



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kungsbacken 14

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Hanna Valenta	Ordförande
Helene Jidström	Ledamot
Margareta Stefenson	Ledamot
Kawe Tajmir	Ledamot
Marie Bergwall	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Palmqvist	Auktoriserad revisor	BDO
------------------	----------------------	-----

Valberedning

Svante Bengtsson	Sammanställande
Karl-Gösta Nygren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

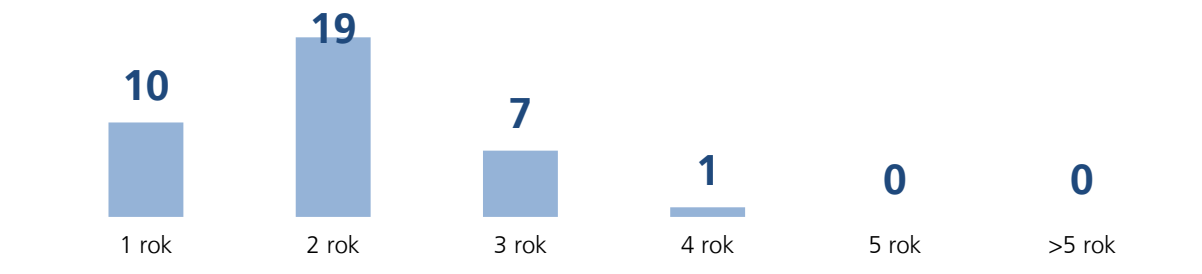
Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 217 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta och 2 099 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STOCKHOLMS CHOKLADOAS AB	33 m ²	2016-12-31
BOYS DON'T CRY AB	519 m ²	2016-04-30
HALLBERT CECILIA	50 m ²	2015-01-01
W8 Club Fitness Sverige AB	589 m ²	2019-12-31
Holistic Sweden AB	34 m ²	2016-09-30
Kawe Tajmir	10 m ²	2014-12-11

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Soprum
Tvättstuga
Vindsförråd
Garage
Källarförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hiss Hus A	2018	Totalrenovering maskin
Nya förråd i B-källare	2018	Flytt av förråd från B-vind där lägenheter byggs
Nya förråd i A-källare	2018	Nya förråd till nya lägenheter
Ombyggnad vind + lokal i A till bostäder	2017 - 2018	Omvandling av hyreslokal + råvind till 4 nya bostadsrätter
Renovering terrass B	2016	Vattenskada, läckage trapphus
Gårdsrenovering gård B	2015	Helrenovering ytskikt samt förstärkning av balkar pga ålder (läckage)
Genomgång av hissar	2013 - 2014	Besiktning + åtgärd av anmärkningar
Brandvarnare + brandsläckare	2013	I samtliga gemensamhetsutrymmen
Reparation hiss A	2013 - 2014	Justering av axel i maskineri
OVK + energideklaration	2012 - 2014	Besiktning + åtgärder av anmärkningar
Fasadrenovering	2011 - 2012	Ny fasad mot Drottninggatan & C-gård, ommålning och lagning av fasad mot B-gård
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C gård & Drottninggatan
Omläggning tak	2011 - 2012	Omläggning av tak på A-, B- & C uppgång. montering snörasskydd
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	Samtliga lägenheter och lokaler Omläggning del av tak
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	
Omläggning av tak	2005	
Utvändig målning av fönster	2005	
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering hisskorgar hiss A B C	2019	Borttagning a yttre paneler i hisskorgar samt återställning till ursprungligt utseende.
Byte till digital entrétavla samt bokningssystem	2019	Digital touchscreen med lägenhetsregister, visning av nyheter, uppkopplad smart bokning av tvättstuga etc. Även inpasseringssystem bytes.
Ombyggnad lokaler till lägenheter	2019	200 kvm lokalyta på våning 1 i A som ska bli 4 nya lägenheter
Renovering garage	2019	Ålder, stort renoveringsbehov
Renovering gård C	2019	Ålder, stort renoveringsbehov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	ComHem
Bredband	Comhem
Städning trapphus	R:ens fastighetsservice
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning	Liselotte Lööf
El	Fortum
Entrémattor	Berendsen

Föreningens ekonomi

Styrelsens ekonomiska mål är för tillfället att förädla lokalyta i huset till bostäder för att uppnå följande: nå tillräcklig kvalificerad användning (bostadsändamål) för att föreningen ska klassas som äkta bostadsrättsförening, minska föreningens lån för att uppnå en lägre låneknot (lån per bostadsyta), behålla ett bra och stabilt driftnetto samt kunna genomföra nödvändiga stora renoveringar/investeringar av fastigheten.

I takt med ekonomiska förändringar i världen och Sverige har styrelsen för avsikt att titta på att återigen binda en del av lånen under 2019. Detta för att ge en större ekonomisk säkerhet och göra det lättare för oss att planera ekonomin framöver med fasta räntekostnader. Vi kommer tidigt under 2019 att använda kapital vi fått från försäljning av råvinden förra året för att betala av en klumpsumma på lånen. Samtidigt kommer vi att säkerställa att vi har tillräckligt kvar för att finansiera de stora investeringar vi kommer att göra under året samt kunna behålla ett hälsosamt driftnetto. Investeringarna består i huvudsak av renovering av gård och garage samt bygge av fyra nya bostadsrättslägenheter på totalt 200 kvm. Beräknad investeringskostnad är ca 11 miljoner. Beräknad första amortering är ca 5 miljoner. Efter försäljning av de nya lägenheterna under 2019 kommer föreningen att få in ytterligare kapital varpå vi kan amortera mer av lånen. Även uthyrning av garageplatser kommer att ge föreningen ökade medlemsintäkter. Detta kommer dels att minska våra räntekostnader och även ge oss en ännu bättre låneknot. Framöver planerar vi att sätta upp en löpande amortering för att på sikt minska lånen ännu mer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 713 691	2 200 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 501 047	3 671 869
Finansiella intäkter	710	540
Minskning kortfristiga fordringar	9 011	0
Medlemsinsatser	17 255 000	0
Kapitaltillskott	0	310 965
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 784 422
	20 765 769	15 767 796
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 982 325	1 946 310
Finansiella kostnader	694 394	952 661
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	310 965
Ökning av kortfristiga fordringar	0	44 625
Minskning av kortfristiga skulder	11 432 871	0
	16 109 590	3 254 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 369 870	14 713 691
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 656 179	12 513 235

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklareras för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har vi:

- Injusterat husets värmesystem via företaget QSec. Det har lett till ett betydligt bättre inomhusklimat för alla boende.
- Byggt klart vindsvåningarna. Vi har nu 3 nya lägenheter i föreningen. Nya förråd har även byggts till dessa och kommande lägenheter.
- Hissen i A-trapphuset har renoverats. Hel maskinrenovering.
- Tagit fram ett förslag på nya stadgar som ska godkännas på två kommande föreningsstämmor.
- Via SBC tagit fram förslag på underhållsplan.
- Inventerat alla förråd gentemot lägenheter i huset och tilldelat ett förråd till varje lägenhet. Detta har behövt göras i många år och vi har nu mycket bättre koll och ordning på alla förråd och vilka lägenheter dessa tillhör.
- Påbörjat upphandling och inventering av stora garagerenoveringen. Projektledare SBC. Detta arbete kommer att slutföras under 2019.
- Sagt upp och avflyttat två lokalhyresgäster, Copia Revision och Agentfirman. Tråkigt att behöva säga hej då till dessa trevliga och långvariga hyresgäster, med det var ett nödvändigt steg i att bygga nya lägenheter i lokalerna för att kunna bli äkta förening. Vi önskar Agentfirman och Copia Revision lycka till på ny plats.
- Sökt och beviljats bygglov för ändrad användning av lokaler till bostadsändamål på våning 1 - 200 kvm.
- Fått startbesked för att bygga de nya lägenheterna.
- Påbörjat planering och upphandling av entreprenör för bygget av lägenheterna. Lägenheterna kommer att byggas under 2019.
- När lägenheterna är färdigbyggda och garaget renoverat kommer föreningen att ansöka till Skatteverket om att bli äkta förening.
- Under bygget av vindsvåningarna drabbades huset av en stor vattenskada som skadade flera lokaler på våning 1 och gatuplan. En hyresgäst fick evakueras under flera månader och lokalen rivas ut helt.
- Ännu ett läckage (dock mindre än ovanstående) uppstod i taket på B-vinden under hösten. Läckaget berodde på dålig tätning och infästning av beslag som går genom taket. Läckaget är nu sanerat.
- Vi har bytt städfirma till en mer effektiv och skötsam städning. Mycket renare i huset nu.
- Föreningen har stämt företaget som byggde vindsvåningarna, Lenca Properties AB pga obetald köpeskilling, vite för försenad entreprenad, ej utförd slutbesiktning, vållande av stora vattenskadan samt ansvar för ett antal byggdel som föreningen fått åtgärda på deras bekostnad. Vi har anlitat advokatbyrå AG Advokat som ombud. Totalt tvistebelopp ca 1,6 miljoner som består till största delen av vite och ersättning för vattenskadan. Huvudförhandling kommer att hållas sent under 2019 eller 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	433	398	398	398
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 027	1 169	1 158	1 425
Lån/m ² bostadsrättsyta	26 912	26 912	26 912	26 912
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	92	88	90	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	157	215	283	344
Soliditet (%)	44	31	35	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 103	-154	-1 084	-4 368
Nettoomsättning (tkr)	3 412	3 670	3 575	4 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 2 099 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	39 312 000	5 424 000	0	33 888 000
Upplåtelseavgifter	15 566 000	11 831 000	0	3 735 000
Kapitaltillskott	2 595 928	0	0	2 595 928
Fond för yttre underhåll	338 246	324 300	-314 054	328 000
S:a bundet eget kapital	57 812 174	17 579 300	-314 054	40 546 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 063 937	-324 300	296 027	-9 035 664
Årets resultat	-2 103 025	-2 103 025	18 027	-18 027
S:a ansamlad förlust	-11 166 962	-2 427 325	314 054	-9 053 691
S:a eget kapital	46 645 212	15 151 975	0	31 493 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 103 025
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 739 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-324 300</u>
summa balanserat resultat	-11 166 961

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

<u>338 200</u>
-10 828 761

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	3 412 444	3 669 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 603	2 337
Summa rörelseintäkter		3 501 047	3 671 869
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 253 061	-1 512 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 598 264	-388 504
Personalkostnader	Not 6	-131 000	-45 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-928 064	-927 439
Summa rörelsekostnader		-4 910 389	-2 873 750
RÖRELSERESULTAT		-1 409 341	798 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		710	540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 394	-952 661
Summa finansiella poster		-693 684	-952 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 103 025	-154 001
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond		0	135 974
		0	135 974
ÅRETS RESULTAT		-2 103 025	-18 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 823 490	86 751 553
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 823 490	86 751 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 826 290	86 754 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 217	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	19 679 627	15 058 677
Summa kortfristiga fordringar		19 705 844	15 058 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 705 844	15 058 677
SUMMA TILLGÅNGAR		105 532 134	101 813 030

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 878 000	37 623 000
Kapitaltillskott		2 595 928	2 595 928
Fond för yttre underhåll	Not 12	338 246	328 000
Summa bundet eget kapital		57 812 174	40 546 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 063 937	-9 035 664
Årets resultat		-2 103 025	-18 027
Summa fritt eget kapital		-11 166 962	-9 053 691
SUMMA EGET KAPITAL		46 645 212	31 493 237
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	57 000 000	57 000 000
Summa långfristiga skulder		57 000 000	57 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		449 322	257 254
Skatteskulder		648 864	646 656
Övriga skulder		168 478	11 949 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	620 258	466 642
Summa kortfristiga skulder		18 869 22	13 319 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 532 134	101 813 030

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	10 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	25 år	35 år
Balkong	83-89 år	83-89 år
Tak	35 år	35 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	917 732	842 702
Hyror lokaler momspliktiga	2 364 091	2 691 596
Hyror lokaler	4 350	4 350
Bredbandsintäkter	79 822	82 176
Vatten-/värmeintäkter	34 462	36 730
Serviceavgifter	12 000	12 000
Öresutjämning	-13	-23
	3 412 444	3 669 532

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	88 603	0
Övriga intäkter	0	2 337
	88 603	2 337

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 120	963
	Snöröjning/sandning	18 896	17 071
	Städning entreprenad	37 387	49 990
	Städning enligt beställning	85 999	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 965	2 799
	Hissbesiktning	1 152	6 374
	Myndighetstillsyn	0	7 215
	Gård	854	249
	Serviceavtal	10 993	10 576
	Förbrukningsmateriel	5 369	4 318
	Brandskydd	20 710	0
		198 444	99 555
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	73 981	0
	Lokaler	1 080	10 465
	Gemensamma utrymmen	0	1 587
	Tvättstuga	519	0
	Källare	23 681	0
	Entré/trapphus	2 338	3 452
	Lås	12 241	0
	VVS	25 908	11 757
	Värmeanläggning/undercentral	15 088	3 562
	Ventilation	16 684	0
	Elinstallationer	11 523	2 334
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 034	0
	Hiss	6 048	13 426
	Tak	38 046	0
	Vattenskada	196 758	14 429
		434 928	61 012
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	28 613	250 614
	Gemensamma utrymmen	53 811	0
	Entré/trapphus	0	63 440
	VVS	426 631	0
	Värmeanläggning	8 750	0
	Mark/gård/utemiljö	19 305	0
		537 110	314 054
	Taxebundna kostnader		
	El	58 957	51 439
	Värme	405 184	391 267
	Vatten	56 756	53 780
	Sophämtning/renhållning	70 970	58 096
		591 868	554 582
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 248	50 225
	Tomträttsavgäld	30 753	0
	Samfällighetsavgift	0	30 071
	Kabel-TV	79 926	78 428
		165 927	158 724
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	324 784	324 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 253 061	1 512 007

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	9 013	2 764
	Juridiska åtgärder	457 645	11 953
	Inkassering avgift/hyra	9 010	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	18 472	17 739
	Föreningskostnader	154 572	3 997
	Styrelseomkostnader	0	667
	Fritids- och trivselkostnader	0	449
	Förvaltningsarvode	226 421	217 959
	Administration	26 518	13 440
	Konsultarvode	667 485	96 408
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	13 812	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
	Ej avdragsgilla kostnader	10 147	15 082
		1 598 264	388 504

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	35 000
	Sociala kostnader	31 000	10 800
		131 000	45 800

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	551 102	551 102
	Förbättringar	376 962	376 337
		928 064	927 439

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 725 746	95 414 781
	Nyanskaffningar	0	310 965
	Utgående anskaffningsvärde	95 725 746	95 725 746
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 974 193	-8 046 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-928 064	-927 439
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 902 256	-8 974 193
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 823 490	86 751 553
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 003 205	27 003 205
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 800 000	36 800 000
	Taxeringsvärde mark	49 200 000	49 200 000
		86 000 000	86 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 800 000	57 800 000
	Lokaler	28 200 000	28 200 000
		86 000 000	86 000 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	301 009	301 009
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-301 009	-301 009
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-301 009	-301 009
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	3 789	21 666
	Skattekonto	305 968	323 320
	Klientmedel hos SBC	19 369 870	14 713 691
		19 679 627	15 058 677

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	328 000	322 000
	Reservering enligt stadgar	324 300	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-314 054	-322 000
	Vid årets slut	338 246	328 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2019-01-03
	Handelsbanken	1,250 %	17 000 000	17 000 000	2019-01-03
	Handelsbanken	1,250 %	17 000 000	17 000 000	2019-01-03
	Handelsbanken	1,150 %	17 000 000	17 000 000	2019-01-03
	Handelsbanken	1,150 %	3 000 000	3 000 000	2019-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		57 000 000	57 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000 000	-57 000 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr, lånen har en slutbetalningsdag inom 12 månader men har förnyats under år 2019.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	135 000	35 000
	Sociala avgifter	41 800	10 800
	Ränta	165 150	168 064
	Avgifter och hyror	278 308	217 301
	Underhåll port	0	35 477
		620 258	466 642

Not 17 VASENTLIGA HANDELSER EFTER ARETS SLUT

Under 2019 kommer vi att slutföra renovering av garaget och gård C. bygga klart lägenheterna på våning 1, renovera hisskorgar i hiss B och C samt slutföra byte av stadgar samt upprättande av underhållsplan