

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Strindbergshuset



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset

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 2014 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Ingeborg Elisabet Finné	Ledamot
Leif Christer Gunnarsson	Ledamot
Håkan Knut Erik Lööv	Ledamot
Kari Jukka Mäki	Ledamot
Jesper Daniel Rubin	Ledamot
Ulla Kerstin Anita Åhman	Ledamot

Carin Marita Bildt	Suppleant
Maria Teresia Hanner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Ingeborg Elisabet Finné, Leif Christer Gunnarsson och Jesper Daniel Rubin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision AB
Adnin Ali	Suppleant Extern	Borevision AB
Bengt Lönnberg	Ordinarie Intern	
Peter Nordbeck	Suppleant Intern	

Valberedning

Peter Nordbeck	Samman kallande
Anders Åson Berg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-16. Extra stämma med anledning av styrelsens förslag på nya stadgar godkändes en andra gång..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FANAN 32	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt återvinning av energi i frånluft, spillvatten och kylsystem..

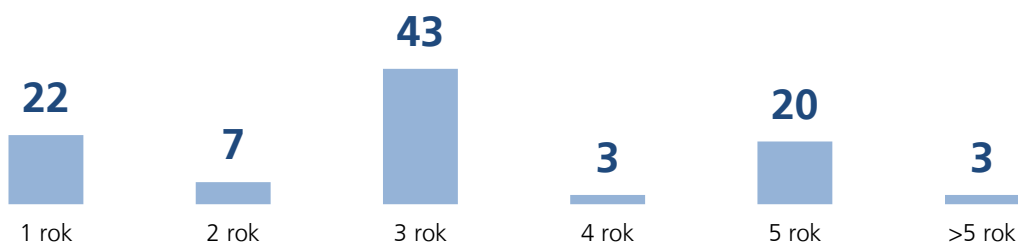
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 570 m², varav 8 742 m² utgör lägenhetsyta och 2 828 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedel	695 m ²	2022-09-30
Bank	508 m ²	2022-03-31
Bo Lundgren Livsmedel AB	57 m ²	2020-09-30
Bo Lundgrens Livsmedel AB	90 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Fanan 32

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fortsatt fasadundersökning	2019	För framtida åtgärder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förstärkning av avloppsstammar med sk reliningsteknik.	2023	Beräknat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Comhem
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel AB
Värmecentralen	Enstar AB

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen tillämpat K 2 regeln i redovisningen innebärande att alla underhållsåtgärder har kostnadsförts.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Rörelsens intäkter har ökat med cirka 150 tkr under året, beroende på bla indexuppräknning på SEB:s hyresavtal, omförhandling av ICA:s hyreskontrakt dec. 2017 samt hyreshöjningar av garagekontrakt för externa hyresgäster.

Föreningen har lån på 79 mkr. Medelränta under året har varit 1,30 %. I maj hade vi villkorsändring på ett lån på 18 mkr från en ränta på 2.69% till 1,09 % med en löptid på 4 år.

Föreningen äger 4 st hyreslägenheter samt ytterligare en som ingår i ICA:s hyresavtal. Den sammanlagda ytan är 386 m2 med ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring. En hyreslägenhet på plan 5 Karlaplan 10 är uppsagd av hyresgästen per 31 december och kommer att läggas ut till försäljning. Bedömt marknadsvärde mellan 8,000 mkr - 8.250 mkr.

Föreningens tillgodohavanden kommer att behövas för kommande nödvändiga underhållsprojekt. Dessa avser bl. a fasadarbeten, borttagande av PCB längs Karlavägen samt renovering av avloppsstammar. Vi står inför stora kommande kostnader som för närvarande är svåra att bedöma. När styrelsen säkrare kan bedöma föreningens ekonomiska läge bör amortering av våra lån påbörjas.

Föreningen äger marken som fastigheten står på.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 558 719	6 208 563
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 321 532	10 150 928
Finansiella intäkter	37 019	26 635
Minskning kortfristiga fordringar	12 162	2 572
Medlemsinsatser	0	400 000
Balkongfond	20 929	33 734
Ökning av kortfristiga skulder	270 605	0
	10 662 246	10 613 869
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 031 909	5 403 518
Finansiella kostnader	1 112 389	1 438 234
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-10 500	-10 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	432 461
	6 133 798	7 263 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 087 168	9 558 719
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 528 449	3 350 156

*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

Nya stadgar för Brf Strindbergshuset röstades igenom på 2 stämmor. Detta för att uppfylla nya lagkrav. 5 terrasslägenheter fick 3% ökning på avgiften.

PCB-sanering avbröts då synliga skador på fasaden konstaterades. Dispens har erhållits t.o.m. 2022.

Fasadundersökning visade att den tekniska livslängden på fasaden uppnås inom 5 år. Vidare utredningar angående alternativ planerades.

Injustering av värmesystemet utfördes under våren 2018 av QSEC. 5 års garanti på arbetet.

Låssystemet uppgraderades och förstärktes m.a.p. hårdvara och backuprutiner.

Övervakningssystemet kompletterades med en kamera utanför grovsoprummet på plan -1.

Under det gångna året har vi påbörjat en förnygrings-och restaureringsplan för vår trädgård med lite mer djupgående åtgärder än de som behövs återkommande varje år

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 31

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 236

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	597	555	551
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 360	2 328	2 220	2 241
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 396	9 396	9 396	9 872
Elkostnad/m ² totalyta	64	58	54	51
Värmekostnad/m ² totalyta	17	15	13	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	124	136	151
Soliditet (%)	71	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 774	896	-5 505	263
Nettoomsättning (tkr)	10 287	10 114	9 627	9 667

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 742 m² bostäder och 2 828 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	165 604 290	0	0	165 604 290
Upplåtelseavgifter	31 993 891	0	0	31 993 891
Kapitaltillskott	435 871	0	0	435 871
Fond för yttre underhåll	1 908 000	954 000	0	954 000
Balkongfond	109 275	20 929	0	88 346
S:a bundet eget kapital	200 051 327	974 929	0	199 076 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 312 691	-954 000	895 848	-7 254 540
Årets resultat	1 774 291	1 774 291	-895 848	895 848
S:a ansamlad förlust	-5 538 401	820 291	0	-6 358 691
S:a eget kapital	194 512 926	1 795 220	0	192 717 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 774 291
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 358 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-954 000
summa balanserat resultat	-5 538 401

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

287 242
-5 251 159

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	10 287 038	10 114 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 494	36 545
Summa rörelseintäkter		10 321 532	10 150 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 321 871	-4 825 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 008	-453 154
Personalkostnader	Not 6	-233 029	-124 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 439 963	-2 439 963
Summa rörelsekostnader		-7 471 871	-7 843 481
RÖRELSERESULTAT		2 849 660	2 307 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 019	26 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 112 389	-1 438 234
Summa finansiella poster		-1 075 370	-1 411 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 774 291	895 848
ÅRETS RESULTAT		1 774 291	895 848

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	261 504 054	263 944 016
Pågående byggnation	Not 9	85 030	95 530
Maskiner	Not 10	-1	-1
Inventarier	Not 11	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		261 589 083	264 039 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		261 589 083	264 039 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 396 749	1 481 950
Summa kortfristiga fordringar		2 396 749	1 481 950
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 720 459	8 118 971
Summa kassa och bank		11 720 459	8 118 971
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 117 207	9 600 920
SUMMA TILLGÅNGAR		275 706 291	273 640 466

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 598 181	197 598 181
Kapitaltillskott		435 871	435 871
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 908 000	954 000
Balkongfond		109 275	88 346
Summa bundet eget kapital		200 051 327	199 076 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 312 691	-7 254 540
Årets resultat		1 774 291	895 848
Summa fritt eget kapital		-5 538 401	-6 358 691
SUMMA EGET KAPITAL		194 512 926	192 717 707
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	61 000 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		61 000 000	45 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 000 000	34 000 000
Leverantörsskulder		273 635	354 329
Skatteskulder		29 798	34 451
Övriga skulder		265 771	223 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 624 161	1 310 951
Summa kortfristiga skulder		20 193 364	35 922 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 706 291	273 640 466

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.

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

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	100-20 år	100-20 år
Markanläggning	14 år	14 år
Förråd	15 år	15 år
Låssystem	15 år	15 år
Lokalrenovering och förråd	15 år	15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 801 709	3 798 089
Årsavgifter - garage	1 234 199	1 223 700
Hyror bostäder	357 708	354 165
Hyror lokaler momspliktiga	2 244 654	2 182 990
Hyror lokaler	1 497 437	1 506 153
Hyror garage moms	877 383	880 715
Hyror parkering	2 550	0
Hyror garage	255 750	163 750
Hyror förråd	15 550	4 750
Öresutjämning	99	71
	10 287 038	10 114 383

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	21 700	18 181
Övriga intäkter	12 794	18 364
	34 494	36 545

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	446 697	528 117
	Fastighetsskötsel beställning	0	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 462	61 462
	Fastighetsskötsel gård beställning	161 012	11 858
	Snöröjning/sandning	32 244	22 344
	Städning entreprenad	148 554	146 864
	Städning enligt beställning	22 322	26 266
	Mattvätt/Hyrmattor	18 999	21 382
	Hissbesiktning	6 782	4 737
	Myndighetstillsyn	13 351	3 330
	Bevakning	24 759	20 520
	Gemensamma utrymmen	799	2 212
	Garage	271	0
	Sophantering	3 350	0
	Gård	628	3 287
	Serviceavtal	45 330	107 066
	Förbrukningsmateriel	3 334	4 624
	Teleport/hissanläggning	0	4 782
	Störningsjour och larm	17 354	0
	Brandskydd	6 407	7 875
		1 013 652	976 724
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	57 515	9 220
	Hyreslägenheter	9 064	2 750
	Brf Lägenheter	65 929	10 011
	Lokaler	1 620	0
	Gemensamma utrymmen	19 455	-1
	Tvättstuga	2 381	0
	Sophantering/återvinning	1 978	8 672
	Entré/trapphus	20 623	52 132
	Lås	76 119	6 827
	Installationer	0	8 352
	VVS	46 983	113 457
	Värmeanläggning/undercentral	186 241	19 563
	Ventilation	0	9 178
	Elinstallationer	95 538	73 005
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 030	0
	Hiss	14 436	0
	Fönster	0	9 135
	Garage/parkering	44 714	6 821
	Skador/klotter/skadegörelse	12 745	4 165
	Vattenskada	131 143	4 257
	Övrigt	0	3 421
		810 516	340 967
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	124 888
	Entré/trapphus	0	333 012
	VVS	2 825	193 392
	Stambyte	0	20 905
	Värmeanläggning	65 313	354 013
	Elinstallationer	0	134 038
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	49 688
	Fasad	219 104	48 071
	Fönster	0	110 176
		287 242	1 368 184

Not 4 forts	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	737 403	672 431
	Värme	193 072	172 075
	Vatten	167 959	180 834
	Sophämtning/renhållning	54 295	63 833
	Grovsopor	95 505	90 835
		1 248 233	1 180 008
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	157 172	157 172
	Kabel-TV	16 477	16 231
	Bredband	167 553	167 553
		341 202	340 956
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	621 026	618 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 321 871	4 825 710

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 715	2 193
	Tele- och datakommunikation	48 957	35 467
	Juridiska åtgärder	49 083	76 345
	Inkassering avgift/hyra	2 953	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	23 306	22 845
	Föreningskostnader	54 961	46 264
	Styrelseomkostnader	4 095	13 441
	Fritids- och trivselkostnader	9 943	11 535
	Förvaltningsarvode	189 129	182 259
	Administration	20 014	15 598
	Korttidsinventarier	6 892	0
	Konsultarvode	52 936	33 133
	Tidningar facklitteratur	448	448
	Föreningsavgifter	5 005	4 922
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 570	7 430
		477 008	453 154

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	192 500	105 000
	Sociala kostnader	40 529	19 654
		233 029	124 654

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 054 020	2 054 020
	Förbättringar	325 883	325 883
	Markanläggning	60 060	60 060
		2 439 963	2 439 963

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	279 317 858	279 317 858
	Utgående anskaffningsvärde	279 317 858	279 317 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 373 842	-12 933 879
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 439 963	-2 439 963
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 813 805	-15 373 842
	Planenligt restvärde vid årets slut	261 504 054	263 944 016
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 072 528	86 072 528
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde mark	191 000 000	191 000 000
		318 000 000	318 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	269 000 000	269 000 000
	Lokaler	49 000 000	49 000 000
		318 000 000	318 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	85 030	95 530
		85 030	95 530

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 679	18 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 679	18 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 680	-18 680
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 680	-18 680
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1
Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 426	29 426
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 426	29 426
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 425	-29 425
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 425	-29 425
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	1
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	30 039	42 201
	Klientmedel hos SBC	2 366 709	1 439 749
		2 396 749	1 481 950

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	954 000	5 972 932
	Reservering enligt stadgar	954 000	954 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 972 932
	Vid årets slut	1 908 000	954 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,730 %	13 000 000	13 000 000	2020-06-28
	SEB	1,530 %	18 000 000	18 000 000	2019-12-28
	SEB	0,570 %	16 000 000	16 000 000	2020-11-28
	SEB	1,330 %	14 000 000	14 000 000	2021-09-28
	SEB	1,090 %	18 000 000	18 000 000	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		79 000 000	79 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 000 000	-34 000 000	
			61 000 000	45 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	15 566	23 943
	Avgifter och hyror	1 568 564	1 129 669
	Värmeanläggning	40 031	157 339
		1 624 161	1 310 951

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt fokus på fasadproblematiken, projektledare har anlåtats.

Stamspolning med funktionskontroll genomförd.

Föreningen har påbörjat en helt ny underhållsplan som beräknas vara färdig under första halvåret år 2019.

OVK planeras för andra halvåret 2019.

Beskärning och föryngring av rhododendronpartiet som ligger närmast vår fasad har utförts.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 4 2019



Karin Ingeborg Elisabet Finné
Ledamot



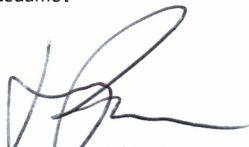
Leif Christer Gunnarsson
Ledamot



Håkan Knut Erik Lööv
Ledamot



Kari Jukka Mäki
Ledamot



Jesper Daniel Rubin
Ledamot

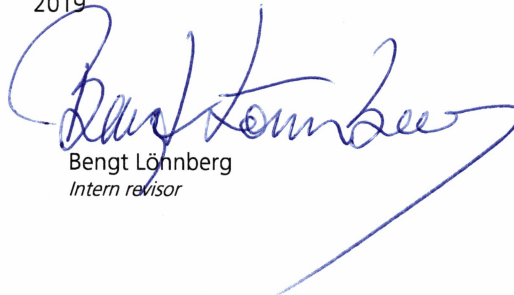


Ulla Kerstin Anita Åhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor



Bengt Lönnberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset, org.nr. 716419-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

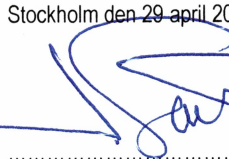
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska minst en av föreningens revisorer vara auktoriserad. Ingen av oss är auktoriserad revisor.

Stockholm den 29 april 2019



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Bengt Lönnberg
Förtroendevald revisor