

Årsredovisning för

Brf Strandlycka i Annedal

769619-3965

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-12 |
| Underskrifter | 12 |

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including a stylized 'B' and 'A' and other illegible marks.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-31.

Nuvarande stadgar registrerades 2015-02-09. Nya stadgar är under registrering hos Bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Byggnaderna, som uppfördes på tomträtten Stockholm Dorabella 2, av Veidekke Bostad AB färdigställdes under år 2012. Adress är Pelle Svanslös gata 1-3, Annedalsvägen 22 och Tappvägen 35-37. Byggnaderna består av tre flerbostadshus med mellan fem och sex våningsplan.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Byggnader och ytor

Bostadsytan är 5 470 kvm. Markarealen uppgår till 3 515 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---------|--------------|
| 2 rok | 15 st |
| 3 rok | 15 st |
| 3-4 rok | 11 st |
| 4 rok | 25 st |
| 5 rok | 2 st |
| | 68 st |

Förråd är belägna inom respektive lägenhet.

Parkering/garage

Baltichuset där föreningen tidigare hyrde garageplatser är nu rivet.

BRF Strandlycka kom överens med fastighetsägaren om att kunna erbjuda alternativa parkeringsplatser utomhus. Dessa parkeringsplatser ligger på den s.k. grusparkeringen i gatuhörnet Tappvägen / Annedalsvägen.

Dessa alternativa platser kommer att vara tillgängligt under hela ombyggnationstiden av Baltichuset som förväntas att pågå i cirka 4 år från 1:a januari 2017. Därefter kommer föreningen återigen ha tillgång till garageplatser i nya Baltichuset.

Parkeringsplatserna utomhus på grusparkeringen erbjuds till en reducerad hyra på 650 SEK/månad.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttens värdeår är 2012. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 2021-06-30. Ev. omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

Fastighetens tekniska status

HB
ML
Bely

För fastigheten finns en 30-årig vård- och underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhållsåtgärder planerade inom de närmaste fem åren.

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel - Cemi Förvaltning AB
Städtjänster - Cemi Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel - Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Snöröjning - Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Ekonomisk förvaltning - Brf Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 111 (fg. år 110).
Överlåtelser under året: 9 (fg. år 15).
Antal beviljade andrahandsuthyrningar, 1
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Samfällighet

Föreningen ingår i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening, som sköter driften av sopsugsanläggningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-06-04 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|----------------------|
| Malin Lenngren | Ordförande |
| Lena Hovland | Ledamot, kassör |
| Anders Engström | Ledamot, sekreterare |
| Kristian Belak | Ledamot |
| Anna-Lena Jorring | Ledamot |

- Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Vid en extra föreningsstämma 2018-09-23 antogs nya stadgar, som ännu inte blivit registrerade av Bolagsverket.

Revisorer

Ordinarie revisor, Martin Rana, Parameter Revision AB.

Valberedning

Fredrik Jorring och Carina Wahlström.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

OVK

En OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under 2018 med godkänt resultat, men undersökningen totalt sett visar på något ojämna luftflöden i våra hus. Därför kommer luftflöden att justeras under början av 2019 för att generellt förbättra inomhusklimatet för alla i Brf Strandlycka.

Utemiljö

Styrelsen kommer att genomföra en översyn av utemiljön under 2019. Det kommer även att ske en lekplatsinspektion under våren 2019.

Boappa

Vi har under sommaren skaffat appen Boappa för att kunna kommunicera enklare och snabbare med våra

medlemmar. Via appen kan medlemmarna läsa och kommentera inlägg, se kalender för viktiga händelser och skicka meddelanden till styrelsen och varandra. I dagsläget har 44 medlemmar anslutit sig till vår förening i Boappa.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-01-01. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla skötsel-/underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Årsavgifter

I Brf Strandlycka i Annedal tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Verksamheten

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm | 635 | 635 | 635 | 637 | 623 |
| Driftkostnader, kr/kvm | 542 | 514 | 581 | 610 | 507 |
| Avskrivning, kr/kvm | 371 | 371 | 371 | 371 | 371 |
| Räntekostnader, kr/kvm | 59 | 66 | 132 | 140 | 193 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| Lån, kr/kvm | 5 713 | 5 827 | 5 896 | 5 999 | 6 045 |
| Underhållsfond | 835 000 | 668 000 | 501 000 | 334 000 | 167 000 |
| Nettoomsättning | 4 300 340 | 4 265 650 | 4 582 316 | 4 580 465 | 4 313 952 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 126 122 | -993 320 | -1 284 607 | -1 502 183 | -1 540 954 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet | 1 092 140 | 1 034 790 | 743 503 | 525 946 | 487 156 |
| Soliditet, % | 84 | 83 | 83 | 83 | 83 |

HB
M
KAY

Förändringar i eget kapital

| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Yttre under- hållsfond</i> | <i>Ansamlad förlust</i> |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Vid årets början | 169 545 000 | 668 000 | -5 705 752 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | | 167 000 | -167 000 |
| Årets resultat | | | -1 126 122 |
| Vid årets slut | 169 545 000 | 835 000 | -6 998 874 |

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -5 872 752 |
| årets resultat | -1 126 122 |
| Totalt | -6 998 874 |
| disponeras för | |
| avsättning till yttre underhållsfond | 164 000 |
| överföring från yttre underhållsfond | -86 428 |
| balanseras i ny räkning | -7 076 446 |
| Summa | -6 998 874 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

HB
ML

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 300 340 | 4 265 650 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 17 071 | 36 657 |
| | | 4 317 411 | 4 302 307 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 6 | -2 964 879 | -2 812 426 |
| Personalkostnader | 4 | -131 420 | -95 294 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -2 028 110 | -2 028 110 |
| Rörelseresultat | | -806 998 | -633 523 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 712 | 3 613 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -324 836 | -363 410 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 126 122 | -993 320 |
| Resultat före skatt | | -1 126 122 | -993 320 |
| Årets resultat | | -1 126 122 | -993 320 |

HB
ML



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 192 373 628 | 194 401 738 |
| | | <u>192 373 628</u> | <u>194 401 738</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>192 373 628</u> | <u>194 401 738</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 66 949 | 50 013 |
| Övriga fordringar | | 24 631 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 407 434 | 401 947 |
| | | <u>499 014</u> | <u>451 960</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 747 047 | 2 279 907 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 246 061</u> | <u>2 731 867</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>195 619 689</u> | <u>197 133 605</u> |

KB
 VL
 S
 H

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 169 545 000 | 169 545 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 835 000 | 668 000 |
| | | <u>170 380 000</u> | <u>170 213 000</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 872 752 | -4 712 432 |
| Årets förlust | | -1 126 122 | -993 320 |
| | | <u>-6 998 874</u> | <u>-5 705 752</u> |
| Summa eget kapital | | <u>163 381 126</u> | <u>164 507 248</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 30 750 000 | 31 375 000 |
| | | <u>30 750 000</u> | <u>31 375 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 500 000 | 500 000 |
| Förskott från kunder | | 4 524 | - |
| Leverantörsskulder | | 515 939 | 270 352 |
| Övriga skulder | | 30 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 468 070 | 481 005 |
| | | <u>1 488 563</u> | <u>1 251 357</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>195 619 689</u> | <u>197 133 605</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 126 122 | -993 320 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 2 028 110 | 2 028 110 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 901 988 | 1 034 790 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -47 054 | -15 916 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 237 206 | -97 046 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 092 140 | 921 828 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -625 000 | -375 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -625 000 | -375 000 |
| Årets kassaflöde | 467 140 | 546 828 |
| Likvida medel vid årets början | 2 279 907 | 1 733 079 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 747 047 | 2 279 907 |

KB
JMK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Tomträtten

Fastigheten upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Inkomsts-/fastighetskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

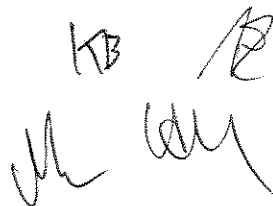
I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2013 till och med 2027.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Byggnaden kommer att vara helt avskriven år 2113. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 3 475 698 | 3 475 698 |
| Hyror | 358 150 | 308 100 |
| Individuell mätning, tappvarmvatten | 296 846 | 313 970 |
| TriplePlay | 163 200 | 163 200 |
| Övriga intäkter | 6 446 | 4 682 |
| Nettoomsättning | 4 300 340 | 4 265 650 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsersättning | - | 17 250 |
| Övriga intäkter | 17 071 | 19 407 |
| Summa övriga intäkter | 17 071 | 36 657 |

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året. Kostnaden avser styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 2 028 110 | 2 028 110 |
| Summa avskrivningar | 2 028 110 | 2 028 110 |

KD
JMK WEL

Not 6 Driftkostnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel och lokalvård | 270 615 | 314 361 |
| Snöröjning | 39 820 | 29 937 |
| Hisskostnader | 106 791 | 89 282 |
| Reparationer och underhåll | 130 276 | 27 948 |
| El | 338 046 | 317 802 |
| Uppvärmning | 400 315 | 386 578 |
| Vatten | 105 330 | 100 581 |
| Sophämtning | 102 622 | 101 508 |
| Fastighetsförsäkring | 59 409 | 57 429 |
| Tomträttsavgift, övriga avgifter | 736 200 | 736 200 |
| KabelTV, Bredband | 230 108 | 230 064 |
| Föreningsaktiviteter | 561 | - |
| Förvaltningskostnader | 119 228 | 141 942 |
| Garagehyra | 250 744 | 177 477 |
| Övriga utgifter köpta tjänster | 74 814 | 101 317 |
| Summa driftkostnader | 2 964 879 | 2 812 426 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter




| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Garagehyra 1:a kvartalet | 64 108 | 62 686 |
| Tomträttsavgäld 1:a kvartalet | 184 050 | 184 050 |
| Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet | 21 619 | 20 743 |
| Fastighetsförsäkring | 46 855 | 43 790 |
| Bredband | 38 351 | 38 351 |
| Individuellt uppmätta förbrukningar | 23 715 | 25 029 |
| Övriga upplupna intäkter | 28 736 | 27 298 |
| Redovisat värde vid årets slut | 407 434 | 401 947 |

Not 8 Byggnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 202 811 000 | 202 811 000 |
| | 202 811 000 | 202 811 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -8 409 262 | -6 381 152 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -2 028 110 | -2 028 110 |
| | -10 437 372 | -8 409 262 |
| Redovisat värde vid årets slut | 192 373 628 | 194 401 738 |
| Taxeringsvärde byggnader, bostäder: | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Taxeringsvärde mark, bostäder: | 48 000 000 | 48 000 000 |
| | 143 000 000 | 143 000 000 |

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

KB




Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor | 17 673 | 37 129 |
| Upplupen elkostnad | 40 017 | 34 626 |
| Upplupen uppvärmningskostnad | 54 330 | 51 697 |
| Upplupen revisionskostnad | 18 000 | 18 000 |
| Förskottsaviserade hyror och avgifter | 338 050 | 336 951 |
| Övriga upplupna kostnader | - | 2 602 |
| Redovisat värde vid årets slut | 468 070 | 481 005 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nordea, ränta 0,933 % bundet till 2019-03-28 | 5 650 000 | 5 650 000 |
| Nordea, ränta 0,900 % bundet till 2019-01-16 | 12 300 000 | 12 925 000 |
| Nordea, ränta 1,250 % bundet till 2021-11-17 | 13 300 000 | 13 300 000 |
| | 31 250 000 | 31 875 000 |
| -kortfristig del av långfristig skuld | -500 000 | -500 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 30 750 000 | 31 375 000 |

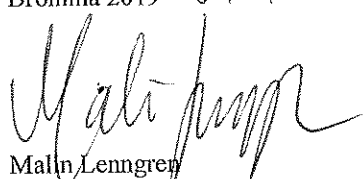
Av föreningens lån förfaller 17 950 000 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 000 000 | 40 000 000 |

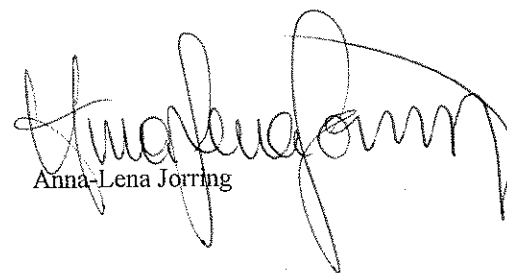
Underskrifter

Bromma 2019 - 04-11

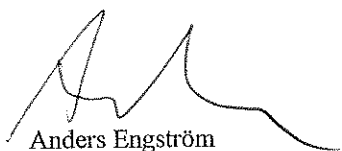


Malin Lenngren
Styrelseordförande

Lena Hovland



Anna-Lena Jorring



Anders Engström



Kristian Belak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -

Martin Rana
Parameter Revision AB