



# Årsredovisning 2018

Brf Prästgårdsgränd 8-18

Org. 769622-9355

R  
MB  
LH  
AN  
LH AF  
AN

# Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation  
Prästgårdsgränd 10, 125 44 Älvsjö  
[styrelsen@brfprastgard.se](mailto:styrelsen@brfprastgard.se)  
[www.brfprastgard.se](http://www.brfprastgard.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

R MB  
del PW  
PA AF

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, 3068 Prästgårdsgärdet 6 i Stockholms kommun förvärvades 2012-08-31.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Prästgårdsgränd 8-18 i Älvsjö. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Lägenhetsfördelning  
35 st 2 rum och kök  
31 st 3 rum och kök  
16 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 73 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Föreningen har t.o.m. 30/9 haft 2 uthyrda lokaler. Fr.o.m. 1/10 endast 1 uthyrd lokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar t.o.m. 31/7. Fr.o.m. 1/8 har föreningen tecknat försäkring till fullvärde hos RBFörsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 50 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renov av tak och vattenavrinning	2013
Upprustning gård	2013
Rengöring fasad och loftgångar	2013
Badrumsrenoveringar	2014
Del av byte DUC	2015
Beskärning av stora träd	2016
Byte av sand på lekplatserna. Lagning och målning av fasta bord och bänkar på gården. Åtgärder efter besiktningsanmärkningar av lekplats	2016
Målning av tvättstugan	2016
Målning av palissad och staket vid grovsoprum	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Rensning av ventilationskanaler	2016
Byte av centralfläkt samt injustering av ventilation port 8	2016
Stampsopning av avlopp	2016
Underhåll av hyreslägenheter	2016
Modernisering av hissar	2017
OVK och injustering av ventilation	2017
Målning av klätterställning	2017

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med WIAB. Avtal för städning av gemensamma utrymmen har tecknats med Chris Städ AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. För skötsel och underhåll av hissar har avtal tecknats med ITK AB. För vinterunderhåll samt markskötsel är avtal tecknat med I Mark-entreprenad AB. Serviceavtal tvättstugan hos hushållservice i Söderort AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-04-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-03. Föreningen har sitt säte i Älvsjö.

AF  
Se  
eloh  
MB  
PW  
H  
H

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 112 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 111. Under året har 5 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Holm	ordf
Adam Fahkouri	kassör
Ebba Frånlund	sekreterare
Markus Börjes	ledamot
Pernilla Westin	ledamot
Elin Tüksammel	ledamot
Birgit Ulvfot	ledamot

Till **revisor** har Carola Assarsson, Nexia Revision, valts.

**Valberedningen** består av Anette Brockman och Sonja Hamami varav den förstnämnda är sammankallande.

**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 Adam Fahkouri och Per Holm var för sig.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen omförhandlat villkoren för lån på 19,6 miljoner hos Nordea som löpte ut 2018-11-14 och 2018-12-03. Amortering sker med 200 tkr per år.

Ny maskinpark har installerats och driftsatts i tvättstugan. De nya maskinerna har precis som tidigare kopplats till Aptus. Samarbete kring service för tvättstugan har förlängts med Hushållsservice Söderort AB.

I samband med budgetarbetet för 2019 beslutade styrelsen att avgiften inte skall höjas.

Under året har QSEC genomfört injusteringen av föreningens värmesystem för att sedan återkomma under vintern för ett återbesök och kontroll att vi har rätt temperaturer i lägenheter och radiatorer. Utefter de mätresultaten har de utfört efterjusteringar.

Styrelsen har även valt att anta en offert från WIAB angående värmepump. Detta i syfte att framöver sänka kostnaden för värme i föreningen då den är av betydande slag.

WIAB har även påbörjat en radonmätning i våra fastigheter. Detta är en kontroll som ska utföras vart tionde år. Radon är farligt för hälsan och det enda sättet att få reda på radonhalten är att mäta den.

I enlighet med föreningens underhållsplan var det under 2017 planerat och budgeterat att renovera och rusta upp samtliga trapphus, vilket bl.a. inkluderar målning av väggar och tak och renovering av trappräcken. Renoveringen upphandlades under 2017 av styrelsen, men det beslutades att invänta moderniseringen av hissarna innan detta arbete påbörjades varför renoveringen inte genomförts förrän under början av 2018. Denna renoveringen är nu i slutskedet, återstår ett par justeringar.

Föreningens försäkring hos Länsförsäkringar gick ut 2018-07-31 och styrelsen blev informerade av Länsförsäkringar att det kollektiva bostadsrättstillägget inte skulle finnas med om vi valde att förlänga denna försäkring. Då styrelsen anser att detta är en bra service att erbjuda våra medlemmar undersöktes andra alternativ. Från och med 2018-08-01 har därför föreningen försäkring hos RBFörsäkring och ett kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Detta betyder att de boende fortfarande inte behöver ha detta tillägg på sina egna hemförsäkringar utan kan utnyttja föreningens.

Under hösten har den nya kollektiva bredbands- och TV-tjänsten från Telia driftsatts. I samband med aktiveringen har styrelsen också blivit uppmärksam på att några lägenheter saknat fiberinstallation. Då styrelsen varit ovetandes om detta hade därför inte heller några åtgärder vidtagits för att förbereda dessa lägenheter. Då detta nu har kommit till kännedom har styrelsen kommit överens med Telia om att komplettera dessa lägenheter med

Handwritten signatures and initials in blue ink, including MB, AF, and others.

fiber och lägenhetsnät mot att vi förlängt avtalet med ytterligare ett år, dvs totalt 6 år. Det nya avtalet innebär att samtliga lägenheter nu har tillgång till bredband med hastigheten 700/700 Mbit och digital-TV med kanalpaketet lagom. Trådlös router och HD-förberedd digitalbox ingår i månadskostnaden med garantitid under hela avtalstiden, dvs 6 år. Utrustningen tillhör dock föreningen och lägenheten vilket betyder att vid en eventuell flytt får utrustningen inte tas med utan lämnas kvar till nästa lägenhetsinnehavare.

Tillsvidare erbjuds även Comhem i fastigheten. Avtalet med Comhem är dock uppsagt och kommer att avslutas när det löper ut 2023-06-30.

Under hösten har styrelsen kapat flera körsbärsträd utmed gatan mot Prästgårdsgränd. Styrelsen valde att göra detta på grund av nerskräpningen av dessas frukter. Diskussion gällande om någon annan grönska kan ersätta dessa pågår.

En fasad- och takbesiktning utfördes under 2018 då det enligt underhållsplanen inom de kommande åren är dags för en takrenovering. Beslut togs att påbörja en projektering för detta arbete under 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust som dock är mindre än förlusten 2017. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningen har också sökt och beviljats bidrag på 683 102 kr från Bolagsverket för hissmoderniseringen som genomfördes 2017. Detta är ett engångsbelopp som påverkar resultatet positivt.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat något vilket beror på lägre räntenivåer och amorteringar.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av

föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är förutom underhållskostnaderna att föreningen under året har amorterat 400 Kkr.

Föreningens likviditet är god och sedan ombildningen har föreningen konstant minskat fastighetens belåningsgrad och sänkt belåningsgraden betydligt per kvm i bostadsrättsyta. Föreningens 12 lägenheter som upplåts med hyresrätt kommer också vid en framtida eventuell försäljning inbringa kapital som kommer föreningen tillgodo i sin helhet.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ny maskinpark i tvättstuga	456
Injustering värmesystemet	398
Byte termostater	
Fasadbesiktning	139
Takbesiktning	

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 480 Kkr det närmaste året, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Värmepump till värmeåtervinning	2019	650

Handwritten notes: HB, AF, RA, EF, AH

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>75 483 584</b>	<b>14 450 525</b>	<b>3 074 502</b>	<b>-11 436 402</b>	<b>-3 609 156</b>	<b>77 963 053</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 161 100	-1 161 100		
Ianspråktagande yttre fond			-3 074 502	3 074 502		
Balanseras i ny räkning				-3 609 156	3 609 156	
Upplåtelser						
Årets resultat					-19 354	-19 354
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 483 584</b>	<b>14 450 525</b>	<b>1 161 100</b>	<b>-13 132 156</b>	<b>-19 354</b>	<b>77 943 699</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	5 126	4 242	4 286	4 109	4 071
Resultat efter finansiella poster, kr	-19	-3 609	-1 380	-3 535	-1 970
Soliditet, %	71,9	71,5	69,3	69,1	64,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	579	579	556	546
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 291	5 363	6 298	6 407	7 880
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,79	1,97	1,84	2,97	2,91
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,4	28,6	33,4	33,3	39,7

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 132 156
Årets resultat	-19 354
	<hr/>
	-13 151 510
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 161 100
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-14 312 610
	<hr/>
	-13 151 510

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*Handwritten notes:*  
 ✓  
 MB  
 GF  
 PD  
 PJ

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 442 976	4 242 446
Övriga rörelseintäkter		683 102	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 126 078</b>	<b>4 242 446</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 718 205	-6 146 148
Övriga externa kostnader	4	-291 365	-221 407
Personalkostnader	5	-121 432	-121 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 024	-727 022
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 911 026</b>	<b>-7 216 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 052</b>	<b>-2 973 563</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	2 725
Räntekostnader		-234 406	-638 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 406</b>	<b>-635 593</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 354</b>	<b>-3 609 156</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 354</b>	<b>-3 609 156</b>

MB AF  
PW  
PI

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	103 387 272	104 112 071
Inventarier, verktyg och installationer	7	422 860	22 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 810 132</b>	<b>104 134 206</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 810 132</b>	<b>104 134 206</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	20 786
Övriga fordringar		20 978	6 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	176 958	201 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 936</b>	<b>228 360</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 268 901	3 823 458
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 268 901</b>	<b>3 823 458</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 103 358</b>	<b>844 344</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 570 195</b>	<b>4 896 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 380 327</b>	<b>109 030 368</b>

SM  
AF  
MB  
PW  
R



# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	89 934 109	89 934 109
Yttre fond	1 161 100	3 074 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>91 095 209</b>	<b>93 008 611</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-13 132 155	-11 436 402
Årets resultat	-19 354	-3 609 156
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 151 509</b>	<b>-15 045 558</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 943 700</b>	<b>77 963 053</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	29 200 000	29 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 200 000</b>	<b>29 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	200 000
Leverantörsskulder	230 502	342 448
Aktuell skatteskuld	9 349	7 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	796 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 236 627</b>	<b>1 467 315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>108 380 327</b>	<b>109 030 368</b>

SM AF  
MB  
PW  
AF  
PA

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	215 052	-2 973 563
Avskrivningar	780 024	727 022
Erhållen ränta mm	0	2 725
Erlagd ränta	-234 406	-638 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>760 670</b>	<b>-2 882 134</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 786	-20 786
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	9 638	-68 820
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-111 946	80 279
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-118 741	-12 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>560 407</b>	<b>-2 903 646</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-455 950	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-455 950</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-400 000	-5 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-5 200 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-295 543</b>	<b>-8 103 646</b>
Likvida medel vid årets början	4 667 802	12 771 448
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 372 259</b>	<b>4 667 802</b>

MB AF  
 MB AF  
 MB AF

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 %
Inventarier	12 år	8,33%

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder 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.

#### *Fond för yttre underhåll*

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
	Hyresintäkter bostäder	1 028 499	1 005 282
	Årsavgifter bostäder	3 344 454	3 216 095
	Hyresintäkt lokaler	7 306	7 959
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 219	11 161
	Övriga intäkter	735 600	1 949
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 126 078</b>	<b>4 242 446</b>

Ge

AF MB #  
SM del PW #  
PH

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	28 083	6 652
	Fastighetsel	224 659	245 986
	Fjärrvärme	804 582	940 847
	Vatten	195 835	189 890
	Sophämtning	324 000	325 413
	Snöröjning och sandning	61 366	76 614
	Reparationer och underhåll	1 520 344	3 866 548
	Kabel-tv	23 062	22 687
	Städ	90 673	77 411
	Fastighetsskatt	115 455	113 585
	Fastighetsförsäkring	111 509	107 913
	Övriga driftskostnader	218 637	172 602
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 718 205</b>	<b>6 146 148</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	106 516	118 961
	Revisionsarvode	27 625	21 750
	Konsultarvoden	106 757	11 923
	Övr försäljningskostnader	42 521	67 873
	Övriga externa kostnader	7 946	900
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>291 365</b>	<b>221 407</b>

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	92 400	92 400
	Sociala avgifter	29 032	29 032
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>121 432</b>	<b>121 432</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 948 290	107 948 290
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 948 290	107 948 290
	Ingående avskrivningar	-3 836 219	-3 111 419
	Årets avskrivningar	-724 799	-724 799
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 561 018	-3 836 219
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 387 272</b>	<b>104 112 071</b>
	Redovisat värde byggnader	64 656 388	65 381 187
	Redovisat värde mark	38 730 884	38 730 884
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>103 387 272</b>	<b>104 112 071</b>

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	86 181 000	86 181 000
varav byggnader:	53 127 000	53 127 000

*Handwritten notes:*  
 del för MB  
 AF SE  
 PW  
 PI

## NOTER

Not 7 Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 671	26 671
Årets anskaffningar	455 950	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>482 621</b>	<b>26 671</b>
Ingående avskrivningar	-4 536	-2 314
Årets avskrivningar	-55 225	-2 222
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 761</b>	<b>-4 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>422 860</b>	<b>22 135</b>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet försäkringspremier	62 467	66 427
Kabel tv	5 892	5 764
Ekonomisk förvaltning	27 135	26 629
Övriga	81 464	102 504
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>176 958</b>	<b>201 324</b>

Not 9 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	200 000	200 000
Amortering inom 2 till 5 år	800 000	800 000
Amortering efter 5 år	28 200 000	28 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 200 000</b>	<b>29 600 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea		0,62	200 000	10 200 000
Nordea	2019-11-20	1,30		9 800 000
Nordea		0,31		9 400 000
<b>Summa</b>			<b>200 000</b>	<b>29 400 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>200 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>29 200 000</b>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	326 640	346 958
Upplupen räntekostnad	19 437	18 814
Fjärrvärme	111 606	116 202
El	20 334	25 190
Övriga upplupna kostnader	318 759	410 224
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>796 776</b>	<b>917 388</b>

### Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 700 000	49 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 700 000</b>	<b>49 700 000</b>

AF  
AM  
MB  
AW  
AI

## NOTER

Stockholm 2019-03-18



Per Holm



Adam Fakhouri



Ebba Frånlund



Markus Börjes



Elin Tüksammel



Pernilla Westin



Birgit Ulvfot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2019.



Carola Assarsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18  
Org.nr. 769622-9355

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18 för år 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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgård 8-18 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2019



Carola Assarson

Auktoriserad revisor