



Årsredovisning 2018

Brf Smedjan 14

Org. 769600-1077

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

kontakt@smedjan14.se

Brf Smedjan 14, Västeråsgatan 11, bv, 113 43 Stockholm

www.smedjan14.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet förvärvades 2001.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31

761 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 579 kvm. Föreningen kommer eventuellt att upplåta vindsyta för bostäder under kommande år och BOA i föreningen kommer därefter att öka.

Lägenhetsfördelning

4 st. 1 rum och kök
55 st. 2 rum och kök
13 st. 3 rum och kök
5 st. 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 74 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partner. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat vilken sträcker sig till år 2015–2034. Planen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen finns tillgänglig på föreningens webbsida, www.smedjan14.se

Föreningen har avtal med fastighetsägarna avseende teknisk förvaltning och med Förvaltning i Östersund AB (RBEkonomi) för den ekonomiska förvaltningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-01-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-14. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen redovisar i svenska kronor.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 117 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118. Under året har 12 överlåtelse skett och 1 upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Dahl	ledamot, ordförande
Nashmil Zara Aram	ledamot, kassör
Bo Lennart Nelldal	ledamot
Ulla Bertling	ledamot
Morgan Grahn	ledamot
Sara Johansson	ledamot *
Kerstin Brorsson	suppleant

*Avgått från styrelsen 181231

Till **revisor** har Kirsti Gustafsson valts som extern revisor. Till internrevisor har Klas Wallenius valts.

Valberedningen består av Adam Croon och Andrea Dahl.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året lagt ner väsentlig tid på att driva flertalet projekt och mindre initiativ. Därtill har styrelsen arbetet intensivt för att få till en försäljning av föreningens råvind. Arbetet fortlöper även under 2019. Styrelsen har tagit hjälp av byggnadskonsult Jonas Feldin för att säkerställa kvalitet i upphandling och projektledning av de mer omfattande initiativen som under 2018 genomförts.

Försäljning av råvind (uppdaterat med händelser som skett under 2019)

Efter att Gleipnergruppen av styrelsen fick i uppdrag att mäkla råvinden gick de i februari 2019 ut med offertförfrågan till 32 bolag potentiella att köpa föreningens råvind. Av dessa 32 bolag svarade 12 med anbud. Av dessa 12 bolag valde styrelsen att tillsammans med Gleipnergruppen närmare utvärdera fyra bolag.

Kriterier för utvärdering av potentiella köpare

Styrelsen har valt att utvärdera bolagen utifrån generell status och position på marknaden, förmåga att genomföra och finansiera entreprenaden, finansiell stabilitet, bolagets presentation i möte med styrelsens representanter samt anbudet som helhet.

Begreppsförklaring

Budet är räknat på BOA enligt bygglovsansökan, 869 kvm.

Netto är budet minus byggkostnader för hiss- och takarbeten (den del av vindsentreprenaden som belastar föreningen).

Samtliga priser är inklusive moms.

Beslut och motivering

Efter att har utvärderat och träffat flera bolag valde styrelsen att den 12 april sälja råvinden till Savana Invest AB.

Bud: 34 760 tkr (40 tkr/kvm)

Netto: 25 735 tkr

Savana är ett välrenommerat bolag med en stark position på marknaden och som har god

finansiell förmåga att genomföra entreprenaden. Därtill är det den anbudsgivare som ger föreningen det högsta nettot på 25,7 mkr. De har under de senare åren genomfört flertalet större vindombyggnationer i Stockholms innerstad med goda referenser.

Disponering av vinsten från råvindsförsäljningen

Försäljningen ger föreningen ett tillskott på 25,7 mkr. Samtidigt innebär försäljningen att föreningen måste renovera och sätta in nya förråd i källaren (2,1 mkr) och dränera gården (1,6 mkr). Därtill har styrelsen valt att i samband med vindsentreprenaden renovera trapphuset, arbetet att upphandla detta är inte startat.

Idag finns lån på 23 mkr i Handelsbanken och ca 2,5 mkr i likvida medel på föreningens konto i Handelsbanken. Detta skulle sammantaget kunna innebära att föreningen efter att ha betalat av lånet på 23 mkr i Handelsbanken samt betalat för källarrenoveringen och dräneringen skulle ha drygt 1 mkr kvar i likvida medel på föreningens konto i Handelsbanken. Då kvarstår i stort trapphusrenoveringen.

Slutsatsen är att föreningen har goda förutsättningar att bli i stort sett skuldfria eller med någon eller ett par miljoner i lån (beroende på vad trapphusrenoveringen kostar) med en fastighet i mycket gott skick.

Det finns i dagsläget inga planerade avgiftsjusteringar baserat på försäljningen. Styrelsen avser att framöver se över vilken nivå på avgifter som är rimliga i förhållande föreningens kostnader

Upphandling och installation av nya säkerhetsdörrar

Styrelsen har med hjälp av en intern arbetsgrupp och en arkitekt under 2018 tagit fram förslag på och underlag för upphandling av nya säkerhetsdörrar för föreningens samtliga lägenheter. Enligt förslaget ska nya säkerhetsdörrar i enlighet med fastighetens originalritningar för ytterdörrar upphandlas och installeras under första halvåret 2019. I samband med detta kommer postfack att monteras i trapphusen i och med att de nya dörrarna inte kommer att vara försedda med brevinkast. Tidningshållare kommer att monteras utanför respektive ytterdörr. Exakt tidsplan för hur detta ska ske kommer att anslås trapphus och på hemsidan i god tid.

Nytt passersystem

I syfte att förbättra skalskyddet och uppdatera ett föråldrat portkods-system påbörjades under 2018 installation av ett nytt passersystem. Under Q1 2019 avser styrelsen att stänga ned möjligheten till att använda portkod för att helt gå över till ett tagg-system och porttelefon. I anslutning till driftsättningen av tagg-systemet kommer en elektronisk bokningstavla att installeras i tvättstugan.

Renovering av grind och automatik

Tidigare ansvarade bostadsanpassningen på Stockholm Stad för dörrautomatiken till grinden på Dalagatan 90. Utmaningarna i att få till en hållbar fungerande dörrautomatik har dock varit stora. Av denna anledning valde styrelsen att under 2018 låta föreningen ta över ansvaret för automatiken och i samband med detta renovera grinden och förse den med ny automatik.

Nya smedjan14.se

Under hösten 2018 lanserade styrelsen en ny version av föreningens hemsida smedjan14.se. Syftet med hemsidan är att tillhandahålla uppdaterad och relevant information för framförallt föreningens medlemmar, men även för nya köpare och mäklare. Känslig information kommer som tidigare endast att anslås i trapphus.

Lägenhetsförsäljning

Under 2018 har föreningen sålt en hyresrätt på Västeråsgatan 9. Försäljningen innebär att föreningen kvarstår med tre hyresrätter vid årsskiftet 2018/2019. Försäljningen gav föreningen en intäkt på 4 500 Kkr. Tillskottet används för att amortera på föreningens lån samt för att finansiera nya ytterdörrar.

Nya stadgar

Den 13 juni 2018 röstade stämman enhälligt för att anta förslaget till nya stadgar, frånvarande röstade genom fullmakt eller gav sitt skriftliga medgivande. Stadgarna, protokollet från stämman tillsammans med röstlängd, fullmakter samt medgivanden skickades in till Bolagsverket som registrerade stadgarna den 13 mars 2019. De nya stadgarna finns tillgängliga på föreningens webbsida, www.smedjan14.se

Resultat

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på reparations och underhålls åtgärder. Resultatet

för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på det stora stambytet som gjordes under året 2017.

Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden och fjärrvärmekostnaderna som ni kan se i noten för driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Installation av nytt passersystem
Reparation och uppdatering av grind mot gård
Större reparation av hissar

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 18 300 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Upphandling och installation av nya säkerhetsdörrar	2019	2500
Dränering delar av innegård	2019	1600
Nya förråd i källaren*	2019	2100
Renovering av trapphus*	2020	3000
Modernisering av hissar*	2020	4200
Takomläggning*	2020	4900

* beroende av vindförsäljning

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/kapitillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 878 116	20 144 561	2 626 489	-10 835 233	-30 331 815
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			453 000	453 000	
Kapital tillskott			294 294		
Balanseras i ny räkning				-30 784 815	30 331 815
Inbet upplåtelser/insatser	3 995 000	505 000			
Ianspråktagande yttre fond			-2 626 489	2 626 489	
Årets resultat					-1 246 303
Belopp vid årets utgång	61 873 116	20 649 561	747 294	-38 540 559	-1 246 303

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 497	3 544	3 531	3 535	3 404
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 246	-30 332	-1 198	-385	-591
Soliditet, %	65%	60%	94%	94%	88%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	598	600	604	584
Hyror/kvm hyresrättsyta	918	918	927	798	885
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	14	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	118	144	132	127	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	18	17	14
Kapitalkostnader/kvm totalyta	47	26	7	13	32
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 325	4 325	600	655	1 467

Nyckeltal uträknade enligt registrerad yta i lägenhetsförteckningen per 2018-12-31. Total yta om 5 579 kvm (bostadsrätter om 5 318 kvm, hyresrättsyta om 261 kvm)

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-38 540 559
Årets resultat	-1 246 303
	<hr/>
	-39 786 862
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	453 000
I ny räkning överföres	-40 239 862
	<hr/>
	-39 786 862

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 496 955	3 489 256
Övriga rörelseintäkter	3	0	54 467
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 496 955	3 543 723
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 499 016	-32 624 256
Övriga externa kostnader	5	-309 791	-455 462
Personalkostnader		-165 808	-133 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 358	-513 624
Summa rörelsens kostnader		-4 481 973	-33 726 992
Rörelseresultat		-985 017	-30 183 269
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	72
Räntekostnader		-261 286	-148 618
Summa finansiella poster		-261 286	-148 546
Resultat efter finansiella poster		-1 246 303	-30 331 815
Årets resultat		-1 246 303	-30 331 815

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 682 069	64 885 144
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	2 320
Inventarier, verktyg och installationer	9	38 370	46 039
Pågående nyanläggningar	10	92 072	12 938
Summa materiella anläggningstillgångar		64 812 511	64 946 441
Summa anläggningstillgångar		64 812 511	64 946 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		147 675	2 875
Aktuell skattefordran		21 242	6 567
Övriga fordringar		149 158	95 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	323 819	317 662
Summa kortfristiga fordringar		641 894	422 678
Kassa och bank		1 812 483	960 994
Summa omsättningstillgångar		2 454 377	1 383 672
SUMMA TILLGÅNGAR		67 266 888	66 330 113

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	12	61 873 116	57 878 116
Upplåtelseavgifter	12	20 649 561	20 144 561
Kapitaltillskott		294 294	0
Yttre fond		453 000	2 626 489
Summa bundet eget kapital		83 269 971	80 649 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 540 559	-10 382 233
Årets resultat		-1 246 303	-30 331 815
Summa fritt eget kapital		-39 786 862	-40 714 048
Summa eget kapital		43 483 109	39 935 118
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		23 000 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	23 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 087	1 521 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	670 692	1 873 416
Summa kortfristiga skulder		783 779	3 394 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 266 888	66 330 113

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-985 017	-30 183 269
Avskrivningar	507 358	513 624
Erhållen ränta mm	0	72
Erlagd ränta	<u>-261 286</u>	<u>-148 618</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-738 945	-29 818 191
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-144 800	-2 875
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-59 741	-162 217
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 408 492	1 421 673
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-1 217 399</u>	<u>1 162 741</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 569 377	-27 398 869
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnation	-79 134	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>76 731</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 134	76 731
Finansieringsverksamheten		
Insatser	3 995 000	912 354
Upplåtelseavgift	505 000	6 587 646
Upptagna långfristiga lån	<u>0</u>	<u>19 650 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 500 000	27 150 000
Förändring av likvida medel	851 489	-172 138
Likvida medel vid årets början	<u>960 994</u>	<u>1 209 863</u>
Likvida medel vid årets slut	1 812 483	960 994

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fastighetsförbättringar	5-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	223 618	283 640
	Årsavgifter bostäder	3 171 332	3 110 094
	Bredband internetanslutning	78 774	77 163
	Övriga intäkter	23 231	18 359
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 496 955	3 489 256
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	0	54 467
	Summa övriga rörelseintäkter	0	54 467

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	189 449	85 308
	Fastighetsel	105 822	116 474
	Fjärrvärme	656 168	785 715
	Vatten	108 502	97 046
	Sophämtning	89 633	66 966
	Tomträttsavgälder	761 800	571 350
	Reparationer och underhåll	1 126 095	30 232 123
	Bredband	76 694	75 858
	Fastighetsförsäkring	148 044	127 033
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	86 580	101 255
	Snöröjning och sandning	0	11 314
	Övriga driftskostnader	150 229	353 814
	Summa driftkostnader	3 499 016	32 624 256
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavta	102 225	98 533
	Revisionsarvode	14 473	14 375
	Konsult/advokatarvoden	13 972	72 438
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	52 697	59 401
	Övriga externa kostnader	126 424	210 715
	Summa övriga externa kostnader	309 791	455 462
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	124 239	101 023
	Lön	5 000	0
	Sociala avgifter	36 569	32 627
	Summa personalkostnader	165 808	133 650

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	75 598 502	75 598 502
	Kapitaltillskott	294 294	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 892 796	75 598 502
	Ingående avskrivningar	-10 713 358	-10 216 166
	Årets avskrivningar	-497 369	-497 192
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 210 727	-10 713 358
	Utgående redovisat värde	64 682 069	64 885 144
	Redovisat värde byggnader	64 073 290	64 208 724
	Redovisat värde markanläggningar	608 778	676 420
	Summa redovisat värde	64 682 069	64 885 144
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	151 000 000	151 000 000
	varav byggnader:	48 000 000	48 000 000

NOTER

Not 8	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	136 642	136 642
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 642	136 642
	Ingående avskrivningar	-134 322	-124 923
	Årets avskrivningar	-2 320	-9 399
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 642	-134 322
	Utgående redovisat värde	0	2 320
Not 9	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 731	76 731
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 731	76 731
	Ingående avskrivningar	-30 693	-23 660
	Årets avskrivningar	-7 669	-7 033
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 362	-30 693
	Utgående redovisat värde	38 369	46 038
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 938	0
	Ombyggnation vind	79 134	12 938
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 072	12 938
	Utgående redovisat värde	92 072	12 938
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	35 035	76 513
	Ekonomisk förvaltning	25 325	24 853
	Övriga förutbetalda kostnader	263 459	216 296
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 819	317 662
Not 12	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		
	Justering av upplåtelse avgift-/insats kommer göras under 2019 då tilläggsavtal kommer upprättas av mäklaren mellan köparen och föreningen. Ny beräkning sker enligt nedan uppgifter.		
	Insats enligt ekonomisk plan	689 212	
	Upplåtelseavgift	3 810 788	
Not 13	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	23 000 000	23 000 000
	Summa långfristiga skulder	23 000 000	23 000 000
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %
			Amortering
			2019
			Skuld per
			2018-12-31
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,05
	Summa långfristiga skulder		23 000 000
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	276 724	267 805
	Upplupen räntekostnad	30 556	28 077
	Upplupna löner och arvode	159 253	156 800
	Upplupen kostnad stambyte	0	1 270 053
	Övriga upplupna kostnader	204 159	150 681
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	670 692	1 873 416

NOTER


Övriga noter

Not 15 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	25 000 000	20 000 000

20 maj 2019

2019-05-


Nashmil Zara Aram (20 maj 2019)
Nashmil Zara Aram


Johan Dahl (20 maj 2019)
Johan Dahl



Ulla Bertling (20 maj 2019)
Ulla Bertling



Morgan Grahn


Bo-Lennart Nelldal (20 maj 2019)
Bo-Lennart Nelldal

22 maj 2019

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2019.


Kirsti Gustafsson (22 maj 2019)
Kirsti Gustafsson
Av föreningen vald revisor


Klas Wallenius (22 maj 2019)
Klas Wallenius
Lekmannarevisor