

Valberedning

Robert Lazare
Barbro Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| KÄLKBACKEN 1 | 2010 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 2 flerbostadshus.

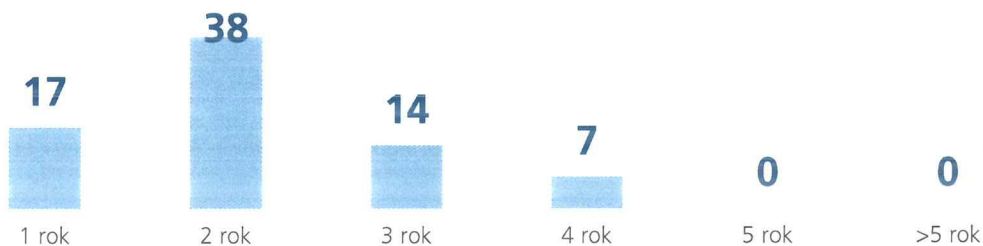
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är 4 540 m², varav 4 353 m² utgör lägenhetsyta och 187 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-----------------------------|-------------------|--------------|
| Förskola, Störtloppsvägen 1 | 49 m ² | Tills vidare |
| Konstateljé, Isgränd 3 | 55 m ² | 2019-03-14 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal för uthyrning

Kommentar

Medlemmar och hyresgäster kan hyra för fest och övernattnig. Se sep info på hemsidan om regler och priser

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--------------------------------|-------------|
| Byte av stuprör och hängrännor | 2018 |
| Värmejustering av radiatorer | 2018 - 2019 |
| OVK besiktning | 2015 |
| Relining | 2012 - 2013 |
| Dränering | 2011 - 2012 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------|------|------------------|
| Stamspolning | 2019 | Ev. 2020 |
| Reparation av radiatorer | 2019 | Vissa lägenheter |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk o Ekonomisk förvaltning | SBC start 2015-01-01 |
| Fastighetsskötsel | Åkerlunds Fastighetsservice via SBC |
| Städning | SIMH |
| Mark- och Trädgårdsskötsel | Maria Tjernlund |
| Snöröjning | Fastighetskonsulterna AB |
| Kabel-TV/Bredband | Com Hem AB /Stokab |
| El | Ellevio |
| Värme | Fortum |
| Vatten | Stockholm Vatten |
| Sophantering | Stockholm Vatten Avfall/Reno Norden |
| Underhåll | Miele |

Övrig information

HEMSIDA, NYHETSBRV & FACEBOOK GRUPP

Föreningen, styrelsen och de boendes kontaktvägar sker genom styrelsens mail (ej felanmälan), nyhetsbrev och hemsidan.

Föreningens Facebook grupp har använts frekvent för kommunikation mellan medlemmarna. Alla medlemmar är välkomna att gå med i gruppen Kalkbacken 1.

Föreningens ekonomi

Föreningens kassör har haft kontinuerliga kontakter med avgifts/hyres & ekonomiavdelningen på SBC samt med vår kontakt på Handelsbanken. Ett av föreningens lån, på 8 miljoner, har lagts om och är bundet på 5 år till mer förmånlig ränta.

Höjningar från och med 2019-01-01:

Beslut att höja avgifterna med 25kr per kvadratmeter/år togs av styrelsen under hösten. Förhandlingar med Hyresgästföreningen gav en höjning av hyran för våra hyresgäster med 2,35%. Parkeringsavgifterna höjs till 450kr per månad.

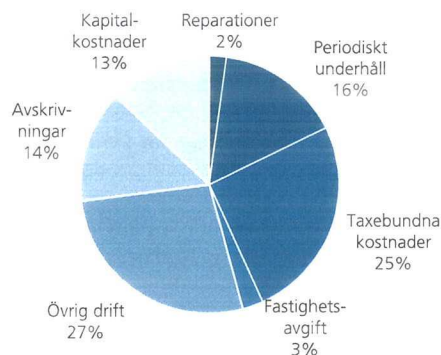
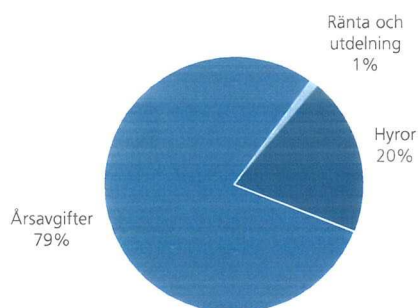
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 25 kr/kvm.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 50 kr/kvm.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 12 172 516 | 11 790 523 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 311 040 | 3 117 717 |
| Finansiella intäkter | 36 659 | 32 543 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 11 258 | 969 394 |
| Medlemsinsatser | 690 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 120 279 |
| | 4 048 956 | 4 239 933 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 327 792 | 2 781 458 |
| Finansiella kostnader | 587 934 | 808 936 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 177 541 |
| Minskning av långfristiga skulder | 130 004 | 90 004 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 555 907 | 0 |
| | 4 601 637 | 3 857 939 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 11 619 836 | 12 172 516 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -552 681 | 381 994 |

*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.

28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret "NYA" LÄGENHETERNA

Fuktskador - Två av de nybyggda lägenheterna har synliga fuktskador. Ett flertal utredningar är gjorda. bl.a. fuktmätningar och även filmning i dräneringsrör runt lägenheterna. Kontroller av geolog har genomförts sedan tidigare för att undersöka förutsättningarna gällande fastighetens stabilitet vid eventuell sprängning, som kan komma att krävas för att lägga ner dräneringen djupare utanför lägenheten på Isgränd 7. Två av de värst drabbade lägenheterna har besiktigats, där flera fackmannamässiga fel hittades i bl.a golvisolering som förvärrar fukt nivåerna i golv och vägg. Föreningen driver en juridisk process mot Trappstegen för att få byggfel och fuktskador åtgärdade. Ågarna till två av lägenheterna har även själva tagit ärendet vidare med entreprenören.

El - det visade sig att elen i de flesta av lägenheterna inte hade fått något anläggningsID. Detta har fått till följd att de boende inte har kunnat anmäla sin el till Ellevio. Styrelsen har arbetat med att försöka lösa problemet då entreprenören för ombyggnaden skyller på sin underleverantör som de inte kan nå längre. Arbetet fortsätter.

FASTIGHETEN

Ventilation - Ventilation installerades i värmerummet vid Isgränd 13 för att förbättra lukt miljön i den nya lägenheten på Isgränd 13 lgh 75, där det tidigare år har reparerats avloppsrör.

Stuprör och hängrännor - Under 2018 fick båda fastigheterna helt nya stuprör och hängrännor. Slutbesiktning är utförd.

Värmejustering - Styrelsen anlidade ett företag som justerade värmen i alla lägenheter och lokaler för att skapa en jämn och sund värmenivå hos alla boenden.

Radiatorer - Flertal lägenheter upptäcktes ha fel på radiatorer vid inventeringen av värmen. Styrelsen har tagit beslut att reparera/byta ut dessa radiatorer med hjälp av extern firma. Arbetet förväntas vara färdigt i början på 2019.

Dränering - Styrelsen har anlitat ett företag som varit och filmat i dräneringsrören samt dagvattenledningar runt delar av fastigheten. Styrelsen har anlitat en byggnadsingenjör som ska leda arbetet med att lägga om dräneringen utanför Isgränd 7 under Q1 2019. Byggnadsingenjören ska fortsätta utredning utanför Isgränd 9 och Störtloppsvägen 1.

Belysning - Flertal portar har haft problem med blinkande armaturer som byttes ut under året.

Relining - Styrelsen har diskuterat hur vi går vidare med undersökning av behovet att göra om reliningen från 2012/2013. Detta med anledning av att vår förvaltare uttryckt oro över det tidigare gjorda arbetet.

TRÄDGÅRDAR, CONTAINER & BLOMMOR UTAFÖR PORTARNA

Föreningen har haft två trädgårdsdagar under 2018, en på våren och en på hösten. Grovsopscontainer har bekostats av föreningen och ställts ut 3 gånger under 2018.

STÄDNING I TRAPPHUS / GRÄSKLIPPNING

Extern entreprenör som sedan tidigare sköter gräsklippning och diverse trädgårdsskötsel har även anlitats för fönsterputsning samt städning på utsidan av portarna.

STADGEÄNDRINGAR

Under 2018 skedde följande stadgeändringar: Förbud att sätta upp permanenta väggar och förbud att täcka över/bygga in ventilation i köket.

HYRESLOKALER / FÖRENINGSLOKAL

I september började lokalen på Isgränd 3 hyras ut till lokala konstnärer med korttidskontrakt. Föreningslokalen har frekvent hyrts ut till medlemmar och hyresgäster under 2018.

ANLITANDE AV JURIST

Styrelsen har under året köpt in juridiska tjänster från SBC för ett flertal ärende då styrelsen saknar den juridiska kompetensen för att hantera dessa ärenden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 685 | 635 | 627 | 690 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 005 | 1 026 | 638 | 551 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 243 | 9 277 | 10 180 | 11 590 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 17 | 17 | 17 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 176 | 185 | 179 | 248 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 45 | 43 | 44 | 38 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 130 | 178 | 203 | 243 |
| Soliditet (%) | 45 | 45 | 46 | 42 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 213 | -1 070 | -1 990 | -3 167 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 297 | 3 116 | 2 889 | 2 873 |

Ytuppgifter 4 353 m² bostäder och 187 m² lokaler.

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 | 51 990 656 | 2 116 756 | 0 | 49 873 900 |
| Upplåtelseavgifter | 14 295 542 | -1 426 756 | 0 | 15 722 298 |
| Fond för yttre underhåll | 3 135 805 | 1 243 119 | -110 875 | 2 003 561 |
| S:a bundet eget kapital | 69 422 003 | 1 933 119 | -110 875 | 67 599 759 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -38 209 230 | -1 243 119 | -963 614 | -36 002 496 |
| Årets resultat | -1 212 739 | -1 212 739 | 1 074 489 | -1 074 489 |
| S:a ansamlad förlust | -39 421 969 | -2 455 858 | 110 875 | -37 076 986 |
| S:a eget kapital | 30 000 034 | -522 739 | 0 | 30 522 773 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -1 212 739 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -36 966 111 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 243 119 |
| summa balanserat resultat | -39 421 969 |

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

| |
|--------------------|
| 711 662 |
| -38 710 307 |

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 | 3 296 907 | 3 116 377 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 14 133 | 1 340 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 311 040 | 3 117 717 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 432 386 | -2 031 536 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -719 532 | -572 519 |
| Personalkostnader | Not 6 | -175 876 | -172 700 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -644 712 | -634 355 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 972 506 | -3 411 111 |
| RÖRELSERESULTAT | | -661 465 | -293 394 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 36 659 | 32 543 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -587 934 | -808 936 |
| Summa finansiella poster | | -551 275 | -776 393 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 212 741 | -1 069 786 |
| SKATT | | | |
| Statlig inkomstskatt | | 2 | -4 703 |
| | | 2 | -4 703 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 212 739 | -1 074 489 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 54 755 219 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 54 755 219 | 55 399 931 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 54 755 219 | 55 399 931 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 5 431 | 23 210 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 661 826 |
| Summa kortfristiga fordringar | 667 257 | 552 390 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 11 080 194 | 11 758 999 |
| Summa kassa och bank | 11 080 194 | 11 758 999 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 11 747 451 | 12 311 389 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 66 502 670 | 67 711 321 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 66 286 198 | 65 596 198 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 3 135 805 | 2 003 561 |
| Summa bundet eget kapital | | 69 422 003 | 67 599 759 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -38 209 230 | -36 002 496 |
| Årets resultat | | -1 212 739 | -1 074 489 |
| Summa fritt eget kapital | | -39 421 969 | -37 076 986 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 30 000 034 | 30 522 773 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 20 571 606 | 23 451 646 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 571 606 | 23 451 646 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 14 840 040 | 12 090 004 |
| Leverantörsskulder | | 390 068 | 239 887 |
| Skatteskulder | | 234 957 | 230 267 |
| Övriga skulder | | 54 785 | 753 080 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 411 180 | 423 663 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 931 030 | 13 736 902 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 66 502 670 | 67 711 321 |

13

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10år /20 år | 10 år/20 år |
| Bredband | 10 år | 10 år |

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 624 981 | 2 431 821 |
| Hyror bostäder | 562 741 | 557 631 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 0 | 35 471 |
| Hyror lokaler | 66 238 | 49 000 |
| Hyror parkering | 29 400 | 27 300 |
| Gemensamhetslokal | 9 975 | 9 400 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 601 | 2 239 |
| Gästlägenhet | 900 | 3 500 |
| Öresutjämnning | 70 | 14 |
| | 3 296 907 | 3 116 377 |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2018 | 2017 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 2 508 | 0 |
| Övriga intäkter | 11 625 | 1 340 |
| | 14 133 | 1 340 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 15 410 | 25 089 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 1 250 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 18 500 | 22 481 |
| | Snöröjning/sandning | 32 625 | 40 593 |
| | Städning entreprenad | 80 100 | 40 367 |
| | Städning enligt beställning | 2 791 | 1 500 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 20 324 | 19 907 |
| | Sotning | 4 456 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 4 189 | 15 316 |
| | Sophantering | 9 165 | 608 |
| | Gård | 6 708 | 95 626 |
| | Serviceavtal | 6 250 | 6 250 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 501 | 218 |
| | Störningsjour och larm | 6 563 | 2 188 |
| | | 208 582 | 271 392 |
| Reparationer | | | |
| | Fastighet förbättringar | 19 738 | 21 500 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 5 600 |
| | Tvättstuga | 14 422 | 22 299 |
| | Sophantering/återvinning | 2 188 | 2 321 |
| | Entré/trapphus | 0 | 2 451 |
| | Lås | 1 200 | 43 090 |
| | VVS | 33 784 | 45 812 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 28 845 |
| | Ventilation | 5 170 | 0 |
| | Elinstallationer | 10 874 | 13 081 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 720 | 0 |
| | Fönster | 3 279 | 6 934 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 4 287 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 3 188 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 4 300 | 5 317 |
| | | 95 675 | 204 724 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 0 | 110 875 |
| | Värmeanläggning | 325 182 | 0 |
| | Ventilation | 14 604 | 0 |
| | Tak | 371 876 | 0 |
| | | 711 662 | 110 875 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| | El | 78 828 | 77 988 |
| | Värme | 797 248 | 838 758 |
| | Vatten | 204 745 | 195 550 |
| | Sophämtning/renhållning | 71 152 | 68 755 |
| | Grovsopor | 10 835 | 18 883 |
| | | 1 162 808 | 1 199 934 |
| Övriga driftkostnader | | | |
| | Försäkring | 89 537 | 82 250 |
| | Kabel-TV | 18 794 | 18 528 |
| | Bredband | 29 452 | 29 452 |
| | | 137 783 | 130 230 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 115 876 | 114 380 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 432 386 | 2 031 536 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 999 | 1 506 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 375 | 1 084 |
| | Juridiska åtgärder | 308 585 | 171 938 |
| | Inkassering avgift/hyra | 17 571 | 4 675 |
| | Hysesförluster | 3 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 29 125 | 27 500 |
| | Föreningskostnader | 18 766 | 24 158 |
| | Styrelseomkostnader | 4 968 | 9 777 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 099 | 1 802 |
| | Förvaltningsarvode | 230 279 | 221 839 |
| | Administration | 8 050 | 10 635 |
| | Korttidsinventarier | 4 490 | 4 490 |
| | Konsultarvode | 84 622 | 86 644 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 600 | 6 470 |
| | | 719 532 | 572 519 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 137 900 | 134 250 |
| | Sociala kostnader | 37 976 | 38 450 |
| | | 175 876 | 172 700 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 327 100 | 327 100 |
| | Förbättringar | 317 612 | 307 255 |
| | | 644 712 | 634 355 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 58 911 740 | 58 734 199 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 177 541 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 58 911 740 | 58 911 740 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 511 808 | -2 877 453 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -644 712 | -634 355 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 156 520 | -3 511 808 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 54 755 219 | 55 399 931 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 21 426 274 | 21 426 274 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 33 794 000 | 33 794 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 21 902 000 | 21 902 000 |
| | | 55 696 000 | 55 696 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 53 200 000 | 53 200 000 |
| | Lokaler | 2 496 000 | 2 496 000 |
| | | 55 696 000 | 55 696 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 119 394 | 112 385 |
| | Klientmedel hos SBC | 539 642 | 413 517 |
| | Inkasso | 14 | 0 |
| | Medlemsel | 2 776 | 3 278 |
| | | 661 826 | 529 180 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 003 561 | 1 431 993 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 243 119 | 1 243 119 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -110 875 | -671 551 |
| | Vid årets slut | 3 135 805 | 2 003 561 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | ändringsdag |
| Handelsbanken | 1,450 % | 4 000 000 | 4 000 000 | 2019-01-03 |
| Handelsbanken | 1,290 % | 7 960 000 | 8 000 000 | 2023-06-01 |
| Handelsbanken | 1,690 % | 7 000 000 | 7 000 000 | 2019-10-30 |
| Handelsbanken | 1,600 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2022-12-30 |
| Handelsbanken | 1,350 % | 4 741 646 | 4 791 650 | 2020-10-30 |
| Handelsbanken | 1,450 % | 3 710 000 | 3 750 000 | 2019-07-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 35 411 646 | 35 541 650 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -14 840 040 | -12 090 004 | |
| | | 20 571 606 | 23 451 646 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 561 446 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 38 000 000 | 38 000 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 91 000 | 89 600 |
| | Sociala avgifter | 25 500 | 25 400 |
| | Ränta | 29 298 | 41 908 |
| | Avgifter och hyror | 265 382 | 266 755 |
| | | 411 180 | 423 663 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

FASTIGHETEN

Radiatorer - Flertal lägenheter upptäcktes ha fel på radiatorer vid inventeringen av värmen. Styrelsen har tagit beslut att reparera/byta ut dessa radiatorer med hjälp av extern firma. Arbetet förväntas vara färdigt i början på 2019.

Stampolning - Styrelsen har påbörjat diskussion om stampolning i samtliga lägenheter kommande året.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 23 / 4 2019



John Victor Kenttä
Ordförande



Karin Elisabet Kärr
Ledamot



Gunilla Marianne Sar
Ledamot



Angelica Teresia Vallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019
Ernst & Young



Jenny Holmberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalkbacken 1, org.nr 769619-5945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalkbacken 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Källbacken 1 för år 2018 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

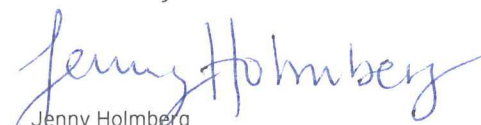
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2019

Ernst & Young AB


Jenny Holmberg
Auktoriserad revisor