

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

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 2018 och 2037.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gunilla Bergdahl	Ordförande
Margaretha Brattgård	Vice ordförande
Pernilla Björnör Hydén	Ledamot
Lisa Lindahl	Ledamot
Stefan Rubenson	Ledamot
Jan Jorde	Suppleant
Peter Ollén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden, 1 konstituerande protokollfört möte samt flera arbetsmöten.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie extern	Grant Thornton Sweden AB
Väljs av Grant Thornton	Suppleant extern	Grant Thornton Sweden AB
Krister Sjövall	Ordinarie intern	
David Hultberg	Suppleant intern	

Valberedning

Louise Goldberg	
Hans Schneider	
Berit Sjövall	Sammanställande
Bo Schön	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma med anledning av stadgeändring hölls 2018-03-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Peterstorp 1	1942-11-04	Malmö

Fullvärdesförsäkring genom Länsförsäkringar Skåne inkluderande bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Anticimex som är speciellt utformad för att utöka skydd mot hussvamp och fukt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

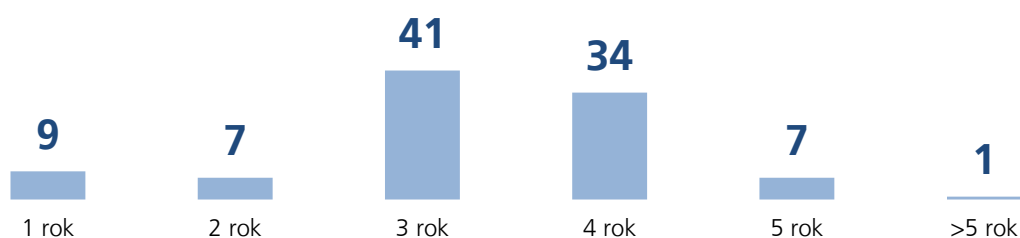
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 906 m², varav 7 906 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt
Styrelse-/övernattninglägenhet

Kommentar

2 st takterrasser.
Lägenhet: nr. 5/1E/1003

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin 1 ny	2018	Tvättstuga 1
Grönt vatten, stoppar rostangrepp i radiatorkretsen	2018	Installerat
Räddningsväg entrésidan	2018	Breddning enligt föreläggande Räddningstjänst Syd
Garagefönster	2018	Igenmurade
Mellanväggar terrasser plan 9, nya 4 st	2018	Enl. föreläggande Räddningstjänst Syd
Räddningsväg vid fasaden mot Roslins väg	2018	Föreläggande från Räddningstjänst Syd
Dagvattenledningar, nya norra gaveln	2018	Nya
Brunnar för dagvatten rensade	2018	
Gästrummet 2 nya sängar plus sängkläder	2018	
Taksäkerhet	2017	
Lyktstolpar renoverats	2017	
Branddörrar och trädörrar källare	2017	
Rökluckor trapphus	2017	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Stigarledningar	2017	Vattenledningar
Murning och målning källare och garage	2017	
Renovering lägenhetsterrass	2017	
Murning tre fönster pannrum/garage	2017	
Gjutning av kolkällartak	2017	
Installation av brandvarnare	2016 - 2017	I källarplan och på vinden
Installation av nätansluten brandvarnare	2016 - 2017	I tvättstugorna
Upprustning av värme- och vattensystem	2016	
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Relining	2013	Avloppsstammar relinades
Renovering av gästlägenhet	2013	
Nya tvättmaskiner	2010	I en av de två tvättstugorna
Trädgårdrenovering	2010	Trädgården renoverades delvis
Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagednfart	2009	
Fasadrenovering	2008	
Renovering av trapphus	2007	
Nya säkerhetsdörrar	2006	
Elstambyte	2005	Publika elen
Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avlopp kök, vatten kök och bad
Fönsterbyte	1992	
Renovering av fasader och tak	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsanalys/Rökgångar	2019	
Sanering smörjgrop	2019	
Renovering markbalkonger plan 1	2019	
Målning 4 st mellanväggar plan 9	2019	
Relining spillvattenledningar under husplattan	2019	
Renovering entrédörrar	2019	
Trädgård, garagetak	2019	Nyanläggning inkl tätskikt
Cykelställ utomhus	2020	
Målning skorstenar	2020	
Målning trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

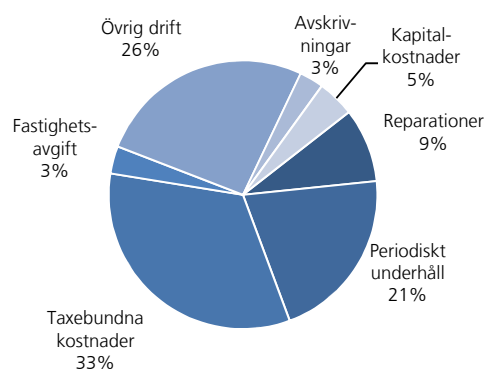
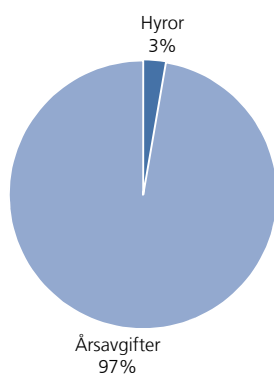
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetskötsel	Sekant Fastighetservice
Trädgårdsskötsel	Filipendula Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum
Fjärrvärme och elnät	e.on

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 305 022	3 403 772
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 872 032	4 120 716
Finansiella intäkter	6 310	6 620
Minskning kortfristiga fordringar	2 177	21 407
Ökning av kortfristiga skulder	593 602	0
	4 474 121	4 148 743
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 769 670	4 604 902
Finansiella kostnader	179 980	136 389
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-4 288 856
Minskning av kortfristiga skulder	0	506 201
	3 949 650	958 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 829 493	2 305 022
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	524 470	-1 098 749

*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

Säkerhet & brandskydd: Ny räddningsväg med infart från Limhamnsvägen har anlagts av Joäng Mark & Trädgård AB utmed fastighetens nordvästra sida. På samma sida men på plan nio (9) har AB Ljungqvist & Blomberg tillverkat nya aluminiumväggar med stora räddningsluckor som monterats mellan lägenheternas uteplatser för säker utrymning. På entrésidan har den stensatta gången breddats, två rabatter förminskats och nya stolpar vid respektive infart monterats av samma entreprenör.

Trädgård: På den nordvästra sidan togs i samförstånd med Stadsbyggnadskontoret samtliga klotlönnar bort i samband med anläggningen av räddningsvägen. Detta för att några av dem föll för Räddningstjänstens krav och något hade rötter som ätit sig ner till en spräckt dagvattenledning. Gräsvallen som sträckte sig utmed huset och dolde en raserad mur av ölandssten togs bort för att räddningsfordon måste komma så nära huset som möjligt för att kunna nå upp med stege till våning åtta (8).

Filipendula Garden & Design har 2018 haft ordinarie skötsel av rabatter och annan växtlighet.

Dagvattenledningar/brunnar: Efter en vattenskada i ett källarförråd vid norra gaveln upptäcktes att en dagvattenledning var trasig; den hade nästan gått mitt av med påföljd att allt dagvatten bildade ett vattensjukt område i gräsmattan. Vid vidare arbete med räddningsvägen upptäcktes att flera brunnar som var avsedda att ta emot dagvatten från husets stuprör var helt torra och alltså inte i kontakt med dagvattenledningarna. I stället samlades vattnet utmed husgrunden där fuktskador kunde konstateras på flera ställen. Samtliga ledningar filmades, byttes ut där det behövdes och kopplades till brunnarna så att vattnet därifrån kan rinna ut i de kommunala ledningarna så som avsett.

Boendemiljö: Då samtliga köksfläktar och badrumsfläktar tagits bort ur frånluftsventilerna, blev föreningens inomhusklimat efter SIMABs kontroll äntligen godkänt av kommunen.

Värme: Värmesystemet har hållits under i stort sett daglig kontroll av Sekants vaktmästare. Installatören har gjort ett besök för kontroll. Digital övervakning handhas av Bäckström Sweden AB.

Garage & garageplatser: Samtliga fönster har i samband med anläggning av räddningsvägen murats igen från både in- och utsidan för att inte spräckas av trycket från tunga räddningsfordon intill garageväggen. Inga garageplatser har fått nya ägare.

Vattenskador: Under 2018 har fastigheten haft en vattenskada i källarförråd 3A. Orsak var en trasig dagvattenledning; se ovan och en i allmänna utrymmen.

Grönt vatten: Totalavsaltat och pH-korrigerat vatten med rostinhibitorer gör att detta så kallade gröna vatten stoppar rostangrepp inuti radiatorkretsen. Den gröna färgen kommer av pyranin som är helt godkänt av Livsmedelsverket och bland annat används i godis, gör att vi på sikt, då hela systemet är fyllt, kan upptäcka vattenläckor tidigt.

Tvättstugor: I tvättstuga 1 har en ny tvättmaskin av märket Electrolux ersatt den problemtunga Miele-maskinen.

Fastighetsskötsel & städning: Sekant Fastighetservice har ansvarat för fastighetsskötsel och trappstädning, medan Damerna Damm AB har städlat i styrelserummet 1 gång per månad.

Evenemang: Efter föreningens årsstämma den 22 maj hade sextiosju (67) medlemmar hörsammat inbjudan till den traditionsenliga buffén på norra takterrassen. Under sommaren fanns tio (10) tillfällen för gemensamma grillkvällar på norra takterrassen. Den första advent tändes granen och alla närvarande medlemmar bjöds på glögg och julgodis i styrelserummet. Den 14 april, i samband med städning av trädgård och förråd, var det gårdsloppis till förmån för Läkare utan gränser. Tacket från organisationen anslogs på trapphusens anslagstavlor.

Information: Saltsjöbladet, som är styrelsens huvudsakliga bärare av information om verksamheten till medlemmarna, har delats ut fyra gånger under året och har också presenterats på föreningens hemsida. Information om specifika projekt har delats ut i samtliga dörrbrevlådor och/eller varit tillgänglig på trapphusens anslagstavlor. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt.

Övernattningsrum: Under året har vi haft tjuogoåtta (28) gästnätter à 300:- (trehundra kronor), summa 8 400:- (åttatusenfyrahundra kronor.) De nya sängarna fick mycket beröm av nattgästerna.

Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning: I samband konstituerande av styrelsen togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. En verkställighetslista reglerar styrelsens projekt och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2018/19 fastställdes plan för styrelsemöten, Saltsjöbladet samt underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	475	465	456	456
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 771	1 771	1 771	1 556
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	124	111	117	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	17	6	36
Soliditet (%)	11	12	16	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-191	-733	-1 610	-155
Nettoomsättning (tkr)	3 866	3 797	3 728	3 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m² bostäder.

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	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	1 020 815	387 000	-933 436	1 567 251
S:a bundet eget kapital	1 290 815	387 000	-933 436	1 837 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	761 651	-387 000	200 000	948 651
Årets resultat	-190 789	-190 789	733 436	-733 436
S:a fritt eget kapital	570 862	-577 789	933 436	215 215
S:a eget kapital	1 861 677	-190 789	0	2 052 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-190 789
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 148 651
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-387 000
summa balanserat resultat	570 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	577 789
att i ny räkning överförs	1 148 651

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	3 865 523	3 796 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 509	323 933
Summa rörelseintäkter		3 872 032	4 120 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 363 271	-4 159 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 117	-281 964
Personalkostnader	Not 6	-171 283	-163 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 481	-119 481
Summa rörelsekostnader		-3 889 151	-4 724 383
RÖELSERESULTAT		-17 120	-603 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 310	6 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 980	-136 389
Summa finansiella poster		-173 670	-129 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-190 789	-733 436
ÅRETS RESULTAT		-190 789	-733 436

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		51 500	51 500
		51 500	51 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 098 738	14 218 219
Summa materiella anläggningstillgångar		14 098 738	14 218 219
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 150 238	14 269 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 120 138	604 077
Summa kortfristiga fordringar		1 120 139	604 077
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 713 249	1 707 018
Summa kassa och bank		1 713 249	1 707 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 833 388	2 311 094
SUMMA TILLGÅNGAR		16 983 626	16 580 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 020 815	1 567 251
Summa bundet eget kapital		1 290 815	1 837 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		761 651	948 651
Årets resultat		-190 789	-733 436
Summa fritt eget kapital		570 862	215 215
SUMMA EGET KAPITAL		1 861 677	2 052 466
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		619 363	191 970
Övriga skulder		1 725	1 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	500 861	335 263
Summa kortfristiga skulder		1 121 949	528 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 983 626	16 580 814

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 753 727	3 680 119
Hyror garage	104 400	106 660
Överlåtelse/pantsättning	0	886
Avgift andrahandsuthyrning	1 119	2 238
Gästlägenhet	6 175	6 875
Öresutjämning	102	5
	3 865 523	3 796 783

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	318 907
Återbäring försäkringsbolag	6 068	0
Övriga intäkter	441	5 026
	6 509	323 933

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	163 629	148 824
	Fastighetsskötsel beställning	24 340	16 476
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 826	104 575
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 903	14 408
	Snöröjning/sandning	12 927	3 844
	Städning entreprenad	84 891	81 613
	Städning enligt beställning	7 533	10 966
	Mattvätt/Hyrmattor	14 482	17 806
	Sotning	7 288	103 095
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 931	53 825
	Hissbesiktning	2 884	4 021
	Myndighetstillsyn	10 000	2 120
	Gemensamma utrymmen	416	1 299
	Sophantering	9 577	6 852
	Gård	12 885	6 314
	Serviceavtal	17 625	10 200
	Förbrukningsmateriel	17 006	14 216
	Störningsjour och larm	1 163	0
	Brandskydd	10 446	236 615
	Fordon	0	45
		473 751	837 113
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	2 534	9 904
	Gemensamma utrymmen	0	18 728
	Tvättstuga	44 689	5 510
	Källare	0	2 545
	Entré/trapphus	1 844	21 004
	Lås	7 751	15 721
	VVS	30 526	62 796
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 389
	Ventilation	688	20 075
	Elinstallationer	3 245	49 702
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 384
	Hiss	14 320	24 545
	Fasad	5 332	1 000
	Fönster	2 988	4 978
	Balkonger/altaner	0	4 679
	Mark/gård/utemiljö	40 902	0
	Garage/parkering	6 626	49 253
	Vattenskada	202 813	223 058
		364 258	523 270
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	181 120	99 855
	Tvättstuga	49 816	0
	Källare	0	662 975
	Elinstallationer	0	69 375
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	10 757
	Tak	0	268 500
	Balkonger/altaner	0	12 618
	Mark/gård/utemiljö	624 711	129 621
		855 647	1 253 701
Taxebundna kostnader			
	El	102 302	92 141
	Värme	976 919	874 616
	Vatten	193 027	189 622
	Sophämtning/renhållning	77 965	76 501
		1 350 213	1 232 880

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Försäkring	128 491	124 815
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 926	0
	Kabel-TV	51 834	56 664
	Bredband	1 788	847
		187 039	182 326
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	132 363	130 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 363 271	4 159 475

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 363	1 385
	Medlemsinformation	5 714	3 457
	Tele- och datakommunikation	2 336	1 405
	Juridiska åtgärder	0	17 550
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Hysesförluster	3	4
	Revisionsarvode extern revisor	20 754	20 950
	Föreningskostnader	19 412	14 910
	Styrelseomkostnader	0	460
	Fritids- och trivselkostnader	2 275	13 901
	Förvaltningsarvode	92 350	128 438
	Administration	5 732	4 506
	Korttidsinventarier	13 426	24 500
	Konsultarvode	62 782	43 093
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	6 980
		235 117	281 964

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor*	136 503	134 398
	Sociala kostnader	34 780	29 065
		171 283	163 463

*Styrelsen och föreningens revisor har uppburit tre basbelopp i arvoden exklusive sociala avgifter.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	119 481	119 481
		119 481	119 481

Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
		51 500	51 500

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 626 557	18 626 557
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 626 557	18 626 557
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 408 337	-4 288 856
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 481	-119 481
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 527 818	-4 408 337
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 098 738	14 218 219
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
		129 000 000	129 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
		129 000 000	129 000 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattefordran	3 894	6 072
	Klientmedel hos SBC	1 116 244	598 005
		1 120 138	604 077
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 567 251	3 177 136
	Reservering enligt stadgar	387 000	200 000
	Omruisering Övriga fonder	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-933 436	-1 809 885
	Vid årets slut	1 020 815	1 567 251

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,650 %	5 300 000	5 300 000	2022-07-28
SEB	1,370 %	2 000 000	2 000 000	2021-03-28
SEB	1,070 %	5 000 000	5 000 000	2020-11-28
SEB	0,820 %	1 700 000	1 700 000	2020-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		14 000 000	14 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	136 503	0
Sociala avgifter	34 780	0
Ränta	2 700	3 178
Avgifter och hyror	326 878	332 085
	500 861	335 263

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entrédörrar källargrindar: Renovering/nyproduktion sker under 2019.

Trädgård/garagetak: Plantering av träd eller buskar på nordvästra sidan, samt översyn av garagetakets tätskikt.

Relining spillvattenledning/sanering smörjgrop: Spillvattenledningarna som går under husplattan är i dåligt skick och måste relinas innan de gamla rören spricker. Ledningarna från smörjgropen i garaget skall lagenligt saneras.

Markbalkoner: Renoveras.

Boendemiljö: Ventilationsanalys och åtgärd avseende röklukt vid eldning i de öppna spisarna.

Cykelparkering: Arbetet med att optimera plats utomhus för medlemmarnas cyklar pågår.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition: se dispositionsförslag enligt årsredovisningen sid 8.

Styrelsens underskrifter


MALMÖ den 25 / 3 2019




Gunilla Bergdahl
Ordförande




Margaretha Brattgård
Vice ordförande



Pernilla Björnör Hydén
Ledamot



Lisa Lindahl
Ledamot

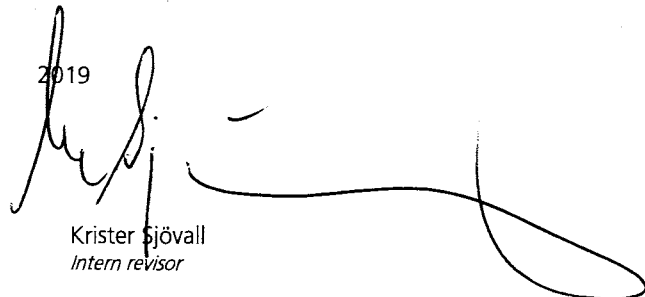


Stefan Rubenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2019



Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Krister Sjövall
Intern revisor