

Årsredovisning

för

Brf Gästsalen 1, 2 & 3

769607-9966

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Gästsalen 1, 2 & 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är Stockholms kommun.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerades hos Bolagsverket 2012-04-10.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-11-02.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten inklusive tomträtten 2012-04-24 från Wallenstam Fastighets AB.

Nuvarande tomträttsavtal gäller till och med 2018-12-31. Ny tomträttsavgäld gäller 2019-01-01--2028-12-31 och uppgår till 828 tkr.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus om 11-14 våningar med totalt 131 bostadsrätter och 20 hyresrätter. Hyresrätterna ägs och förvaltas av föreningen. Säljintäkterna tillfaller Wallenstam Fastighets AB som skriver ner skuldreversen enligt avtal. Den totala boytan uppgår till 13 542 kvm varav bostadsrätter 11 897 kvm och hyresrätter 1 645 kvm. Lokalytan uppgår till 155 kvm.

I fastigheten finns skyddsrum, förråd, teknikutrymme, tvättstuga samt garage i nedre planet i två av husen. Föreningen disponerar 12 garageplatser, 90 parkeringsplatser och 4 mc-platser.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 67 st 3 rum och kök
- 75 st 4 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 199 tkr och fastighetsskatt för lokaler som uppgår till 14 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 169 439 tkr varav byggnadsvärde 102 835 tkr och mark 66 604 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

- * Jungfrusunds Fastighet - fastighetsskötsel
- * Idrotts & Trädgårdsanläggningar - trädgårsskötsel, snöröjning
- * Svenska Shining Rent AB - städning, entrémator
- * Hissbesiktningar i Sverige AB - hissbesiktningar
- * HissPartner Stockholm AB - larmavtal hiss
- * Stockholm Vatten/Suez Recykling AB - avfallshantering
- * Peab - passerkontroll

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens driftskostnader, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar. Styrelsen har beslutat om 10 % avgiftssänkning från och med 2018-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesater och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Thomas Westling, ordförande

Ulf Isander

Willy Kihlmark

Jan Andersson

Daniel Ghattas

Sven Ljung

Suppleanter

Anne Hörnstein

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter stämman.

Revisor

Conseil Revision AB
Daniel Johansson, ordinarie revisor
Niclas Adersten, revisorssuppleant

Utföda större renoveringar och underhåll:

2013-2015

Stambyte

2015

Brandskyddsarbete bla med utrymningsvägar och skyltning
Upprustning av p-platser
Byte av kulvert och värmerör mellan husen

2016

Asfaltering av parkeringsytor
Renovering av tandläkarlokalen
Renovering av källare

2017

Påbörjad hissrenovering
Byte av branddörrar
Installation av nätväggar förråd

2018

Avslutad hissrenovering
Isolering av samtliga fönster och dörrar

Planerade underhåll enligt underhållsplan:

2019

Avslutning av fönstertätning och nya dammlister (550 tkr)
Reparation av hyresrätter (150 tkr)
Ombyggnad av lokal för försäljning (300 tkr)
Byte av garageportar (270 tkr)
Omålning/reparation av staket och ledstänger (75 tkr)
Byte av stigarrventiler, justering av värmesystem (400 tkr)
Åtgärda anmärkningar från OVK (100 tkr)
Kontroll av tegelfasader (30 tkr)
Renovering av tilluftsaggregat hus 15 (25 tkr)

2020

Reparation hyresrätter (100 tkr)
Målning av franska balkonger / täcka eternitskivorna med plåtar (800 tkr)
Byte av vattenpumpar, hushållsvatten (100 tkr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet under 2018 tyder på att detta varit ett mellanår av konsolidering. Byte av förvaltare och därmed tillgång till ett mer avancerat IT-stöd har varit mycket positivt och har hjälpt oss att få bättre och framförallt snabbare kontroll på budgetering och ekonomi.

Vi har kunnat se att värdena på våra lägenheter generellt har gått upp, trots en turbulent marknad. Vid samtal med mäklare konstaterar man att skälen är en kombination av att vi sänkte våra avgifter med 10 % per januari 2018, att föreningen uppfattas ha stabiliserats efter ombildning och stambyte och att Hässelby Strand som område generellt har ökat i popularitet,

Den största investeringen har varit renovering av våra hissar inklusive byte av hisskorgarna. Investering på cirka 5 Mkr eller hälften av föreningens omsättning under ett år. Skiftet har gått mycket bra, enligt budget och med minimala problem. I anslutning till renoveringen har även entréerna målats om vilket genererat många positiva kommentarer.

Det pågår ett byte av dammlister och isoleringslister på alla fönster i föreningen. Detta har inneburit en väsentlig kostnad om än betydligt lägre än om alla lägenhetsinnehavare var för sig hade isolerat fönstren. De reaktioner som kommit tyder på att bytet inneburit en bättre inomhusmiljö i termer av mindre drag, högre inomhustemperatur och styrelsens räknar med att det skall föra med sig lägre värmekostnader, vilket i längden förväntas betala för investeringen.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med en likviditet på ca 2,5 Mkr efter att ha bekostat hissrenoveringen med egna medel. Målsättningen är att alltid ha en likviditet på minst 2 Mkr för oväntade utgifter och för att säkra föreningens kreditvärdighet.

Vi kommer att lägga om de sista 25 % av våra lån under början av 2019. Styrelsen har ännu inte beslutat om bindningstiden på det nya lånet.

Den antagna budgeten bygger på en avgiftshöjning om 3 % vid halvårsskiftet 2019. Skälet är framförallt kostnaden för isolering av fönster som uppgått till ca 10 % av våra avgifter under ett år men även för att kompensera för inflation.

Föreningens lån (exkl den räntefria reversen till Wallenstam Fastighets AB) motsvarar ca 9 794 kr per kvm och är relativt låg i jämförelse med andra likvärdiga föreningar som ombildats i området under samma tid.

Det har skett en skuldavräkning mot Wallenstam Fastighets AB om 2 652 Mkr.

Underhållsplan

Under 2019 kommer en omfattande genomgång av fastigheterna att ske av samma karaktär som om husen skulle säljas. Mot bakgrund av vad som kommer fram vid den genomgången kommer det att tas fram en långsiktig underhållsplan för att säkerställa att alla våra fastigheter kontinuerligt hålls i gott skick och att risken för större olyckor eller skador minimeras.

Parkering

Vi befinner oss fortsatt i en situation där tillgång och efterfrågan i princip är i balans. Vi har en så kort kö att ingen skall behöva vänta på parkeringsplats i mer än någon månad. Beträffande garagen så är alla uthyrda och det pågår en planering att måla och renovera portarna till garagen.

Det pågår en diskussion i styrelsen om att installera laddningsstolpar för elbilar under 2019. Efterfrågan har varit låg men styrelsen anser att en tillgång på laddningsstolpar i sig kan komma att skapa en efterfråga.

Inglasning av balkonger

Upphandling av inglasning av balkonger är slutförd och bygglov har erhållits. Inglasning av balkongerna, för de som så önskar, förväntas ske under våren 2019. Kostnader för balkonginglasning samt framtida underhåll betalas av respektive lägenhetsinnehavare.

Återvinning

Styrelsen upplever att situationen kring återvinningen i vår miljöstuga är fortsatt problematisk. Vi finner regelbundet betydande mängder plast, elektronik och kläder som kastas bland tidningar och förpackningar och som behöver fraktas bort till en relativt hög kostnad.

Mot den bakgrunden pågår en diskussion i styrelsen om att stänga föreningens egen återvinning när kommunens återvinningsstation på Maltesholmsvägen öppnas under våren. Detta skulle kombineras med att föreningen tillhandahåller en container någon eller några gånger om året för mer skrymmande produkter. Alternativt så kommer återvinningen bara att hållas öppen under begränsade tider men då under övervakning.

Försäljning av lokaler

För närvarande pågår arbetet med att uppgradera den förra styrelselokalen i hus 13, (vid trappan). Lokalen är klassad som lokal och inte som bostad vilket gör att vi behövt bygglov för att kunna sälja lokalen som bostad. Ansökan om bygglov har sent omsider godkänts men förutsätter att lokalen handikappanpassas vilket har tagit tid och ännu inte är klar. Nu förväntas en försäljning kunna ske på senvåren 2019.

Planteringar och grönytor

Trädgårdsgruppen, som för närvarande består av åtta medlemmar, är engagerad i våra grönytor och har under åren sett till att vi fått en alltmer prunkande oas runt våra hus. Arbetet med detta utförs av såväl medlemmarna i gruppen som andra som är mer löst knutna till gruppen. Gruppen föreslår också mer omfattande åtgärder till bostadsrättsföreningen styrelse.

Under det gångna året har murar blivit förstärkta, staket har målats och bänkarna vid rullatorbacken har blivit renoverade. Trädgårdsgruppen ansvarar också för höst- och vårstädningen på vårt område. Det är glädjande att kunna konstatera att deltagandet var påtagligt stort med drygt 50 deltagare vid den senaste höststädningen, som avslutades traditionellt med korvgrillning, då det ges möjlighet att umgås och lära känna varandra.

Sammanfattning

Föreningens rutiner och processer har stärkts allteftersom. Stambytet är genomfört, större delen av våra lån är omlagda till en attraktiv ränta med längre löptider, likviditeten är god och hissbytet är genomfört. Alla fönster kommer att vara nyisolerade inför stämman och alla medlemmar kommer att ha fått möjlighet att glasa in sina balkonger. Kvar finns, som i alla fastigheter av vår storlek och ålder, ett löpande behov av underhåll i termer av vatten, värme och målning av gemensamma utrymmen. Alla planerade investeringar och underhållsåtgärder bedöms dock kunna klaras av med befintlig likviditet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 196 (193) medlemmar. Under året har 11 överlåtelser skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 812	10 605	10 715	10 057
Resultat efter finansiella poster	-7 362	590	432	-4 950
Soliditet (%)	51,32	51,66	51,12	50,06
Skuldränta (%)	1,85	1,50	1,44	2,10
Resultat exkl avskrivningar	-3 669	2 669	2 478	-2 940
Fastighetslån totalt/kvm (kr)	11 181	11 398	11 255	11 485
Fastighetslån/kvm (kr)	9 794	9 794	9 577	9 577
Årsavgift/kvm (kr)	595	656	680	680
Värmekostnad/kvm (kr)	141	142	140	129

En reversskuld hos säljaren Wallenstan Fastighets AB om 19 027 tkr ingår i det totala låneskulden och löper utan ränta och utan bortre gräns för inlösen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetslån totalt/kvm

Föreningens totala fastighetslån inklusive reversskuld till säljaren Wallenstam Fastighet AB som löper räntefritt.

Fastighetslån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till totalyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

Värmekostnader/kvm

Värmekostnader i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 666	3 116	957	-20 152	590	166 178
Ökning av insatskapital	2 652					2 652
Disposition av föregående års resultat:			508	82	-590	0
Årets resultat					-7 362	-7 362
Belopp vid årets utgång	184 318	3 116	1 465	-20 070	-7 362	161 469

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 070 367
årets förlust	-7 361 781
	-27 432 148

behandlas så att avsättning fond för underhåll i ny räkning överföres	508 317
	-27 940 465
	-27 432 148

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 811 717	10 605 144
Övriga rörelseintäkter		330 473	18 742
Summa rörelseintäkter		10 142 190	10 623 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 589 134	-5 036 224
Övriga externa kostnader	4	-543 725	-552 615
Personalkostnader	5	-226 250	-228 818
Avskrivningar	6, 7, 9	-3 692 716	-2 079 069
Övriga rörelsekostnader		0	-152 746
Summa rörelsekostnader		-15 051 825	-8 049 472
Rörelseresultat		-4 909 635	2 574 414
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 452 148	-1 984 201
Summa finansiella poster		-2 452 146	-1 984 200
Resultat efter finansiella poster		-7 361 781	590 214
Resultat före skatt		-7 361 781	590 214
Årets resultat		-7 361 781	590 214

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	309 604 076	313 099 161
Markanläggningar	7	1 550 941	1 642 036
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	380 595	452 456
Inventarier, verktyg och installationer	9	149 200	183 875
Summa materiella anläggningstillgångar		311 684 812	315 377 528
Summa anläggningstillgångar		311 684 812	315 377 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 700	0
Övriga fordringar	10	1 116 066	627 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	299 909	256 998
Summa kortfristiga fordringar		1 438 675	884 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 532 279	5 444 439
Summa kassa och bank		1 532 279	5 444 439
Summa omsättningstillgångar		2 970 954	6 328 626
SUMMA TILLGÅNGAR		314 655 766	321 706 154

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 435 047	184 782 828
Fond för yttre underhåll		1 465 776	957 459
Summa bundet eget kapital		188 900 823	185 740 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 070 367	-20 152 264
Årets resultat		-7 361 781	590 214
Summa fritt eget kapital		-27 432 148	-19 562 050
Summa eget kapital		161 468 675	166 178 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	132 385 000	132 385 000
Övriga skulder	12	19 027 197	21 679 416
Summa långfristiga skulder		151 412 197	154 064 416
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	16 446
Leverantörsskulder		474 056	383 927
Skatteskulder		16 154	12 832
Övriga skulder	13	98 850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 185 834	1 050 296
Summa kortfristiga skulder		1 774 894	1 463 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 655 766	321 706 154

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 361 781	590 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 692 716	2 079 069
Förändring av skattefordran/skatteskuld		3 320	7 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 665 745	2 676 379
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-22 700	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-45 133	-48 963
Förändring av leverantörsskulder		90 130	174 519
Förändring av kortfristiga skulder		217 942	-293 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 425 506	2 508 743
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-490 125
Inbetalda insatser		2 652 219	1 473 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 652 219	983 792
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 652 219	-1 278 917
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 652 219	-1 278 917
Årets kassaflöde		-3 425 506	2 213 618
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 071 563	3 857 945
Likvida medel vid årets slut		2 646 057	6 071 563

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Dock har avsnittsindelningar korrigerats och vissa notdifferenser mot föregående år förekommer på grund av av korrigeringen. Avskrivningstider anläggningstillgångar har ändrats jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	50
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner, installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	7 084 115	7 800 490
Hyror antennplatser	167 506	163 336
Hyror bostäder	1 875 573	1 973 098
Hyror lokaler	93 760	101 428
Hyror garage och parkeringsplatser	567 608	552 242
Hyror övriga objekt	17 400	14 550
Debiterad fastighetsskatt	5 756	0
	9 811 718	10 605 144

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Reparationer	1 052 251	794 862
Underhåll hissar	4 790 164	0
Fastighetsskötsel	323 700	309 942
Trädgårdsskötsel	163 132	123 134
Städning, entrémattor	271 056	177 380
Snöröjning	235 694	147 148
Systematiskt brandskyddsarbete	8 325	0
Serviceavtal	4 500	0
Hiss besiktning/larm	27 282	0
Porttelefon, drift	7 257	0
Fastighetsel	322 538	175 963
Fjärrvärme	1 900 044	1 918 305
Vatten- och avlopp	243 464	200 063
Avfallshantering	224 519	142 118
Fastighetsförsäkring	107 010	188 910
Ersättning till medlem/hyresgäst	72 969	0
Tomträttsavgälder	758 100	758 100
Kabel-tv/bredband	39 970	48 987
Förbrukningsinventarier/material	37 160	49 068
Övriga driftskostnader	0	2 244
	10 589 135	5 036 224

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/avgift	216 277	212 955
Hyra/leasing av maskin/fordon	5 612	13 340
Telefoni	7 145	5 737
Datorkommunikation/hemsida	6 142	5 650
Revisionsarvode	31 938	35 625
Ekonomisk förvaltning	162 552	200 788
Konsultarvoden	0	28 488
Bankkostnader	7 332	8 632
Övriga externa tjänster	46 939	0
Bygglovsavgifter	39 359	0
Medlem/föreningsavgift	8 140	15 944
Övriga förvaltningskostnader	12 289	25 456
	543 725	552 615

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	181 998	179 200
Sociala avgifter	44 252	49 618
	226 250	228 818

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	322 729 397	322 729 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 729 397	322 729 397
Ingående avskrivningar	-9 630 236	-7 748 798
Årets avskrivningar	-3 495 085	-1 881 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 125 321	-9 630 236
Utgående redovisat värde	309 604 076	313 099 161

Not 7 Markanläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 821 914	1 520 664
Investeringar	0	301 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 821 914	1 821 914
Ingående avskrivningar	-179 878	-88 783
Årets avskrivningar	-91 095	-91 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 973	-179 878
Utgående redovisat värde	1 550 941	1 642 036

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	718 616	529 741
Inköp	0	188 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	718 616	718 616
Ingående avskrivningar	-266 160	-194 299
Årets avskrivningar	-71 861	-71 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 021	-266 160
Utgående redovisat värde	380 595	452 456

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	346 750	346 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 750	346 750
Ingående avskrivningar	-162 875	-128 200
Årets avskrivningar	-34 675	-34 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 550	-162 875
Utgående redovisat värde	149 200	183 875

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	67	65
Parkeringsintäkter dec 2018	2 222	0
Fordran klientmedel Fastum	1 113 777	627 124
	1 116 066	627 189

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Hisservice	2 813	0
Tomträttsavgäld	207 175	189 525
Kabel TV	10 250	9 990
Larmtjänst	7 650	0
Fastighetsförsäkring	35 670	747
Ekonomisk förvaltning	29 781	47 938
Hemsida	5 237	5 666
Mattor	1 333	0
Upplupna parkeringsintäkter	0	3 132
	299 909	256 998

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,36 %	2027-06-30	66 290 000	66 290 000
Stadshypotek	1,37 %	2023-03-30	33 047 500	33 047 500
Länsförsäkringar	1,30 %	2019-03-30	33 047 500	33 047 500
Reversskuld Wallenstam Fastighets AB		räntefritt	19 027 197	21 679 416
			151 412 197	154 064 416

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Förändring av skuld till Wallenstam Fastighets AB avser två sålda lägenheter.

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalskatt	54 598	0
Sociala avgifter	44 252	0
	98 850	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	747 320	627 124
Räntekostnader	35 801	0
Revisionsarvode	25 000	25 000
Fastighehetsel	45 181	226
Värme	288 601	282 603
Brandskyddsarbete	8 325	0
Reparation vattenskada	12 407	0
Snöröjning	23 199	0
Reparation hiss	0	11 774
Reparation tvättstuga	0	8 126
Trädgårdskostnader	0	20 968
Fastighetsskötsel	0	59 710
Ekonomisk förvaltning	0	14 765
	1 185 834	1 050 296

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett lån kommer att villkorsförändras under 2019.

Avgifterna kommer att höjas med 3 % vid halvårsskifte.

En underhållsplan för föreningens fastighet tas fram under 2019.

Inglasing av balkonger för medlemmar som önskar det kommer att ske under våren.

Försäljning av en lokal som byggdes om till en lägenhet kommer att ske på sensvåren.

Förändring av föreningens stadgar, som en anpassning till rådande lag, kommer att genomföras 2019.

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	135 690 000	135 690 000
	135 690 000	135 690 000

Hässelby den

Thomas Westling
Ordförande

Ulf Isander

Jan Andersson

Daniel Ghattas

Willy Kihlmark

Sven Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Johansson
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB