

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Sjöstaden 3**

769612-0794

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningen har via hemsidan [www.sjostaden3.se](http://www.sjostaden3.se) sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har daterats den 16 maj 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. 12 av parkeringsplatserna är utrustade med laddstolpar.

#### Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

AL BP

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna samråder kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

#### Servitut

Passage till teknikutrymme.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 276 196 000 kr, varav markvärde 116 396 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 5 148 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om teknisk förvaltning. HSB bistår föreningen med att planera och handla upp långsiktigt underhåll, besiktningar etc. Föreningen har vidare tecknat avtal för fastighetsskötsel med Energibevakning AB samt med Ainas EcoCleaning AB för trappstädning. Föreningen har vidare tecknat driftstödsavtal med ÅF-Infrastructure AB. Syftet är att genom optimering av framför allt fjärrvärme och elförbrukning sänka energikostnaderna. Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni och ett antal TV-kanaler.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

#### 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. Årsavgiften för 2018 uppgår i genomsnitt till 613 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 789 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 5 285 tkr.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 103,9 Mnkr. Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnkr.

*BP*





#### Byte av lägenheternas friskluftsfilter

Föreningen tillhandahåller nya friskluftsfilter. För att säkerställa regelbundet filterbyte i samtliga lägenheter har avtal tecknats med Folkfilter AB som genomför filterbyte var 18:e månad. Det första bytet genomfördes under våren.

#### Ordning i kretsloppsrummen

Kretsloppsrummen har målats. Avtal har tecknats med Re Company AB för skötsel av kretsloppsrummen.

Avtal tecknat med Suez av hämtning av källsorterat material med start mars 2019.

#### Gemensamhetsanläggningarna garage och gård

I samarbete med Konvojen har jorden i rabatterna fyllts på och buskar och häckar har beskurits. Gångplattor har rengjorts och sedvanlig kontroll av lekplatsutrustningen har genomförts. Dörr till garage har förstärkts efter ett flertal inbrottsförsök. Avtal har tecknats med Coreclean AB för garagestädning.

#### Trappstädning

Avtal tecknat med NRSE Sverige AB för trapphusstädning, entrémattor och golvvård med start mars 2019.

#### Städdagar

Uppslutningen på årets två städdagar har varit god. Utemöbler har oljats in och gemensamma ytor har storstädats. Genom att vi hyrt en flyttbil har boende också kunna bli av med grovsopor vilket har varit uppskattat. I samband med städdagarna erbjuder vi även filter för utbyte i elementen i lägenheterna.

#### Lokalhyresgäster

Samtliga butikslokaler har liksom tidigare år varit uthyrda under hela året. Översyn av villkoren har skett i takt med att avtalen löpt ut. Föreningen har tecknat separata avtal om gemensam avfallshantering för hyresgäster med mathantering. Två lokaler har bytt ägare under året.

#### Balkonginglasning

Föreningen har tillstånd för balkonginglasning under perioden 2016-2021. Hittills har 12 medlemmar valt att utnyttja möjligheten. Avtal har upprättats med innebörd att Bostadsrättsinnehavaren är fullt ansvarig för inglasningen och att vid överlåtelse av bostadsrätten följer detta ansvar med.

#### Energieffektivisering

Föreningen deltar i ett initiativ tillsammans med ett tiotal andra bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad som syftar till att utreda och genomföra olika åtgärder för energieffektivisering. Föreningen har tagit beslut om att genomföra en förstudie gällande bergvärme och frånluftsvärmepumpar.

#### *Planerat underhåll*

##### Planerat underhåll under året

I enlighet med underhållsplanen har under året underhåll av fönster och balkongdörrar avslutats. Plattor och kantstenar på gården har rensplatsats och plåttak och hängrännor har rengjorts. Kretsrummen har målats. Underhåll av tvättstugor har skjutits upp med hänsyn till det låga utnyttjandet.

##### Framtida planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan för 2014-2033 vilket innebär att fastighetens behov av periodiserat underhåll kan förutses och planeras. Planen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer, vilka underhållsåtgärder som behöver vidtas och med vilka intervall. Den innehåller också en bedömning av det periodiska underhållsbehovet de närmaste 15 åren, där varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven.

AL BP

Under de närmaste åren förutses inga mer kostsamma underhållsinsatser. En uppdatering av underhållsplanen har inletts.

Utöver årligt löpande underhåll som t.ex. underhåll av ekdetaljer och årliga kontroller och besiktningar planeras följande underhåll de närmaste åren:

2019: Vissa målningsarbeten invändigt och utvändigt, översyn av planteringen mot Sjöfartsgatan. OVK lokaler.

2020: OVK bostäder

2021: Renovering av tvättstugor

### *Föreningens ekonomi*

#### Avgiftsfri månad

För att fira föreningens 10-årsjubileum och med hänvisning till den goda ekonomin genomfördes under augusti en avgiftsfri månad. Detta innebar en tillfällig avgiftssänkning med drygt 8%.

#### Avskrivningar, kostnader för planerat underhåll och kassaflöde

Regelverket kring avskrivningar har ändrats och så kallad progressiv avskrivning är inte längre tillåtet för bostadsrättsföreningar. Fr.o.m. 2014 görs avskrivningar på föreningens byggnad med 1% per år vilket innebar att avskrivningarna ökade från 671 tkr 2013 till 2 597 tkr 2014. Detta påverkar inte föreningens ekonomi och kassaflöde.

Enligt stadgarna avsätts 789 tkr per år för planerat underhåll. Kostnaderna för detta underhåll bedöms under den närmaste 10-årsperioden öka och uppgå till ca 600 tkr per år mot tidigare ca 200 tkr per år.

Styrelsen har tidigare gjort bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om ca 1 000 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen. Trots en avgiftsfri månad 2018 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 924 tkr. Mot bakgrund av tidigare goda kassaflöden och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivån 500 tkr 800 tkr som tillräckligt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

#### Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnader har ytterligare sänkts. 500 tkr har amorterats under året. Ett lån hos Swedbank på 18 500 tkr (räntenivå 3,15%) förföll i december 2017. 1 000 tkr amorterades och resten placerades kortfristigt med rörlig ränta över årsskiftet. Detta lån placerades i mars med 1 000 tkr till rörlig ränta och 16 500 tkr på 5 år till 1,65% ränta. Ytterligare ett lån om 7 600 tkr (räntenivå 2,61%) hos Stadshypotek förföll den 30 mars och placerades på 3 år till 0,9% ränta. Föreningens räntekostnad har därmed sänkts med ca 400 000 kronor på årsbasis.

*BP*

### Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid och räntenivå per 2018-12-31:

Swedbank	500 000	2019-03-28	0,95%	Rörlig ränta
Stadshypotek	17 600 000	2019-03-30	2,83%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2020-12-18	3,74%	Fast ränta
Swedbank	16 500 000	2021-03-25	1,32%	Fast ränta
Stadshypotek	7 600 000	2021-03-30	0,9%	Fast ränta
Stadshypotek	10 000 000	2022-03-30	1,36%	Fast ränta
Swedbank	16 500 000	2023-03-24	1,65%	Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-20	1,85%	Fast ränta

Totalt: 103 900 000 kronor

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 187 (187) medlemmar. Under året har 17 (18) medlemmar tillträtt samt 17 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (10) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 312	7 784	8 028	8 656
Resultat eft. finansiella poster tkr	-1 707	-1 636	-970	-1 192
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten tkr	924	995	1 646	1 432
Soliditet %	69	69	69	68
Genomsnittlig skuldränta %	2,11	2,52	2,76	3,49
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 340	12 399	12 637	12 785
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36,93	37,11	37,47	42,09
Fastighetens belåningsgrad %	30,58	30,51	30,79	30,94
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	613	669	706	785

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

*RV BP*



Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	4 905 358	-7 959 311	-1 635 896	235 400 151
Disposition av föregående års resultat:			379 847	-2 015 743	1 635 896	0
Årets resultat					-1 706 655	-1 706 655
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 742 740</b>	<b>68 347 260</b>	<b>5 285 205</b>	<b>-9 975 054</b>	<b>-1 706 655</b>	<b>233 693 496</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 975 054
årets förlust	-1 706 655
	<b>-11 681 709</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	789 175
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-622 667
i ny räkning överföres	-11 848 217
	<b>-11 681 709</b>

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

*m BP*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 312 149	7 784 268
Övriga rörelseintäkter	2	323 441	107 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 635 590</b>	<b>7 891 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 817 685	-3 301 180
Övriga externa kostnader	4	-458 106	-707 410
Personalkostnader	5	-238 031	-243 253
Avskrivningar	6, 7	-2 630 798	-2 630 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 144 620</b>	<b>-6 882 641</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>490 970</b>	<b>1 008 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 745	5 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 201 370	-2 650 508
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 197 625</b>	<b>-2 644 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 706 655</b>	<b>-1 635 896</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 706 655</b>	<b>-1 635 896</b>

*MBP*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	336 809 820	339 422 106
Inventarier, verktyg och installationer	7	54 403	72 915
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>336 864 223</b>	<b>339 495 021</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>336 864 223</b>	<b>339 495 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 222	0
Övriga fordringar	8	1 583 307	1 478 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	212 055	253 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 870 584</b>	<b>1 731 826</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 012 536	986 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 012 536</b>	<b>986 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 883 120</b>	<b>2 718 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>339 747 343</b>	<b>342 213 841</b>

BP

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

240 090 000

240 090 000

Fond för yttre underhåll

5 285 205

4 905 358

**Summa bundet eget kapital**

**245 375 205**

**244 995 358**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-9 975 054

-7 959 311

Årets resultat

-1 706 655

-1 635 896

**Summa fritt eget kapital**

**-11 681 709**

**-9 595 207**

**Summa eget kapital**

**233 693 496**

**235 400 151**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

103 900 000

104 400 000

**Summa långfristiga skulder**

**103 900 000**

**104 400 000**

#### Kortfristiga skulder

Depositionsavgifter

315 981

200 981

Leverantörsskulder

265 344

600 847

Skatteskulder

451 180

446 964

Övriga skulder

106 190

90 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 015 152

1 074 162

**Summa kortfristiga skulder**

**2 153 847**

**2 413 690**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**339 747 343**

**342 213 841**

BP

## Förändring av likvida medel

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

Årsavgifter	5 164 049	5 629 075
Hyror och övriga intäkter	2 475 286	2 268 178
Kostnader exkl avskrivningar	-6 715 192	-6 902 351
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>	<b>924 143</b>	<b>994 902</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-281 665	390 694
Årets amorteringar	-500 000	-2 000 000
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>142 478</b>	<b>-614 404</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	2 451 130	3 207 306
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	2 593 608	2 451 130

*MJS*



## Noter

### 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	1%
Ombyggnationer	10%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%

#### Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 164 049	5 629 075
Hyror lokaler	976 172	949 299
P-plats och garage	1 086 728	1 077 250
Hysesintäkter, övriga objekt	85 200	128 644
	<b>7 312 149</b>	<b>7 784 268</b>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Avfallshantering	8 475	0
Övernattnings-/gästlägenhet	40 800	44 033
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	73 240	63 001
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	200 926	0
Öresavrundning	0	-1
	<b>323 441</b>	<b>107 033</b>

*BP*

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	222 565	235 483
Trädgårdsskötsel	96 030	59 689
Kostnader i samband med städdagar	1 527	1 056
Städkostnader	136 009	129 202
Garagestädning	27 013	34 926
Hyra av entrémattor	42 870	29 327
Snöröjning/sandning	52 301	44 265
Takskottning	99 573	7 462
Serviceavtal - ekdetaljer	49 650	0
Serviceavtal - ÅF	32 177	23 245
Hisskostnader	89 744	91 047
Serviceavtal - Portar	1 583	2 232
Besiktningkostnader	2 167	2 034
Sopsugsanläggning	136 297	130 895
Reparationer	352 119	390 895
Trädgård och utemiljö	0	11 340
Planerat underhåll	622 667	409 328
Fastighetsel	190 103	181 924
Värme	906 859	835 929
Vatten och avlopp	212 976	205 300
Avfallshantering	114 956	61 141
Försäkringskostnader	92 676	73 524
Bredband	334 498	334 620
Förbrukningsinventarier	-76	4 773
Förbrukningsmaterial	1 403	1 545
Öresavrundning	-2	-2
	<b>3 817 685</b>	<b>3 301 180</b>

Planerat underhåll avser underhåll av fönster, ventilation, balkongdörrar, plåttak, hängrännor, mark- och kantsten samt målning av kretsloppsrum.

*M BP*

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskatt	143 440	143 440
Fastighetsavgift	82 832	81 468
Kreditupplysning	2 729	3 750
Hemsida	620	0
Porto	570	590
Föreningsgemensamma kostnader	8 725	9 275
Revisionsarvode	17 275	15 934
Ekonomisk förvaltning	131 629	133 205
Avgifter Bolagsverket	1 706	900
Bankkostnader	250	1 000
Konsultarvoden	46 340	77 910
Övriga externa tjänster	9 286	229 169
Medlems-/föreningsavgifter	8 804	4 340
Övriga poster	3 900	6 429
	<b>458 106</b>	<b>707 410</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	172 450	160 551
Övriga arvoden	15 000	31 500
Sociala avgifter på arvoden	50 581	49 968
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	1 234
	<b>238 031</b>	<b>243 253</b>

*av BP*

### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	263 025 815	262 884 043
Inköp		141 772
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 025 815</b>	<b>263 025 815</b>
Ingående avskrivningar	-13 603 709	-10 991 423
Årets avskrivningar	-2 612 286	-2 612 286
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 215 995</b>	<b>-13 603 709</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>246 809 820</b>	<b>249 422 106</b>
Bokfört värde byggnader	246 809 820	249 422 106
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	<b>336 809 820</b>	<b>339 422 106</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 598</b>	<b>306 598</b>
Ingående avskrivningar	-233 683	-215 171
Årets avskrivningar	-18 512	-18 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-252 195</b>	<b>-233 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 403</b>	<b>72 915</b>

*m BP*



**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	2 234	1 770
Andra kortfristiga fordringar	0	12 479
Avräkningskonto förvaltare	1 581 073	1 464 136
	<b>1 583 307</b>	<b>1 478 385</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkring	63 287	80 018
Fastighetsskötsel	29 997	28 937
Bredband	83 550	83 845
Ekonomisk förvaltning	32 236	31 496
Gemensamhetsanläggning	0	29 145
Portar serviceavtal	294	0
Avfallshantering	2 691	0
	<b>212 055</b>	<b>253 441</b>

*MD*

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,65	2023-03-24	16 500 000	17 500 000
Swedbank	3,74	2020-12-18	18 500 000	18 500 000
Swedbank	1,32	2021-03-25	16 500 000	16 500 000
Stadshypotek	1,36	2022-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,90	2021-03-30	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	2,83	2019-03-30	17 600 000	17 600 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	16 700 000
Swedbank	0,95		500 000	0
			<b>103 900 000</b>	<b>104 400 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	253 018	334 048
Förutbetalda hyror och avgifter	581 340	596 607
Fastighetsskötsel	0	8 556
Värme	119 512	94 066
Fastighetsel	25 318	13 885
Städkostnader	18 964	11 000
Ber arvode för revision extern	17 000	16 000
	<b>1 015 152</b>	<b>1 074 162</b>

*M/BP*

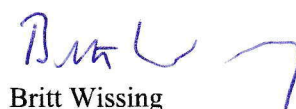
**Not 12 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	<b>112 600 000</b>	<b>112 600 000</b>

Stockholm den 11 mars 2019



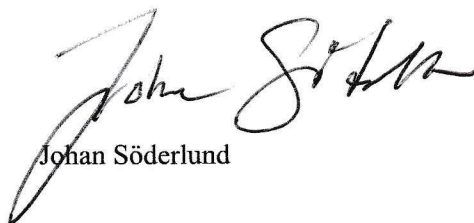
Börje Passainen



Britt Wissing

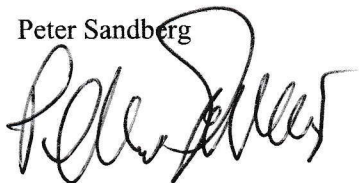


Ulf Ulfström



Johan Söderlund

Peter Sandberg




Mattias Nyström



Richard Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2019



Tomas Jonasson  
Revisor