

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rosenborg

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-02 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Laurent Shatri	Ordförande	
Lina Marie Knudsen	Ledamot	
Christopher André Lagerholm	Ledamot	
Hanna Frida Lea Lagerlöv	Ledamot	
Lisa Karolina Ström	Ledamot	
Lars Nils Magnus Angantyr	Suppleant	
Anna Randy Ziegler	Suppleant	
PricewaterhouseCoopers AB	Revisor	
Boel Hellberg	Huvudansvarig revisor	
Per Olof Henry Ranstam	Huvudansvarig revisor	Har slutat

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

Christopher André Lagerholm och Lisa Karolina Ström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Boel Hellberg

Ordinarie Extern

PwC

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rosenborg 1	2013	Malmö
Rosenborg 2	2013	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

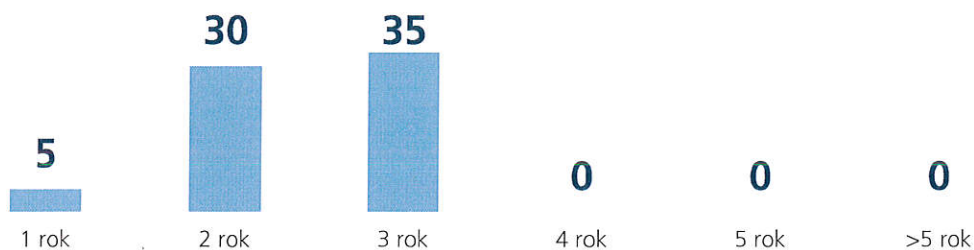
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 095 m<sup>2</sup>, varav 4 966 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 129 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AA Nya Sjömansgården	90 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Barber Shop	39 m <sup>2</sup>	2020-09-30

#### Gemensamhetsutrymmen

Styrelselokal 70 kvadrat

#### Kommentar

Källarplan på Törnskärsgången 9

3

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plattor av marksten åtgärdat skador	2018	
Uppförande av miljöstation	2017	
Uppförande av staket runt fastigheterna	2017	
Byte av sand i sandlådan	2017	
Ventilationskanal, s-system, rensning / lgh	2017 - 2018	Utfört 2018, rensning av ventkanaler i lägenheter samt borttagning av kajbon och nya nät i skorstenar för att förhindra framtida fågelbon.
Ventilation, OVK-besiktning-s-system, lägenheter	2017 - 2018	Klar under 2018
Trivselhöjande åtgärder av utemiljö	2017	
Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.	2016	Omgjutning av trappor och cykelspår ner till källarplan utifrån.
Löpande underhåll av källarväggar	2016	
Löpande underhåll av tvättstugor	2015 - 2016	
Armaturer	2015	Montering av rörelsearmaturer i cykelförråd och källare mm. på Örsholmsgången 6 A-B samt Törnskärsgången 9 A-C
Byte av tvättmaskiner	2014 - 2015	
Byte av tvättmaskiner	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av tvättstugor	2019	Offerter tas in under 2019
Renovering av balkongräcken, smide och rostskydd/målning	2019	Helt nya balkongräcken enligt BBR krav, samt lagningar av betongplattan
Spolning av avloppsstammar	2019	
Byte av portar till trapphusen	2020	
Stigarledning, från fast service till lgt, Örsholmsgången 8	2020	
El central, byte, Örsholmsgången 8	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning Skåne AB
Källsortering	Stena Recycling
Kabeltv	Canal Digital Sverige AB
Fastighetsbelysning	E.ON Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Porttelefoni	TeliaSonera AB
VA, Hushållsavfall och Matavfall	VA Syd
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Bredbandsinstallation	Telenor
SBA(Systematiskt brandskyddsarbete)	LIFRA

29

### Föreningens ekonomi

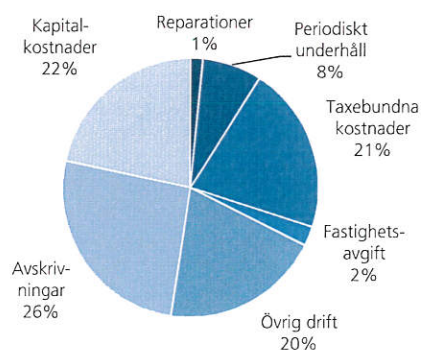
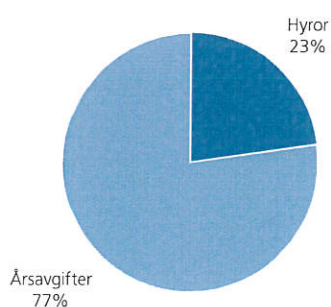
- Under 2018 såldes en lägenhet för ca 1,1 miljoner och pengarna användes till att amortera av ett lån
- Under 2018 förhandlade vi ner ny ränta på lån som gick ut 2018-10-30 och det innebar en stor sänkning av räntekostnaderna
- Pengar avsätts till en renoveringsfond varje år

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 222 550</b>	<b>3 856 035</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 979 221	3 936 581
Finansiella intäkter	234	80
Minskning kortfristiga fordringar	48 184	0
Medlemsinsatser	1 195 000	0
	<b>5 222 639</b>	<b>3 936 661</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 226 004	2 069 100
Finansiella kostnader	922 451	987 346
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 169
Minskning av långfristiga skulder	1 335 000	140 000
Minskning av kortfristiga skulder	125 288	325 531
	<b>4 608 744</b>	<b>3 570 146</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 836 445</b>	<b>4 222 550</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>613 895</b>	<b>366 515</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

### Väsentliga händelser under året

- Under 2018 utfördes OVK besiktningar och godkändes en besiktningen.
- I samband med OVK påträffades kajbon i skorstenarna vilket påverkade ventilationen i husen negativt. Genom SBC utförde vi ett underhåll och rensning av kajbon samt rengjorde ventilation i alla lägenheter och monterade nät över skorstenar för att fåglar inte ska kunna bygga bon igen.
- Ett av föreningens bindningstid på lån gick ut i oktober 2018 och styrelsen förhandlade om ny ränta. Efter att styrelsen fått offerter beslutade styrelsen att förlänga lånet hos handelsbanken för att de gav bäst ränta (1,26% 4 år). Det ger en stor minskning av räntekostnaderna.
- Styrelsen har även sålt en av föreningens hyreslägenheter och med detta kapital har vi amorterat av lånet med ca 1.1 miljoner.
- Avgiften har höjts med 2,5 % 2019 för alla bostadsrätter samt ca 2% på alla hyresbostäder. Efter 2020 räknar vi med att inte behöva göra någon mer höjning av avgiften.
- Under 2018 har vi monterat nya grillar
- Under 2018 har vi byggt ett nytt staket med grindar runt vår innergård
- Under 2018 har plattor av av marksten åtgärdats i innergården
- Under 2018 har brister i entrétak åtgärdats
- Under 2019 kommer renovering av balkongräcken utföras
- Under 2019 kommer tvättstugor målas om

**Underhållsplan:** Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen upprättades av föreningens tekniska förvaltare, SBC. Utöver renovering av balkongräcken 2019 och byte av el central/stigarledning (Örsholmsgången 8) under 2019 planeras inga större underhåll de kommande åren i föreningen, då många stora underhåll redan är utförda i fastigheten. (Vatten och avloppsstammar byttes 2006-2008, även tak, fönster och balkongdörrar byttes vid detta tillfälle samt att fasad putsning utfördes.) Förening avsätter årligen pengar till underhållsfonden. Det är medel från denna fond som vi kommer använda till byte av el central/stigarledning.

**Lägenheter att sälja:** Föreningen upplåter per 2018-12-31, 9 lägenheter med hyresrätt. (5 stycken 2:or och 4 st 3:or.) Vid eventuell flytt av hyresgäst kommer föreningen att sälja hyreslägenheterna som bostadsrätter. Vid försäljningen av lägenheterna kommer styrelsen i första att amortera av föreningens lån och därmed sänka föreningens räntekostnader. Under början av 2018 genomförde styrelsen en lyckad försäljning av en av hyreslägenheterna. Under 2018 kommer vi att sälja en till lägenhet som styrelsen känner till.

**Avgift:** Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna 2019-01-01 med 2,5 %. Avgiftshöjningen beror på höjningen av tomträttsavgiften som kommer ske 2020. Den planerade höjningen av tomträttsavgiften har förening planerat för sedan 2012 och tagit hänsyn till i kommande års budget. Efter 2020 räknar vi med att inte behöva göra någon mer höjning av avgiften.

**Avskrivning:** På grund av den höga avskrivningskostnaden ser föreningens resultat sämre ut än vad föreningens ekonomi egentligen är. Därav har styrelsen valt att lyfta fram ett kassaflöde i förvaltningsberättelsen för att ge en bättre bild av hur den löpande ekonomin går. Kassaflödet exkluderar avskrivningarna, som inte är någon utgift i sig, och därmed visar hur väl föreningens intäkter täcker dess utgifter under året.

49

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 21  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	702	696	679	658
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 244	1 143	1 112	1 157
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 855	10 446	10 479	10 511
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	83	149	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	24	24	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	181	194	231	245
Soliditet (%)	59	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-273	-224	-780	-892
Nettoomsättning (tkr)	3 979	3 937	3 838	3 787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 966 m<sup>2</sup> bostäder och 129 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 591 911	781 518	0	63 810 393
Uppskrivningsfond	92 977 711	-989 239	0	93 966 950
Upplåtelseavgifter	1 023 963	413 482	0	610 481
Fond för yttre underhåll	2 430 636	528 704	-325 997	2 227 929
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>161 024 221</b>	<b>734 465</b>	<b>-325 997</b>	<b>160 615 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-97 773 168	-528 704	1 091 277	-98 335 741
Årets resultat	-273 175	-273 175	223 959	-223 959
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-98 046 343</b>	<b>-801 879</b>	<b>1 315 236</b>	<b>-98 559 700</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>62 977 878</b>	<b>-67 414</b>	<b>989 239</b>	<b>62 056 053</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-273 175
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-98 233 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-528 704
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-99 035 582</b>

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

320 729
<b>-98 714 853</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	3 978 946	3 936 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 979 221</b>	<b>3 936 581</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 676 359	-1 519 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 600	-460 991
Personalkostnader	Not 6	-97 045	-88 908
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 174	-1 104 174
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 330 178</b>	<b>-3 173 274</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>649 042</b>	<b>763 307</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 451	-987 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-922 217</b>	<b>-987 266</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-273 175</b>	<b>-223 959</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-273 175</b>	<b>-223 959</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	101 653 445	102 723 481
Maskiner	Not 9	19 610	53 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 673 055</b>	<b>102 777 230</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>101 673 055</b>	<b>102 777 230</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 751	26 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 883 013	3 317 302
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 909 764</b>	<b>3 344 053</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 000 433	1 000 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000 433</b>	<b>1 000 433</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 910 197</b>	<b>4 344 486</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 583 252</b>	<b>107 121 716</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		65 615 874	64 420 874
Uppskrivningsfond		92 977 711	93 966 950
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 430 636	2 227 929
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 024 221</b>	<b>160 615 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-97 773 168	-98 335 741
Årets resultat		-273 175	-223 959
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-98 046 343</b>	<b>-98 559 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 977 878</b>	<b>62 056 053</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 313 496	44 243 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 313 496</b>	<b>44 243 496</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 735 000	140 000
Leverantörsskulder		114 424	168 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	442 454	513 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 291 878</b>	<b>822 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 583 252</b>	<b>107 121 716</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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 064 199	2 958 321
Hyror bostäder	799 796	862 689
Hyror lokaler	104 462	104 241
Kabel-TV intäkter	10 285	11 220
Öresutjämning	204	109
	<b>3 978 946</b>	<b>3 936 581</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	275	0
	<b>275</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	31 956	40 852
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 920	5 889
	Snöröjning/sandning	14 413	21 110
	Städning enligt beställning	9 125	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 837	0
	Gård	9 450	4 850
	Serviceavtal	6 126	3 753
	Förbrukningsmateriel	0	3 892
	Brandskydd	3 734	3 188
		<b>94 561</b>	<b>83 534</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 250	6 818
	Brf Lägenheter	3 850	7 000
	Lokaler	9 533	0
	Tvättstuga	15 871	22 595
	Sophantering/återvinning	0	1 375
	Källare	781	0
	Entré/trapphus	11 550	0
	Lås	3 899	6 167
	VVS	5 589	4 119
	Elinstallationer	4 378	1 297
	Fönster	1 944	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 250
	Vattenskada	0	47 808
		<b>58 645</b>	<b>108 429</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	231 498	66 875
	Källare	0	24 746
	Ventilation	89 231	46 600
	Elinstallationer	0	126 250
	Mark/gård/utemiljö	0	61 526
		<b>320 729</b>	<b>325 997</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	83 992	80 039
	Värme	585 465	424 862
	Vatten	135 635	120 418
	Sophämtning/renhållning	79 780	74 011
	Grovsopor	7 073	5 340
		<b>891 945</b>	<b>704 669</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	116 369	105 735
	Markhyra/vägavgift/avgäld	18 460	17 496
	Tomträttsavgäld	4 984	4 984
	Kabel-TV	67 702	66 977
		<b>207 515</b>	<b>195 192</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>102 964</b>	<b>101 380</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 676 359</b>	<b>1 519 201</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	5 819	4 902
	Tele- och datakommunikation	10 156	12 202
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	5 100	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	11 273	19 297
	Förvaltningsarvode	329 384	358 153
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 500
	Administration	53 538	7 070
	Konsultarvode	18 580	11 972
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 370
		<b>452 600</b>	<b>460 991</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 000	66 145
	Löner	7 350	0
	Sociala kostnader	21 695	22 763
		<b>97 045</b>	<b>88 908</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	80 797	80 797
	Uppskrivning byggnad	989 239	989 239
	Maskiner	34 138	34 138
		<b>1 104 174</b>	<b>1 104 174</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 079 720	8 079 720
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 079 720</b>	<b>8 079 720</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	98 923 903	98 923 903
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-989 239	-989 239
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 956 953	-2 967 714
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>93 977 711</b>	<b>94 966 950</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-323 189	-242 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 797	-80 797
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-403 986</b>	<b>-323 189</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>101 653 445</b>	<b>102 723 481</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 791 000	45 791 000
	Taxeringsvärde mark	38 279 000	38 279 000
		<b>84 070 000</b>	<b>84 070 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 400 000	83 400 000
	Lokaler	670 000	670 000
		<b>84 070 000</b>	<b>84 070 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 690	170 690
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 690</b>	<b>170 690</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-116 942	-82 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 138	-34 138
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-151 080</b>	<b>-116 942</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>19 610</b>	<b>53 748</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	39 657	39 657
	Skattefordran	7 344	8 928
	Klientmedel hos SBC	3 836 012	3 222 117
	Fordringar	0	46 600
		<b>3 883 013</b>	<b>3 317 302</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 227 929	1 938 262
	Reservering enligt stadgar	528 704	528 704
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-325 997	-239 037
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 430 636</b>	<b>2 227 929</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Handelsbanken	1,240 %	7 805 000	9 000 000	2022-10-30
	Handelsbanken	4,280 %	9 000 000	9 000 000	2021-10-30
	Swedbank	1,130 %	10 508 496	10 568 496	2020-10-23
	Swedbank	0,970 %	15 735 000	15 815 000	2019-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 048 496</b>	<b>44 383 496</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 735 000	-140 000	
			<b>27 313 496</b>	<b>44 243 496</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 348 496 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 800 000	47 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	40 000	32 900
	Sociala avgifter	12 568	12 317
	Ränta	80 330	143 959
	Avgifter och hyror	309 556	324 635
		<b>442 454</b>	<b>513 811</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

**Underhållsplan:** Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen upprättades av föreningens tekniska förvaltare, SBC. Utöver renovering av balkongräcken 2019 och byte av el central/stigarledning (Örsholmsgången 8) under 2019 planeras inga större underhåll de kommande åren i föreningen, då många stora underhåll redan är utförda i fastigheten. (Vatten och avloppsstammar byttes 2006-2008, även tak, fönster och balkongdörrar byttes vid detta tillfälle samt att fasad putsning utfördes.) Förening avsätter årligen pengar till underhållsfonden. Det är medel från denna fond som vi kommer använda till byte av el central/stigarledning.

**Avgift:** Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna 2019-01-01 med 2,5 %. Avgiftshöjningen beror på höjningen av tomträttsavgiften som kommer ske 2020. Den planerade höjningen av tomträttsavgiften har förening planerat för sedan 2012 och tagit hänsyn till i kommande års budget. Efter 2020 räknar vi med att inte behöva göra någon mer höjning av avgiften.

- Under 2019 kommer renovering av balkongräcken utföras
- Under 2019 kommer tvättstugor målas om
- Under 2019 kommer spolning av avloppstammar
- Under 2020 planeras elcentral byte
- Under 2020 planeras byte av stigarledning från fast servis till lägenheter
- Under 2019 räknar vi med försäljning av en hyreslägenhet till bostadsrätt 2a på 65m<sup>2</sup>

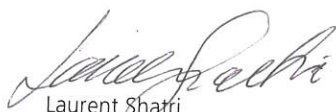


---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 29/6 2019



Laurent Shatri  
Ordförande



Lina Marie Knudsen  
Ledamot

Christopher André Lagerholm  
Ledamot



Hanna Frida Lea Lagerlöv  
Ledamot



Lisa Karolina Ström  
Ledamot



Vår  
Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2019  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers



Boel Hellberg  
Extern revisor  
Auktoriserad