



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Eken nr 25

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eken nr 25

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1958-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-19 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Désirée Maria Elisabet Birath	Ledamot
Nils Håkan Peter Jonsson	Ledamot
Abdelrazak Osta	Ledamot
Curt Mikael Wettermark	Ledamot
Sandra Kristina Wiström	Ledamot
Annica Elisabeth Friberg	Suppleant
Eva Birgitta Nilsson	Suppleant
Erica Christina Jägvall	Revisor

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

Désirée Maria Elisabet Birath, Annica Elisabeth Friberg, Erica Christina Jägvall, Abdelrazak Osta och Sandra Kristina Wiström.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Erica Jägvall	Ordinarie Intern
---------------	------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-03. Stambyte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OFFERGÅRDEN 1	1959	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och partners.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via centralvärme.

### Byggnadsår och ytor

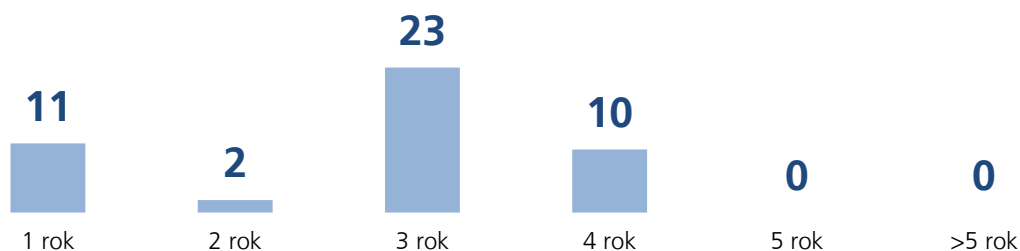
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 123 m<sup>2</sup>, varav 3 123 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

2 st torkrum

mangelrum  
barnvagnsrum  
grovsoprum  
2 st cykelförråd  
bastu med relaxavdelning  
styrelserum / övernattningsrum  
tvättstuga

### Kommentar

Återvinning av värme från torkskåp  
förutom från ventilationssystemet.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2018	
Genomgång av fläktar	2018	
Termostater /VVS	2017	Har installerats på samtliga radiatorer
Värmeåtervinning	2017	Batterier på taket har rengjorts. Isoleringen av rören har förnyats.
Ventilation OVK-åtgärd	2016	Byte till rätt ventilationsdon i kök och badrum. OVK ej godkänd.
Tvättstugan	2016	Ny mangel har köpts in och tvättmedelskoppar bytts ut till mögelskyddat material.
Rensning av frånluftskanaler	2015	Inför OVK
Parkeringsrutor målats o vissa har breddats	2015	27 st parkeringsplatser
Tvättstugan	2015	Ny torktumlare installerad
Bergvärme och värmepumpar kompletterat med fjärrvärme har installerats	2015	5 års garanti
Spolning av stammar, underhåll	2014	
Mätning av radon	2014 - 2016	Godkänd
Målning av trapphusen	2013	
Målning av fönster och bleck	2010 - 2012	
Ultraljudsmätning av avloppsrör	2010	
Omläggning av tak	2002 - 2003	
Omputsning av fasad	1997	
Renovering av balkonger	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till nya hissar	2019	
Låssystem	2019	Utredning
Tvättstuga	2019	Byte av tvättmaskiner/torkskåp
Stambyte	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband / fiber
Fastighetskötsel	Åkerlunds fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV- kabelleverantör	ComHem/ "8 favoriter" ingår i månadsavgiften
Hiss	Stockholms- Hiss service
Grönyteskötsel	GK Mark & Trädgård
Grovsophantering	Hans Andersson Recycling
Lokalvård	Sköndalskopia
Serviceavtal DRS Bergvärme	Gerox AB
Brandskydd service	Brandsäkra Hem
(Nyttjanderätt)	Telenor 2018 (Bredbandsbolaget)

## Föreningens ekonomi

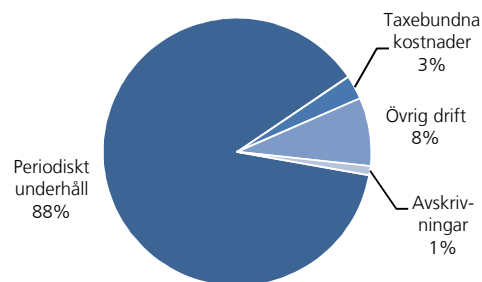
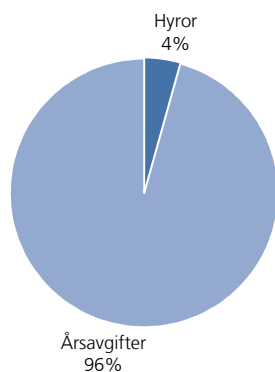
Lån har upptagits för stambyte, fönster och hissar

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 309 597</b>	<b>1 236 287</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 880 365	1 667 891
Finansiella intäkter	60	19
Minskning kortfristiga fordringar	1 003	90 871
Ökning av långfristiga skulder	13 905 200	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 256 532	59 734
	<b>19 043 159</b>	<b>1 818 515</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 712 398	1 710 587
Finansiella kostnader	131 032	34 617
Ökning av materiella anläggningstillgångar	886 511	0
	<b>14 729 941</b>	<b>1 745 205</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 622 815</b>	<b>1 309 597</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 313 218</b>	<b>73 310</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

Fönsterbyte, påbörjat stambyte.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	572	496	470	449
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 093	640	640	640
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	59	76	95
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	29	40	42
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	19	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	11	11	5
Soliditet (%)	0	49	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 111	-218	-113	-268
Nettoomsättning (tkr)	1 873	1 631	1 548	1 465

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 123 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	343 597	0	0	343 597
Upplåtelseavgifter	1 054 145	0	0	1 054 145
Fond för yttre underhåll	1 185 184	111 000	-345 044	1 419 228
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 582 926</b>	<b>111 000</b>	<b>-345 044</b>	<b>2 816 970</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-253 078	-111 000	126 693	-268 771
Årets resultat	-12 111 449	-12 111 449	218 351	-218 351
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 364 527</b>	<b>-12 222 449</b>	<b>345 044</b>	<b>-487 122</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-9 781 601</b>	<b>-12 111 449</b>	<b>0</b>	<b>2 329 848</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 111 449
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-142 078
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 364 527</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

1 185 183
<b>-11 179 344</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	1 873 146	1 630 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 219	37 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 880 365</b>	<b>1 667 891</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-12 906 768	-1 213 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-662 558	-356 073
Personalkostnader	Not 6	-143 073	-141 355
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 444	-141 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 860 842</b>	<b>-1 851 643</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-11 980 477</b>	<b>-183 752</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 032	-34 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 972</b>	<b>-34 598</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-12 111 449</b>	<b>-218 351</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-12 111 449</b>	<b>-218 351</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 <span style="float: right;">Not 8</span>	4 140 196	3 402 129
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 140 196</b>	<b>3 402 129</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 142 996</b>	<b>3 404 929</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	5 637 686	1 325 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 637 686</b>	<b>1 325 471</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 637 686</b>	<b>1 325 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 780 683</b>	<b>4 730 400</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		1 397 742	1 397 742
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 185 184	1 419 228
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 582 926</b>	<b>2 816 970</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-253 078	-268 771
Årets resultat		-12 111 449	-218 351
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 364 527</b>	<b>-487 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-9 781 601</b>	<b>2 329 848</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 870 000	880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 870 000</b>	<b>880 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 035 200	1 120 000
Leverantörsskulder		3 389 099	156 262
Övriga skulder		3 269	3 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	264 716	241 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 692 284</b>	<b>1 520 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 780 683</b>	<b>4 730 400</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
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bastu	20 år	20 år
Markarbete	50 år	50 år
Fönster	40 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 785 278	1 547 613
Hyror parkering	81 000	82 200
Avgift andrahandsuthyrning	6 811	746
Gästlägenhet	0	150
Öresutjämning	56	27
	<b>1 873 146</b>	<b>1 630 736</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fakturerade kostnader	5 329	0
Försäkringsersättning	0	25 000
Övriga intäkter	1 890	12 155
	<b>7 219</b>	<b>37 155</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	57 188	12 000
	Fastighetskötsel beställning	1 760	6 000
	Fastighetskötsel gård beställning	31 357	71 749
	Snöröjning/sandning	35 087	27 876
	Hissbesiktning	4 839	2 711
	Gemensamma utrymmen	0	20 774
	Gård	150	0
	Serviceavtal	27 768	32 846
	Förbrukningsmateriel	5 304	13 908
	Brandskydd	0	4 475
		<b>163 453</b>	<b>192 339</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 913	5 645
	Entré/trapphus	0	2 662
	Lås	8 227	5 476
	VVS	9 254	6 089
	Värmeanläggning/undercentral	3 000	0
	Ventilation	3 690	15 878
	Elinstallationer	4 770	2 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 408
	Hiss	22 714	20 600
	Fönster	7 560	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 969
	Vattenskada	3 351	0
		<b>65 479</b>	<b>62 958</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	9 336 250	0
	VVS	0	219 487
	Stambyte	447 250	86 182
	Hiss	201 300	0
	Tak	0	39 375
	Fönster	2 068 525	0
		<b>12 053 325</b>	<b>345 044</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	205 616	185 546
	Värme	81 121	90 800
	Vatten	60 911	60 711
	Sophämtning/renhållning	53 313	57 087
	Grovsopor	0	11 190
		<b>400 961</b>	<b>405 334</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 891	62 586
	Kabel-TV	87 544	79 081
	Bredband	5 613	5 328
		<b>162 048</b>	<b>146 995</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 502</b>	<b>60 490</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>12 906 768</b>	<b>1 213 160</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Övriga förluster	0	68 713
	Föreningskostnader	5 763	4 075
	Styrelseomkostnader	515	34
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 570
	Förvaltningsarvode	85 489	115 146
	Administration	530 031	3 951
	Konsultarvode	30 188	152 207
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 380
		<b>662 558</b>	<b>356 073</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Löner	60 498	59 192
	Sociala kostnader	32 575	32 163
		<b>143 073</b>	<b>141 355</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	24 990	24 990
	Förbättringar	98 454	91 066
	Markanläggning	25 000	25 000
		<b>148 444</b>	<b>141 056</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	6 506 707	6 506 707
	Nyanskaffningar	886 511	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 393 218</b>	<b>6 506 707</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 104 578	-2 963 522
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 444	-141 056
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 253 022</b>	<b>-3 104 578</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 140 196</b>	<b>3 402 129</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	714 000	714 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
		<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	8 041	8 032
	Skattefordran	6 830	7 842
	Klientmedel hos SBC	4 647 375	334 157
	Placeringskonto hos SBC	975 440	975 440
		<b>5 637 686</b>	<b>1 325 471</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 419 228	1 367 906
	Reservering enligt stadgar	111 000	111 000
	Reservering enligt tidigare beslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-345 044	-59 678
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 185 184</b>	<b>1 419 228</b>

**Not 12** 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	2,110 %	880 000	880 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,450 %	877 800	880 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,450 %	239 400	240 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,800 %	2 758 000	0	2023-04-30
Handelsbanken	1,150 %	5 000 000	0	2019-03-18
Handelsbanken	1,450 %	6 150 000	0	2022-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 905 200</b>	<b>2 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 035 200	-1 120 000	
		<b>10 870 000</b>	<b>880 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 729 200 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 800 000	2 387 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Ränta	17 414	2 127
Avgifter och hyror	176 908	159 673
Semesterskuld	4 684	4 569
Upplupna kostnader	0	9 031
	<b>264 716</b>	<b>241 110</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställa stambyte samt byte av hissar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SKÖNDAL den 6 / 5 2019



Désirée Maria Elisabet Birath  
*Ledamot*

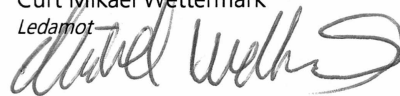


Nils Håkan Peter Jonsson  
*Ledamot*

Abdelrazak Osta  
*Ledamot*



Curt Mikael Wettermark  
*Ledamot*



Sandra Kristina Wiström  
*Ledamot*

*utträtt sjukdom*

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019



Erica Jägvall  
*Intern revisor*



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

**för**

**Bostadsrättsföreningen EKEN nr 25**

**Org.nr. 702000-4458**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt förvaltningen för år 2018.

Granskningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Viss fördröjning har skett avseende presentationen av dokumentationen rörande vissa administrativa besluten. Samtliga handlingar ska presenteras för mig inför årsmötet.

Därmed tillstyrker jag

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- förslaget till resultatdisposition
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sköndal den 2 maj 2019



Erica Jägvall

Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 050 000	1 785 278	1 779 800
Hyror parkering	81 000	81 000	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 811	0
Öresutjämning	0	56	0
Fakturerade kostnader	0	5 329	0
Övriga intäkter	0	1 890	0
	<b>2 131 000</b>	<b>1 880 365</b>	<b>1 860 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-49 000	-57 188	0
Fastighetskötsel beställning	-22 000	-1 760	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-38 000	-31 357	0
Snöröjning/sandning	-41 000	-35 087	-40 000
Hissbesiktning	-3 000	-4 839	-2 700
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-500
Gård	-1 000	-150	-1 000
Serviceavtal	-35 000	-27 768	-22 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-5 304	-4 000
Brandskydd	-5 000	0	-2 000
	<b>-225 000</b>	<b>-163 453</b>	<b>-137 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-2 913	0
Lås	0	-8 227	0
VVS	0	-9 254	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 000	0
Ventilation	0	-3 690	0
Elinstallationer	0	-4 770	0
Hiss	0	-22 714	0
Fönster	0	-7 560	0
Vattenskada	0	-3 351	0
	<b>-100 000</b>	<b>-65 479</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	-9 336 250	-50 000
Stambyte	-8 100 000	-447 250	0
Hiss	-2 000 000	-201 300	0
Fönster	-130 000	-2 068 525	0
	<b>-10 280 000</b>	<b>-12 053 325</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-194 000	-205 616	-200 000
Värme	-95 000	-81 121	-100 000
Vatten	-61 000	-60 911	-62 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-53 313	-50 000
Grovsopor	-12 000	0	0
	<b>-412 000</b>	<b>-400 961</b>	<b>-412 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-50 000	-68 891	-64 000
Kabel-TV	-83 000	-87 544	-81 000
Bredband	-6 000	-5 613	-5 500
	<b>-139 000</b>	<b>-162 048</b>	<b>-150 500</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 000	-61 502	-62 300
	<b>-63 000</b>	<b>-61 502</b>	<b>-62 300</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-1 500
Föreningskostnader	-5 000	-5 763	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-515	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-135 000	-85 489	-110 000
Administration	-10 000	-530 031	-5 000
Konsultarvode	-230 000	-30 188	-50 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 490	-5 500
	<b>-394 000</b>	<b>-662 558</b>	<b>-183 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - lokalvård	-60 000	-60 498	-59 000
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 200
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-32 575	-35 000
	<b>-145 000</b>	<b>-143 073</b>	<b>-145 200</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-25 000	-24 990	-24 990
Förbättringar	-92 000	-98 454	-91 066
Markanläggning	-25 000	-25 000	-25 000
	<b>-142 000</b>	<b>-148 444</b>	<b>-141 056</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-11 900 000</b>	<b>-13 860 842</b>	<b>-1 361 256</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-9 769 000</b>	<b>-11 980 477</b>	<b>499 544</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-400 000	-82 397	-36 000
Övriga finansiella kostnader	0	-48 635	0
	<b>-400 000</b>	<b>-130 972</b>	<b>-36 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-10 169 000</b>	<b>-12 111 449</b>	<b>463 544</b>