

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövdungen, org.nr 769606-6625

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövdungen, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövdungen, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

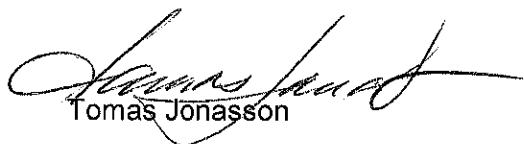
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens

förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 11 juni 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

# **Årsredovisning**

för

# **Brf Lövdungen**

769606-6625

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lövdungen, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningen registrerades 2002-03-05 hos Patent- och Registreringsverket, nuvarande Bolagsverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2011.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheterna Lövdungen 1 och 2 i Solna stad av Falk & Falk fastighetsbolag den 12 juni 2003.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 6 våningar med totalt 42 lägenheter varav 40 bostadsrätter, två hyresrätter samt en lokal. Den totala boytan är 3724 kvm och lokalytan 85 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

21 st 3 rum och kök  
19 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsskatt á 1 315 kr/ lägenhet år 2017, totalt 55 230 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde därmed 11 880 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 69 988 tkr, varav byggnadsvärde är 35 344 tkr och markvärde 34 644 tkr. Värdeår är 1954.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen skötes av Cemi Förvaltning. Städning utföres av Väsby FastighetStäd AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 juni 2003.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avsättning till yttre fond skall ske med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2017 haft följande sammansättning:

|           |  |
|-----------|--|
| Ledamöter | Martin Jansson<br>Lena Rydow<br>Christer Eriksson<br>Susanne Nilsson<br>Andriy Andreev<br>David Oscarsson<br>Li Enoksson |
|-----------|--|

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Suppleanter | Dick Biström<br>Marie Elmén |
|-------------|-----------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bolander & Co.

#### Revisorer

Tomas Jonasson  
Borev revisionsbyrå AB

#### Valberedning

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Erik Werner | Sammanställande |
|-------------|-----------------|

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens ekonomi är god!
- Beslut om n sophertering fattades.
- "Cykelrensning" genomförd i källarna (många cykellik" blir kvar när folk flyttar).
- Efter åtskilliga insatser och spolningar av rör har vi fått bort den otrevliga lukten i 8:ans port.
- Vår- och höststädning genomförd. Efter höststädningen hade vi en fest för samtliga medlemmar på gården, mycket lyckad och positiv feedback.
- Beslut om att anlita Solna ström för att dra om el (främst på vindarna) i fastigheterna fattades.
- Nya sprickor i våra hus förväntas vid fortsatta sprängningar och byggnationer i närområdet.
- Långa köer till garageplatser, parkering är ett problem för de boende då Backvägen används för besökande till "MOS" och arbetsplatser i Arenastaden.
- Styrelsen har fördelat ansvar mellan sig, vem leder och tar initiativ i olika frågor.
- Vår hemsida är uppfräschad och uppdaterad.
- Beslut om att genomföra OVK under våren 2018 fattades.
- Beslut om att konkurrensutsätta CEMI då vi inte är helt nöjda med deras leverans.
- Genomförd radonmätning visar att vi ligger under gällade gränsvärden.
- Stadgeändringar som behövs med anledning av GDPR intiterades.
- Efter ett antal inbrott via 8:ans källardörr beslöt vi att byta ut dörrar och lås i båda husens källaringångar under våren 2018.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (67) medlemmar. Under året har tre medlemmar tillträtt samt tre medlemmar utträtt ur föreningen. Två (fyra) överlåtelser har skett till ett snittpris av 56 108 (55 389) kr/kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 239       | 2 237       | 2 227       | 2 208       |
| Soliditet (%)                     | 82,33       | 82,22       | 82,00       | 81,88       |
| Resultat efter finansiella poster | 81          | 137         | -199        | -118        |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 620         | 676         | 340         | 382         |
| Fastighetslån kr/kvm              | 2 472       | 2 499       | 2 527       | 2 554       |
| Årsavgifter kr/kvm                | 469         | 469         | 469         | 469         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)      | 1,53        | 1,90        | 2,22        | 2,73        |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Årets resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.



Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

**Förändring av eget kapital**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 38 251 669           | 7 309 255             | 147 533                     | -2 051 330             | 137 018           | <b>43 794 145</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 145 000                     | -7 982                 | -137 018          | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | 80 710            | <b>80 710</b>     |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>38 251 669</b>    | <b>7 309 255</b>      | <b>292 533</b>              | <b>-2 059 312</b>      | <b>80 710</b>     | <b>43 874 855</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 059 312        |
| årets vinst      | 80 710            |
|                  | <b>-1 978 602</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 145 000           |
| i ny räkning överföres               | -2 123 602        |
|                                      | <b>-1 978 602</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2017-01-01</b>  | <b>2016-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2017-12-31</b> | <b>-2016-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 2 238 804          | 2 237 250          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>2 238 804</b>   | <b>2 237 250</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                  | 3          | -1 240 501         | -1 198 911         |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -236 235           | -191 031           |
| Avskrivningar                                    | 5, 6, 7    | -538 904           | -538 904           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-2 015 640</b>  | <b>-1 928 846</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>223 164</b>     | <b>308 404</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 1 472              | 3 199              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -143 926           | -174 585           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-142 454</b>    | <b>-171 386</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>80 710</b>      | <b>137 018</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>80 710</b>      | <b>137 018</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5, 6       | 50 678 240        | 51 217 144        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>50 678 240</b> | <b>51 217 144</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 8          | 39 900            | 39 900            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>39 900</b>     | <b>39 900</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>50 718 140</b> | <b>51 257 044</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 9          | 1 998 534         | 1 414 813         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 86 678            | 89 372            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 085 212</b>  | <b>1 504 185</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 485 054           | 505 901           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>485 054</b>    | <b>505 901</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 570 266</b>  | <b>2 010 086</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>53 288 406</b> | <b>53 267 130</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 45 560 924        | 45 560 924        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 292 533           | 147 533           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>45 853 457</b> | <b>45 708 457</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 059 312        | -2 051 330        |
| Årets resultat                               |            | 80 710            | 137 018           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 978 602</b> | <b>-1 914 312</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>43 874 855</b> | <b>43 794 145</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 8 896 575         | 8 995 943         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>8 896 575</b>  | <b>8 995 943</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 99 368            | 99 368            |
| Leverantörsskulder                           |            | 135 853           | 91 468            |
| Skatteskulder                                |            | 7 204             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 274 551           | 286 206           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>516 976</b>    | <b>477 042</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>53 288 406</b> | <b>53 267 130</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2017-01-01       | 2016-01-01       |
|---|-----|------------------|------------------|
|   | 1   | -2017-12-31      | -2016-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 80 710           | 137 018          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 538 904          | 538 904          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>619 614</b>   | <b>675 922</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                  |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 2 694            | -5 668           |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 44 385           | -8 300           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -2 452           | 3 209            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>664 241</b>   | <b>665 163</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                  |                  |
| Amortering av lån   |     | -99 368          | -99 368          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-99 368</b>   | <b>-99 368</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>564 873</b>   | <b>565 795</b>   |
| <b>Kassa och bank samt avräkningskonto</b>  |     |                  |                  |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 1 913 942        | 1 348 147        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>2 478 815</b> | <b>1 913 942</b> |

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Byggnader               | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2017             | 2016             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 1 885 344        | 1 885 344        |
| Hysesintäkter, bostäder | 155 664          | 154 110          |
| Hyror lokaler           | 114 996          | 114 996          |
| P-plats och garage      | 82 800           | 82 800           |
|                         | <b>2 238 804</b> | <b>2 237 250</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2017             | 2016             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 53 653           | 56 246           |
| Trädgårdsskötsel        | 995              | 1 239            |
| Städkostnader           | 25 200           | 25 200           |
| Snöröjning/sandning     | 466              | 0                |
| Hisskostnader           | 13 619           | 16 443           |
| Besiktningkostnader     | 0                | 3 270            |
| Reparationer            | 125 096          | 28 878           |
| Hissreparationer        | 7 927            | 6 697            |
| Trädgård och utemiljö   | 1 399            | 2 853            |
| Planerat underhåll      | 23 150           | 112 973          |
| Fastighetsel            | 67 230           | 71 271           |
| Uppvärmning             | 497 772          | 509 317          |
| Vatten och avlopp       | 59 429           | 59 277           |
| Avfallshantering        | 106 829          | 98 594           |
| Försäkringskostnader    | 95 803           | 76 918           |
| Kabel-tv                | 123 621          | 122 796          |
| Förbrukningsinventarier | 30 252           | 0                |
| Förbrukningsmaterial    | 8 061            | 6 939            |
|                         | <b>1 240 502</b> | <b>1 198 911</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskatt                | 11 880         | 11 880         |
| Fastighetsavgift              | 55 230         | 58 702         |
| Datorkommunikation            | 1 206          | 119            |
| Porto                         | 1 968          | 2 750          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 18 490         | 3 275          |
| Kostnader för styrelsemöten   | 13 271         | 10 450         |
| Revisionsarvode               | 14 094         | 13 750         |
| Ekonomisk förvaltning         | 73 751         | 70 500         |
| Bankkostnader                 | 1 540          | 2 415          |
| Serviceavg till branschorgan  | 6 492          | 6 430          |
| Underhållsplan                | 4 768          | 9 536          |
| Övriga poster                 | 33 545         | 1 224          |
|                               | <b>236 235</b> | <b>191 031</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 859 944        | 30 859 944        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 859 944</b> | <b>30 859 944</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 785 279        | -2 458 805        |
| Årets avskrivningar                             | -326 474          | -326 474          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 111 753</b> | <b>-2 785 279</b> |
| Redovisat värde mark                            | 19 616 926        | 19 616 926        |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>19 616 926</b> | <b>19 616 926</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>47 365 117</b> | <b>47 691 591</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 35 344 000        | 35 344 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 34 644 000        | 34 644 000        |
|   | <b>69 988 000</b> | <b>69 988 000</b> |

#### Not 6 Fastighetsförbättringar och markanläggningar

|   | <b>2017</b>       | <b>2016</b>      |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 344 073         | 4 344 073        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 344 073</b>  | <b>4 344 073</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -818 520          | -606 090         |
| Årets avskrivningar                             | -212 430          | -212 430         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 030 950</b> | <b>-818 520</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 313 123</b>  | <b>3 525 553</b> |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2017            | 2016            |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 157 556         | 157 556         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>157 556</b>  | <b>157 556</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -157 556        | -157 556        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-157 556</b> | <b>-157 556</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| 21 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 à 1 900 kr | 39 900        | 39 900        |
|   | <b>39 900</b> | <b>39 900</b> |

Under 2017 var aktieutdelningen 1 470 kr.

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

### Not 9 Övriga fordringar

|                            | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 4 774            | 4 557            |
| Skattefordran              | 0                | 2 216            |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 993 760        | 1 408 040        |
|                            | <b>1 998 534</b> | <b>1 414 813</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Kabel-TV              | 31 058        | 30 904        |
| Ekonomisk förvaltning | 19 594        | 20 822        |
| Fastighetsförsäkring  | 36 026        | 37 646        |
|                       | <b>86 678</b> | <b>89 372</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>161231 % | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 2,16                  | tre-månaders              | 1 698 443                | 1 752 811                |
| Nordea                               | 1,4                   | 2020-06-15                | 4 297 500                | 4 342 500                |
| Nordea                               | 1,15                  | 2018-09-19                | 1 600 000                | 1 600 000                |
| Nordea                               | 1,95                  | 2020-11-18                | 1 400 000                | 1 400 000                |
|                                      |                       |                           | <b>8 995 943</b>         | <b>9 095 311</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                       |                           | 99 368                   | 99 368                   |



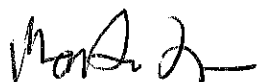
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 27 180            | 22 536            |
| Revision                        | 10 000            | 10 000            |
| Fastighetsel                    | 6 087             | 6 427             |
| Fjärrvärme                      | 66 338            | 66 548            |
| Avfallskostnader                | 0                 | 1 760             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 164 947           | 178 935           |
|                                 | <b>274 552</b>    | <b>286 206</b>    |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                    | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 16 624 500        | 16 624 500        |
|                    | <b>16 624 500</b> | <b>16 624 500</b> |


Solna den 1 juni 2018



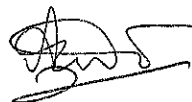
Martin Jansson



Lena Rydow



Christer Eriksson



Andriy Andreev

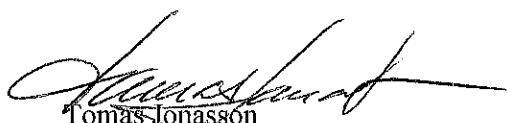


David Oscarsson



Li Enoksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2018



Tomas Jonasson

~~Godkänd~~ revisor