 rok	1 st	73 kvm
2 rok	3 st	187 kvm
3 rok	1 st	83 kvm
4 rok	6 st	642 kvm
5 rok	1 st	115 kvm
6 rok	6 st	1 057 kvm
7 rok	1 st	238 kvm
Totalt:	25 st	2 580 kvm

lokal 1st 52 kvm

*W* *TEU*

Fastigheten är (sedan 2014-06-01) fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens beteckning är Fågelbärsträdet 4. Byggnadsår 1931. Värdeår 1931.

Den uthyrda lokalen inrymmer kontor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har entrén genomgått en omfattande renovering innebärande att de tre ytterdörrarna slipats och renoverats, och gallergrindarna tagits bort från de två sidoportarna. Dörrarnas tunna glas har ersatts med pansarglas och låsen har ersatts med nya säkrare dubbellås.

I entrén har målerikonservatorer arbetat med att ta fram den ursprungliga färgställningen och dekorer, elledningarna har bytts och dragits om för att ta bort de tidigare synliga dragningarna med mera.

Det som nu återstår är att byta ut skrapmattan och en del skadad marmor samt att finna lämplig entrématta.

All gammal elutrustning i husets allmänna ytor har bytts (ny gruppcentral, alla tygkablarna från husets tillkomst utbytta etc).

Fastighetens enda hyreslägenhet (lgh 1602) har omvandlats till bostadsrätt. Denna såldes i december 2018 till en summa av 2 625 tkr. Med detta ekonomiska utrymme beslöt styrelsen att ett av föreningens lån på 600 tkr skulle lösas vilket gjordes i början av januari 2019.

Balkongprojektet, innebärandes renovering och höjning av balkongräckena med mera. pågår. Trots att föreningen har hjälp av en konsult för att finna lämplig utförare har det visat sig svårt att få in offerter men troligtvis kommer arbetet igång under 2019.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	33
Antalet tillkommande medlemmar under året:	4
Antalet avgående medlemmar under året:	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	35

Under året har två bostadsrätter överlåtits och en bostadsrätt har upplåtits.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 826	1 795	1 725	1 712	1 632
Resultat efter fin.poster	-603	-115	-426	-607	143
Soliditet %	69	69	69	68	70
Balansomslutning	59 043	56 825	56 998	57 671	56 926
Årsav. bostäder kr/kvm	671	668	636	636	606



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>
Belopp vid årets ingång	33 530 011	4 467 567	1 283 818	304 443	-523 615
<i>Resultatdisp.enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-115 194
Förändring underhållsfond				250 000	-250 000
Försäljning hyresrätt	596 911	2 028 089			
Årets resultat					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 126 922</b>	<b>6 495 656</b>	<b>1 283 818</b>	<b>554 443</b>	<b>-888 809</b>
					<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång					-115 194
<i>Resultatdisp.enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					115 194
Förändring underhållsfond					
Försäljning hyresrätt					
Årets resultat					-603 411
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>-603 411</b>

RESULTATDISPOSITION

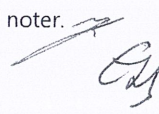
*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-888 808
Årets resultat	-603 411
<i>Summa</i>	<i>-1 492 219</i>

*Förslag till disposition:*

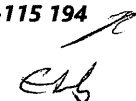
Avsättning till underhållsfond	250 000
Balanseras i ny räkning	-1 742 219
<i>Summa</i>	<i>-1 492 219</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## RESULTATRÄKNING

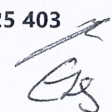
		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 825 681	1 795 127
Övriga rörelseintäkter		76 617	420
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 902 298</b>	<b>1 795 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 608 504	-1 102 086
Övriga externa kostnader	3	-246 027	-158 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 768	-324 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 179 299</b>	<b>-1 585 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-277 001</b>	<b>210 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 444	-325 201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 410</b>	<b>-325 201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-603 411</b>	<b>-115 194</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-603 411</b>	<b>-115 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-603 411</b>	<b>-115 194</b>





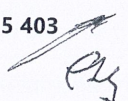
## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	54 652 458	54 977 226
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 652 458	54 977 226
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 652 458</b>	<b>54 977 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 886	–
Övriga fordringar		148 763	1 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 567	31 417
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		187 216	32 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 202 952	1 815 198
<i>Summa kassa och bank</i>		4 202 952	1 815 198
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 390 168</b>	<b>1 848 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 042 626</b>	<b>56 825 403</b>





	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	34 126 922	33 530 011
Upplåtelseavgifter	6 495 656	4 467 567
Kapitaltillskott	1 283 818	1 283 818
Fond för yttre underhåll	554 443	304 443
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>42 460 839</i>	<i>39 585 839</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-888 808	-523 614
Årets resultat	-603 411	-115 194
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 492 219</i>	<i>-638 808</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 968 620</b>	<b>38 947 031</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 17 000 000	17 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	600 000	-
Leverantörsskulder	326 181	131 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 147 825	147 179
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 074 006</b>	<b>278 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>59 042 626</b>	<b>56 825 403</b>





## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

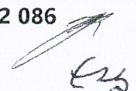
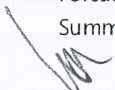
### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,25	400
Rökkanalerna	5	20
Stamreovering	2	50
Fasadreovering	2	50
Fönster	8,33	12
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 707 901	1 685 583
	Hysesintäkter bostäder	15 180	29 024
	Hysesintäkt lokal, ej moms	102 600	80 520
	Summa	<b>1 825 681</b>	<b>1 795 127</b>

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inkl fastighetsskötsel extra	-32 410	-31 782
	Fastighetsstädning inkl fastighetsstädning extra	-35 800	-46 934
	Hissbesiktning	-3 014	-2 368
	OVK	-	-3 988
	El	-29 056	-25 938
	Uppvärmning	-380 231	-381 310
	Sotning	-11 196	-
	Vatten och avlopp	-42 604	-41 511
	Sophämtning/renhållning	-22 804	-20 419
	Snöröjning/sandning	-5 000	-5 000
	Fastighetsförsäkring	-41 208	-41 147
	Kabel-TV	-39 742	-39 643
	Fastighetsavgift/skatt	-36 655	-36 105
	Förbrukningsinventarier, Förbrukningsmaterial	-5 049	-8 813
	Reparation och underhåll	-848 501	-417 128
	Reparation och underhåll hiss + avtal	-8 034	-
	Försäkringsskador/självrisker	-67 200	-
	Summa	<b>-1 608 504</b>	<b>-1 102 086</b>





Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-25 625	-18 750
	Kameral förvaltning inkl extra kameral förvaltning	-42 168	-41 481
	Mäklararvode	-45 000	-
	Övriga kostnader, admin m.m.	-7 689	-2 560
	Föreningsomkostnader	-18 659	-13 704
	Konsultkostnader	-11 106	-73 358
	Bankkostnader	-2 257	-2 000
	Föreningsavgifter	-5 082	-4 997
	Stämmokostnader	-3 841	-1 836
	Juridiskt arvode	-84 600	-
	Summa	<b>-246 027</b>	<b>-158 686</b>

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	59 812 236	59 812 236
	Utgående anskaffningsvärden	59 812 236	59 812 236
	Ingående avskrivningar	-4 835 010	-4 510 242
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-324 768	-324 768
	Utgående avskrivningar	-5 159 778	-4 835 010
	<b>Redovisat värde*</b>	<b>54 652 458</b>	<b>54 977 226</b>

\*Restvärde 2018, varav:

Byggnad	30 624 965
Mark	24 027 493

Taxeringsvärde 2016

Taxeringsvärde Byggnad 23 923 000

Taxeringsvärde Mark 54 000 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Länsförsäkringar Stockholm	16 597	17 968
	Com Hem	9 970	9 935
	FRUBO AB	-	3 514
	Summa	<b>26 567</b>	<b>31 417</b>

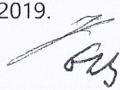
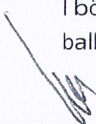


Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 163984 3 månader 1,10%	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 57510 2020-01-30 1,97%	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 135126 2023-12-30 2,68%	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 107541 2020-09-01 1,61%	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek 112442 3 månader 1,10%	600 000	600 000
	Stadshypotek 112441 2020-09-30 1,56%	1 000 000	1 000 000
	Kort del av långfristiga lån	-600 000	-
	<b>Summa</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 600 000</b>

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	14 925	14 635
	Förskottsbet hyra/avgift	132 900	132 544
	<b>Summa</b>	<b>147 825</b>	<b>147 179</b>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av januari 2019 har föreningens lån på 600 tkr lösts. Balkongprojektet, innebärandes renovering och höjning av balkongräckena mm pågår och troligtvis kommer arbetet igång under 2019.

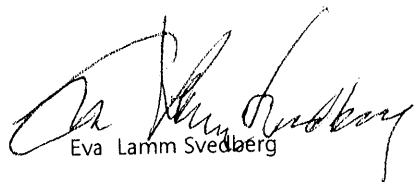




Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 100 000	20 100 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 100 000</b>	<b>20 100 000</b>

UNDERSKRIFTER

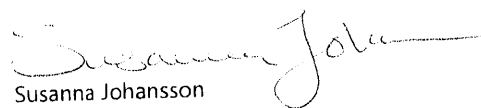
Stockholm 2019- 08-16

  
Eva Lamm Svedberg

  
Jacob Kaluski

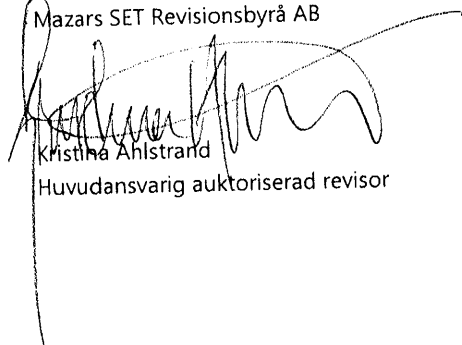
  
Björn Lind

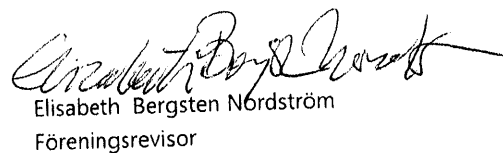
  
Anders Rane

  
Susanna Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 april 2019

Mazars SET Revisionsbyrå AB

  
Kristina Ahlstrand  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

  
Elisabeth Bergsten Nördström  
Föreningsrevisor