



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Gebährschmerzen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gebährschmerzen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Ewa Märta Yael Dabrowski	Ledamot
Robin Robel Fezehai Gustafsson	Ledamot
Phillippe Oskar Lehmann	Ledamot
Victoria Maj Christina Lekander	Ledamot
Emma Johanna Öistämö	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Beatrice Fejde	Ordinarie Extern	Sonora Revision
----------------	------------------	-----------------

##### Valberedning

Olof Paulson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-17. Extra stämma med anledning av godkännande av stadgarna.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Beckabrännaren Mindre 28	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

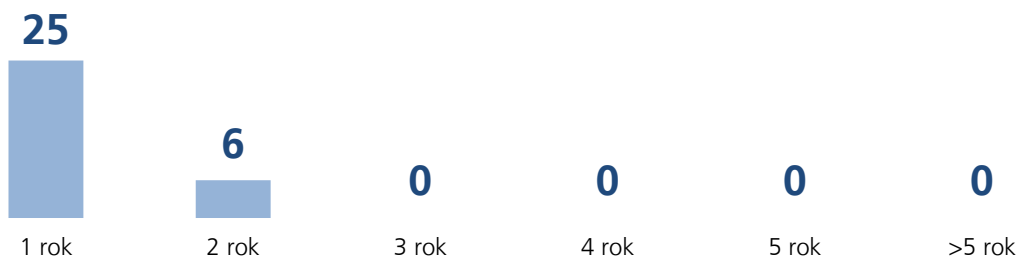
Fastigheten bebyggdes 1936 - 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m<sup>2</sup>, varav 1 318 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 135 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	77 m <sup>2</sup>	Löpande
Restaurangverksamhet	58 m <sup>2</sup>	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av hyreslägenhet	2018	Målning av väggar, tak och köksluckor i lgh 1401.
Värme/ Pannrum	2018	Byte av ställdon till fjv och packbox till fjv.ventil
VA-Stammar	2018	Stammar spolades i soprum.
Byte av lås till vinden	2017	
OVK	2017	
Hissbesiktning	2017	Hissen besiktigades 14 augusti och är godkänd till oktober 2018
ChemiClean utfört underhåll av vattensystemet	2017	
Fuktskada på fasad och i lägenhet åtgärdat	2014	
ChemiClean utfört underhåll av vattensystemet	2014	
Renovering av stödmur	2014	
Byte av trasiga takpannor	2014	
Hiss	2013	Hiss har åtgärdats och besiktning är godkänd.
Underhållsplan	2013	SBC har hjälp till att upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034
Föreningen beställer fuktutredning ang. misstänkt fuktskada på fasad och lägenhet	2013	
Montering av räcke till uteplats på gården	2013	
OVK	2012	5-7 september: Peter Sotare rensar våra ventilationsstammar och byter don.
Hiss	2012	I december 2012 besiktigades hissen, nedslag skall åtgärdas innan nästa besiktning december 2013.
Belysning	2011	Under hösten 2011 installerades ny belysning i soprum samt på vinden.
Takfönster	2011	I september 2011 sattes det in nya takfönster på vinden istället för de gamla takluckorna som satt där tidigare. Totalt byttes tre takluckor ut mot fönster.
OVK	2011	OVK-besiktning utfördes under våren 2011. Nedslag gjordes som behöver åtgärdas innan den blir godkänd.
Elinstallationer	2011	I augusti 2011 drogs ny elmatning från undercentral till fisk & delikatessbutiken.
Hiss	2011	I december 2011 besiktigades hissen enligt plan och är nu godkänd fram till mars 2013.
Bredband	2011	Under slutet av 2011 färdigställdes installationen av husnod och anslutning till Stockholms stadsnätet (fiber).
Porten	2011	I november 2011 monterades brytskydd runt portkodsdosan mot Bormästargatan.
Värme/pannrum	2010	Under hösten 2010 byttes värmeväxlaren till fjärrvärmearläggningen då den gått sönder.

<b>Utfört underhåll forts.</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Värme/pannrums	2010	I november 2010 utförde ChemiClean arbete på fjärrvärmeanläggningen för att rena och effektivisera systemet. Efteråt installerades ett partikelfilter för att minska slitaget på nya värmeväxlaren. Syrereducerande medel tillsattes vattnet för att minska bildningen av rost samt öka verkningsgraden och på så sätt minska uppvärmningskostnaderna.
Soprum	2010	Golvet i soprummet målningsbehandlades för att underlätta renhållning.
Balkongdörrar	2009	Balkongdörrar målades i samband med renoveringen. Flera av dem är fortfarande dragiga med bristfälliga golvlister. Styrelsen har anlitat Kvarnens Fönsterhantverk för att se över möjligheter till tätning och renovering i utvald lägenhet (1541).
VA-stammar	2009	Samtliga stammar spolades 2009. Översyn av stamdelar på bottenvåning, källare och vind återstår.
Allmänna utrymmen	2008	Målning av trapphus utfördes 2008. Källaren har inte målningsbehandlats.
Plåt	2008	I samband med fasadrenovering byttes samtliga stuprör ut. För övrigt, se ovan under "Yttertak".
Fastighetsboxar	2008	I samband med byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar utan brevinkast monterades fasthetsboxar i entrén.
Gård	2008 - 2009	Den gamla stödmuren revs under 2008 och ersattes med en ny. En ny grind monterades 2009. Nyplantering på gården skedde våren 2009. Återstår att ordna ett räcke vid trappan upp till sittplatsen samt åtgärda trasigt stentrappsteg utanför porten.
Fönster	2008	I samband med fasadrenovering renoverades och målades fönstren. Gråträ i fönsterbågarna ersattes med nytt trä. Trasiga dropplister byttes ut. De tätningslister som monterades efter fönstermålning har visat sig bristfälliga på sina håll.
Balkonger	2008	I samband med fasadrenovering gjöts nya bottenplattor och uppsattes nya balkongskärmar och räcken.
Värme/pannrums	2008 - 2009	Under 2008/2009 besiktigades radiatorerna i samtliga lägenheter. Nya ventiler monterades och värmeflödet justerades och utjämnades mellan lägenheterna.

<b>Utfört underhåll forts.</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Yttertak	2008	Under 2008 lagades läckande plåtdetaljer runt takventilerna samt i takkanten ovanför takterrassen. I övrigt har ingen besiktning genomförts. Takteget ser dock ut att vara i gott skick.
Elinstallationer	2008	Nya dragningar av elledningar för belysning på vinden gjordes. I övrigt kan installationer på vind (ej tvättstuga och torkrum) och i källaren behöva ses över.
Hiss	2008	Hissen är besiktigad och godkänd. Hissen målades invändigt.
Fasader	2008	Renovering av fasader med nedknackning av lös puts, putslagning samt avfärgning.
Tvättstuga	2007 - 2008	Torkskåp (2007) och nya tvättmaskiner och torktumlare (2008) har installerats.
Besiktning yttertak	2005	Yttertaget var delvis snötäckt vid vår besiktning. Ytterliggare kontroll bör ske med utrensning av trasiga pannor, lagning av trasig taklucka, kontroll vid behov av äldre takpapp, målning av vissa plåtarbeten mm.
Besiktning balkonger	2005	Flertalet balkonger har missfärgningar på undersidor och skador vid infästningar av balkongräcken. Kontroll bör ske och eventuella åtgärder utföres lämpligast i samband med fasadrenovering.
Besiktning gård	2005	Snötäckt vid vår besiktning, dock synes gårdens asfalt och stödmuren mot gatan behöva lagas.
Besiktning tvättstuga	2005	Nya maskiner i erforderlig omfattning.
Besiktning hiss	2005	Renoveringsbehov finns.
Besiktning VA-stammar	2005	Samtliga VA-stammar till kök och badrum i lägenheter är enligt uppgift bytta vid renoveringen 1998. Några synliga stamdelar i bottenvåningen, källaren och vinden är dock inte bytta (ej heller källargolv).
Besiktning elinstallationer	2005	Byte av äldre installationer i källare och vind.
Besiktning balkongdörrar	2005	Justering/målning/kittning av balkongdörrar (enl. uppgift dragigt)
Besiktning fönster	2005	Kontroll av dropplist/kittning/målning av fönster i erforderlig omfattning.
OVK-besiktning	2005	Fastigheten blir godkänd 2005-01-21.
Besiktning allmänna utrymmen	2005	Målningsbehandling i trapphus och källare mm.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning och underhåll av gemensamhetsutrymmen	2018	Målning av trapphus och hiss.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

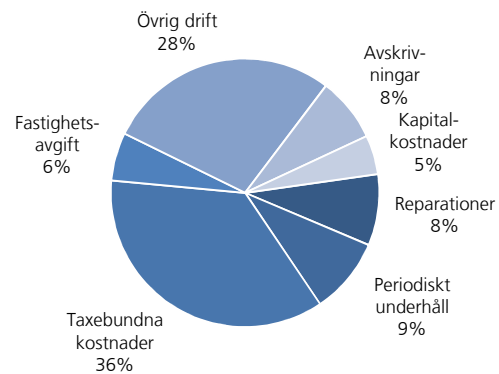
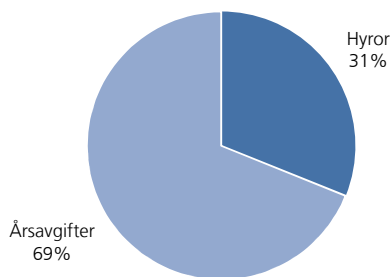
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Städ förvaltning	Pena Städ & Fastighetservice AB
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Klottersanering	Klotterkonsulten
Hissbesiktning	Stockholms Hiss-Service
TV & Bredband	ComHem

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>663 786</b>	<b>1 540 428</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 353 420	1 309 442
Finansiella intäkter	127	354
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 465
Ökning av kortfristiga skulder	49 922	0
	<b>1 403 469</b>	<b>1 345 261</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 051 871	935 748
Finansiella kostnader	57 264	67 237
Ökning av kortfristiga fordringar	5 253	0
Minskning av långfristiga skulder	25 000	1 130 557
Minskning av kortfristiga skulder	0	88 360
	<b>1 139 388</b>	<b>2 221 903</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>927 867</b>	<b>663 786</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>264 081</b>	<b>-876 642</b>

\*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.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	726	726	726	726
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 503	2 241	2 380	2 335
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 576	4 595	5 475	5 513
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	39	35	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	199	192	189	180
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	28	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	46	89	113
Soliditet (%)	79	79	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	152	214	243	209
Nettoomsättning (tkr)	1 353	1 309	1 333	1 325

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 318 m<sup>2</sup> bostäder och 135 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 459 860	0	0	19 459 860
Upplåtelseavgifter	1 880 375	0	0	1 880 375
Fond för yttre underhåll	1 702 498	299 076	-17 900	1 421 322
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 042 733</b>	<b>299 076</b>	<b>-17 900</b>	<b>22 761 557</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	52 195	-299 076	231 959	119 312
Årets resultat	151 661	151 661	-214 059	214 059
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>203 856</b>	<b>-147 415</b>	<b>17 900</b>	<b>333 371</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 246 589</b>	<b>151 661</b>	<b>0</b>	<b>23 094 928</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	151 661
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	351 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 076
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>203 856</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

110 410
<b>314 266</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 353 420	1 309 442
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 353 420</b>	<b>1 309 442</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-888 231	-745 728
Övriga externa kostnader	Not 4	-163 640	-140 994
Personalkostnader	Not 5	0	-49 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 751	-92 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 144 622</b>	<b>-1 028 499</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>208 798</b>	<b>280 942</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 264	-67 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 137</b>	<b>-66 883</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>151 661</b>	<b>214 059</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>151 661</b>	<b>214 059</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 28 568 011	28 654 516
Inventarier	Not 8 6 246	12 492
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 574 257</b>	<b>28 667 008</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>28 574 257</b>	<b>28 667 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 009	2 170
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 991 566	726 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>997 575</b>	<b>728 241</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	10 265	10 265
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 265</b>	<b>10 265</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 007 840</b>	<b>738 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 582 097</b>	<b>29 405 514</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 702 498	1 421 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 042 733</b>	<b>22 761 557</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		52 195	119 312
Årets resultat		151 661	214 059
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>203 856</b>	<b>333 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 246 589</b>	<b>23 094 928</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 437 500	5 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 437 500</b>	<b>5 880 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 442 500	25 000
Leverantörsskulder		60 900	52 417
Skatteskulder		139 832	137 693
Övriga skulder		80 148	75 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	174 627	140 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 898 007</b>	<b>430 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 582 097</b>	<b>29 405 514</b>

## 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	318 474	275 399
Hyror lokaler	53 974	53 076
Öresutjämning	41	36
	<b>1 353 420</b>	<b>1 309 442</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 278	29 199
	Fastighetsskötsel beställning	11 788	15 526
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 251	4 931
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 042	0
	Snöröjning/sandning	11 809	9 323
	Städning entreprenad	33 875	26 645
	Städning enligt beställning	5 790	2 478
	Mattvätt/Hyrmattor	662	1 963
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	42 937
	Hissbesiktning	2 614	2 999
	Myndighetstillsyn	14 711	0
	Gemensamma utrymmen	2 982	0
	Garage	1 743	0
	Gård	1 422	0
	Serviceavtal	20 522	22 848
	Förbrukningsmateriel	3 338	649
	Störningsjour och larm	4 084	3 930
		<b>148 911</b>	<b>163 429</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	9 000	0
	Brf Lägenheter	53 750	0
	Tvättstuga	0	15 416
	Entré/trapphus	6 502	0
	Lås	1 470	1 229
	VVS	5 676	0
	Värmeanläggning/undercentral	23 421	0
	Hiss	2 986	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 548
		<b>102 804</b>	<b>24 193</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	17 900
	Entré/trapphus	85 874	0
	Hiss	24 536	0
		<b>110 410</b>	<b>17 900</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 215	56 496
	Värme	289 309	278 342
	Vatten	44 130	42 063
	Sophämtning/renhållning	32 974	47 423
		<b>431 628</b>	<b>424 323</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 808	15 808
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	8 413	8 300
		<b>24 221</b>	<b>46 308</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 257</b>	<b>69 575</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>888 231</b>	<b>745 728</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	6 564	24 975
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	22 082
	Föreningskostnader	1 319	0
	Styrelseomkostnader	5 526	0
	Förvaltningsarvode	104 562	77 045
	Administration	13 421	12 092
	Konsultarvode	5 275	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>163 640</b>	<b>140 994</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	37 304
	Sociala kostnader	0	11 723
		<b>0</b>	<b>49 027</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	72 327	72 327
	Förbättringar	14 178	14 178
	Inventarier	6 246	6 246
		<b>92 751</b>	<b>92 751</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 623 459	29 623 459
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 623 459</b>	<b>29 623 459</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-968 943	-882 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-86 505	-86 505
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 055 448</b>	<b>-968 943</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 568 011</b>	<b>28 654 516</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 322 441	12 322 441
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 483 000	13 483 000
	Taxeringsvärde mark	21 598 000	21 598 000
		<b>35 081 000</b>	<b>35 081 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	2 881 000	2 881 000
		<b>35 081 000</b>	<b>35 081 000</b>



<b>Not 8</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>INVENTARIER</b>					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början	78 075	78 075		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>78 075</b>	<b>78 075</b>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början	-65 583	-59 337		
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 246	-6 246		
	Utrangering/försäljning	0	0		
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-71 829</b>	<b>-65 583</b>		
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>6 246</b>	<b>12 492</b>		
<b>Not 9</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
	Skattekonto	73 964	72 550		
	Klientmedel hos SBC	917 602	653 521		
		<b>991 566</b>	<b>726 071</b>		
<b>Not 10</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>					
	Vid årets början	1 421 322	1 145 022		
	Reservering enligt stadgar	299 076	276 300		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 900	0		
<b>Vid årets slut</b>		<b>1 702 498</b>	<b>1 421 322</b>		
<b>Not 11</b>					
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Nordea	1,200 %	2 362 500	2 387 500	2019-05-22
	Nordea	0,933 %	2 437 500	2 437 500	2020-12-29
	Nordea	0,930 %	1 080 000	1 080 000	2019-05-23
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 880 000</b>	<b>5 905 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 442 500	-25 000	
			<b>2 437 500</b>	<b>5 880 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 755 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 345 944	7 345 944

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	0	40 000
	Sociala avgifter	0	12 568
	Ränta	4 570	5 150
	Avgifter och hyror	170 057	82 713
		<b>174 627</b>	<b>140 431</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

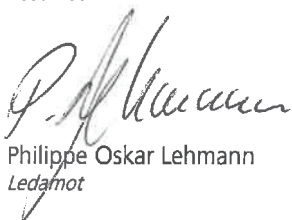
STOCKHOLM den 3 / 4 2019



Ewa Märta Yael Dabrowski  
*Ledamot*



Robin Robel Fezehai Gustafsson  
*Ledamot*



Philippe Oskar Lehmann  
*Ledamot*



Victoria Maj Christina Lekander  
*Ledamot*



Emma Johanna Öistämö  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019



Beatrice Fejde  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Gebährschmerzen**

Org.nr 769610-6173

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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. De 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*

Mina 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 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 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 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, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella 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 Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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 att 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 något 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 april 2019



Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	932 000	932 918	932 900
Hyror bostäder	48 000	48 012	48 000
Hyror lokaler momspliktiga	344 000	318 474	304 900
Hyror lokaler	53 000	53 974	53 100
Öresutjämning	0	41	0
	<b>1 377 000</b>	<b>1 353 420</b>	<b>1 338 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-29 278	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-13 000	-11 788	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-6 000	-1 251	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 042	0
Snöröjning/sandning	-6 000	-11 809	-5 500
Städning entreprenad	-28 000	-33 875	-28 200
Städning enligt beställning	-3 000	-5 790	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-662	-4 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 614	-3 500
Myndighetstillsyn	0	-14 711	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 982	0
Garage	0	-1 743	0
Gård	0	-1 422	0
Serviceavtal	-24 000	-20 522	-19 800
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 338	0
Teleport/hissanläggning	0	0	-1 200
Störningsjour och larm	-6 000	-4 084	-4 200
	<b>-125 000</b>	<b>-148 911</b>	<b>-116 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-50 000
Hyseslägenheter	0	-9 000	0
Brf Lägenheter	0	-53 750	0
Entré/trapphus	0	-6 502	0
Lås	0	-1 470	0
VVS	0	-5 676	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 421	0
Hiss	0	-2 986	0
	<b>-20 000</b>	<b>-102 804</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	0	-31 300
Entré/trapphus	0	-85 874	-7 400
Hiss	0	-24 536	-609 000
Tak	0	0	-47 000
Balkonger/altaner	0	0	-13 500
	<b>0</b>	<b>-110 410</b>	<b>-708 200</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-59 000	-65 215	-58 000
Värme	-290 000	-289 309	-286 000
Vatten	-43 000	-44 130	-43 400
Sophämtning/renhållning	-50 000	-32 974	-43 200
Grovsopor	0	0	-8 000
	<b>-442 000</b>	<b>-431 628</b>	<b>-438 600</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-17 000	-15 808	-16 100
Kabel-TV	-9 000	-8 413	-9 000
	<b>-26 000</b>	<b>-24 221</b>	<b>-25 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 000	-70 257	-70 800
	<b>-71 000</b>	<b>-70 257</b>	<b>-70 800</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-6 564	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 082	-23 000
Föreningskostnader	0	-1 319	0
Styrelseomkostnader	0	-5 526	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-104 562	-80 000
Administration	-9 000	-13 421	-10 000
Konsultarvode	0	-5 275	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	<b>-118 000</b>	<b>-163 640</b>	<b>-119 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-41 000	0	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	0	-12 600
	<b>-54 000</b>	<b>0</b>	<b>-52 600</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-73 000	-72 327	-72 300
Förbättringar	-15 000	-14 178	-14 200
Inventarier	-7 000	-6 246	-6 200
	<b>-95 000</b>	<b>-92 751</b>	<b>-92 700</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-951 000</b>	<b>-1 144 622</b>	<b>-1 673 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>426 000</b>	<b>208 798</b>	<b>-334 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	127	0
Låneräntor	-53 000	-54 183	-52 300
Övriga räntekostnader	0	-3 081	0
	<b>-53 000</b>	<b>-57 137</b>	<b>-52 300</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>373 000</b>	<b>151 661</b>	<b>-386 800</b>