



# Årsredovisning 2017

Brf Prästgårdsgränd 8-18

Org. 769622-9355

MB & ut  
EF PW

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

## Kontaktinformation

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

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

MB  
EF  
PW  
Q

# 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 2 uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. 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. Lagnig och målning av fasta bord och bänkar på gården. Åtgärder efter besiktning-anmärkningar 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
Stampolning av avlopp	2016
Underhåll av hyreslägenheter	2016

**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 Agentia Förvaltning 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.

**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.

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

MB  
EF PW  
GX

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 112 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 112. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gustav Wallin	ordf tom 170420
Pernilla Westin	ledamot tom
170420, ordf from 170420	
Ebba Frånlund	ledamot
Per Holm	ledamot
Markus Börjes	ledamot/kassör
Elin Tûksammel	suppleant tom
170420, ledamot from 170420	
Niklas Hôgbom	suppleant from
170420	

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

**Valberedningen** består av Ulf Bodin, Adam Fakhouri och Birgit Ulvfot varav den förstnämnde 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 Pernilla Westin och Markus Börjes var för sig.

## Händelser under räkenskapsåret

Den nya föreningslagen innebar att föreningen varit tvungen att uppdatera sina stadgar enligt de nya bestämmelserna. Under året har föreningen därför vid två efterföljande stämmor beslutat att anta nya stadgar. De nya stadgarna registrerades hos bolagsverket 2017-07-03. Under året har föreningen omförhandlat villkoren för lån på 15,4 miljoner hos Länsförsäkringar som löpte ut 2017-11-30. Styrelsen valde att flytta detta lån till Nordea och passade samtidigt på att amortera 5 miljoner.

Fuktskadan i tvättstugan som uppmärksammades innan jul 2016 har under året återställts. Efter uttorkningen påbörjades en upphandling för återställning, vilket tyvärr drog ut på tiden då inte många företag var intresserade av ett så pass litet arbete. Detta resulterade i att tvättstugan inte var fullt återställd och alla maskiner åter i bruk förrän i mitten av augusti.

I samband med budgetarbetet för 2018 beslutade styrelsen att avgiften skulle höjas med 4% fr.o.m. 2018-01-01. Detta för att ta höjd för kommande underhåll och generellt ökade kostnader. Under året höjdes också hyrorna för de kvarvarande hyreslägenheterna med 1,6 % efter förhandlingar mellan hyresgästföreningen och fastighetsägarna. Detta inkluderar framförhandlad höjning för både 2016 och 2017.

OVK och injustering av ventilationen har slutförts i portarna 12 och 14. Under detta arbete byttes även centralfläktar på vindarna ut mot mer moderna och energisnåla varianter. Injustering av port 18 fortsätter under 2018. Ett stort arbete med att modernisera föreningens samtliga fem hissar genomfördes under året. Detta innebar bl.a. nya hissmaskiner, ny hisskorg med inredning samt att de tunga slagdörrarna byttes ut mot automatiska skjutdörrar. I samband med detta arbete övergick även förvaltningen av hissarna till företaget som genomförde moderniseringen, ITK AB. Förhoppningen är att moderniseringen ska leda till en ökad komfort och tillgänglighet med färre driftstopp.

I enlighet med föreningens underhållsplan var det under året 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 året av styrelsen, men det beslutades att invänta moderniseringen av hissarna innan detta arbete påbörjades varför renoveringen inte genomförs förrän under början av 2018. Detta innebär också att renoveringen kommer att kostnadsföras och belasta resultatet för 2018.

Enligt föreningens underhållsplan skulle även klätterställningen målas, vilket genomfördes under året.

En del boenden har under de senaste åren besvärats av för låg och ojämn inomhus-temperatur. För att komma tillrätta med detta

MB PN  
Q CF  
CF

upphandlade styrelsen under året därför en injustering av värmesystemet, vilken kommer att genomföras under första kvartalet 2018. Kostnaden för uppvärmning av fastigheten är idag en av föreningens största utgifter. För att försöka minska denna kostnad har styrelsen förutom att upphandla en injustering av värmesystemet även börjat titta på möjligheterna till att installera en värmepump. Det finns sedan tidigare ett system för återvinning av värme från ventilationen installerat i fastigheten, men detta system har inte varit i bruk under många år. Styrelsens förhoppning är att en ny värmepump ska gå att ansluta till det befintliga systemet och på ett kostnadseffektivt sätt kunna komplettera uppvärmningen genom fjärrvärme. Styrelsen har också börjat titta på möjligheten att teckna ett gruppavtal för bredband och eventuellt TV. Detta innebär att alla lägenheter kommer att anslutas till avtalet, och tanken är att kostnaden för detta då ska läggas direkt på avgiften. Genom ett gruppavtal kommer dessa tjänster bli betydligt billigare än om medlem tecknar ett individuellt avtal, varför styrelsen ser stor potential till kostnadsbesparing för samtliga medlemmar.

Under året har styrelsen också omförhandlat sitt elnätsavtal. Styrelsen valde att byta energibolag och tecknade ett 3-årigt avtal för el märkt "bra miljöval". Detta är ett sätt för föreningen att bidra till en mer miljövänlig och hållbar framtid

Föreningens resultat för år 2017 är -3 609 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 380 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat något vilket beror på lägre räntenivåer och amorteringar.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 727 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -2 882 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Anledningen till underskottet beror på kostnader för reparationer och underhåll. Avskrivningar 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 med 8 104 Kkr. Anledningen till detta är förutom underhållskostnaderna att föreningen under året har amorterat 5 200 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
Modernisering av hissar	2710
OVK och injustering av ventilation	727
Målning av klätterställning	10

#### Efter räkenskapsåret:

Styrelsen fortsätter arbetet med att undersöka möjligheterna till att installera en värmepump och har begärt in offerter och besparingskalkyler för detta. Styrelsen har också fortsatt arbetet med att undersöka möjligheterna till att teckna ett gruppavtal för bredband och TV. De praktiska förutsättningarna undersöks och fler offerter har begärts in. Upprustningen av trapphus och injustering av värmesystem har inletts. Upphandling av ny maskinpark till tvättstugan har påbörjats. Styrelsen har också tecknat ett avtal med Proinova, Agentas samarbetspartner, om försäkringsförmedling för att se över fastighetsförsäkringen.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 857 Kkr de närmaste tre åren, 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.

Q MB  
CF  
AU of

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ny maskinpark i tvättstuga	2018	404
Injustering värmesystemet	2018	305
Byte termostater	2018	102
Målning trapphus	2018	434
Värmepump till värmeåtervinning	2018	490
Fasadbesiktning	2018	72
Takbesiktning	2018	50

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>75 483 584</b>	<b>14 450 525</b>	<b>2 450 000</b>	<b>-9 431 466</b>	<b>-1 380 434</b>	<b>81 572 209</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 225 000	-1 225 000		
lanspråktagande yttre fond			-600 498	600 498		
Balanseras i ny räkning				-1 380 434	1 380 434	
Upplåtelse						
Årets resultat					-3 609 156	-3 609 156
<b>Belopp vid årets utgång</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>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	4 242	4 286	4 109	4 071	4 337
Resultat efter finansiella poster, kr	-3 609	-1 380	-3 535	-1 970	-1 300
Soliditet, %	71,5	69,3	69,1	64,5	60,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	579	556	546	529
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 363	6 298	6 407	7 880	9 093
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,97	1,84	2,97	2,77	2,91
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,6	33,4	33,3	39,7	43,2

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

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

Q  
MB  
CP  
gt  
PW

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 436 402
Årets resultat	-3 609 156
	<hr/>
	-15 045 558
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 161 100
Ur yttre fond ianspråkats	-3 074 502
I ny räkning överföres	-13 132 156
	<hr/>
	-15 045 558

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.



MB  
PW

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 242 446	4 286 455
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 242 446</b>	<b>4 286 455</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 146 148	-3 934 421
Övriga externa kostnader	4	-221 407	-244 730
Personalkostnader	5	-121 432	-121 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-727 022	-727 021
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 216 009</b>	<b>-5 027 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 973 563</b>	<b>-741 149</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 725	7 159
Räntekostnader		-638 318	-646 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-635 593</b>	<b>-639 285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 609 156</b>	<b>-1 380 434</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 609 156</b>	<b>-1 380 434</b>

*Q*

*MB GF  
EF PW*



# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	104 112 071	104 836 871
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 135	24 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 134 206</b>	<b>104 861 228</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 134 206</b>	<b>104 861 228</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 786	0
Övriga fordringar		6 250	1 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	201 324	137 291
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>228 360</b>	<b>138 754</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 823 458	9 320 733
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 823 458</b>	<b>9 320 733</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>844 344</b>	<b>3 450 715</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 896 162</b>	<b>12 910 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 030 368</b>	<b>117 771 430</b>

*Q*

*MB  
EF  
RW et*

# BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	89 934 109	89 934 109
Yttre fond	3 074 502	2 450 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>93 008 611</b>	<b>92 384 109</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-11 436 402	-9 431 466
Årets resultat	-3 609 156	-1 380 434
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 045 558</b>	<b>-10 811 900</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 963 053</b>	<b>81 572 209</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	29 600 000	34 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 600 000</b>	<b>34 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	200 000
Leverantörsskulder	342 448	262 169
Aktuell skatteskuld	7 479	3 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	933 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 467 315</b>	<b>1 399 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>109 030 368</b>	<b>117 771 430</b>



MB PW  
CF EF

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 973 563	357 843
Avskrivningar	727 022	727 021
Erhållen ränta mm	2 725	7 159
Erlagd ränta	-638 318	-646 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 882 134</b>	<b>445 579</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-20 786	5 753
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-68 820	-18 571
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	80 279	49 478
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-12 185	406 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 903 646</b>	<b>889 041</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Årets underhåll av fastighet	0	-1 098 992
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 098 992</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 660 000
Amortering långfristiga lån	-5 200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 200 000</b>	<b>2 460 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-8 103 646</b>	<b>2 250 049</b>
Likvida medel vid årets början	12 771 448	10 521 399
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 667 802</b>	<b>12 771 448</b>

MB  
CF  
PN  
H

## 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 1 315 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

MB  
EF  
PW

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Hysesintäkter bostäder	1 005 282	1 063 320
	Årsavgifter bostäder	3 216 095	3 180 313
	Hysesintäkt lokaler	7 959	7 959
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 161	21 532
	Övriga intäkter	1 949	13 331
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 242 446</b>	<b>4 286 455</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	6 652	86 670
	Fastighetsel	245 986	261 605
	Fjärrvärme	940 847	718 616
	Vatten	189 890	157 371
	Sophämtning	325 413	284 915
	Snöröjning och sandning	76 614	139 782
	Reparationer och underhåll	3 866 548	1 749 960
	Kabel-tv	22 687	22 579
	Städ	77 411	87 318
	Fastighetsskatt	113 585	109 590
	Fastighetsförsäkring	107 913	101 716
	Övriga driftskostnader	172 602	214 299
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 146 148</b>	<b>3 934 421</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kameral förvaltning	118 961	101 492
	Revisionsarvode	21 750	25 094
	Konsultarvoden	11 923	7 066
	Övr försäljningskostnader	67 873	36 000
	Övriga externa kostnader	900	69 398
	Kundförlust	0	5 680
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>221 407</b>	<b>244 730</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvoden	92 400	92 400
	Sociala avgifter	29 032	29 032
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>121 432</b>	<b>121 432</b>

PW  
MB  
EF

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	107 948 290	107 948 290
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 948 290	107 948 290
	Ingående avskrivningar	-3 111 419	-2 386 620
	Årets avskrivningar	-724 799	-724 799
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 836 219	-3 111 419
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 112 071</b>	<b>104 836 871</b>
	Redovisat värde byggnader	65 381 187	66 105 986
	Redovisat värde mark	38 730 884	38 730 884
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>104 112 071</b>	<b>104 836 870</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	86 181 000 53 127 000	86 181 000 53 127 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	26 671	26 671
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 671	26 671
	Ingående avskrivningar	-2 314	-92
	Årets avskrivningar	-2 222	-2 222
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 536	-2 314
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 135</b>	<b>24 357</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	66 427	59 973
	Kabel tv	5 764	5 669
	Ekonomisk förvaltning	26 629	26 184
	Skötselavtal	0	35 215
	Övriga	102 504	10 250
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>201 324</b>	<b>137 291</b>

Q

MB  
PW  
GF

## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	200 000	200 000
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	800 000
	Amortering efter 5 år	28 600 000	33 800 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 600 000</b>	<b>34 800 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2017-12-31
Nordea	2019-11-20	1,30		9 800 000
Nordea	2018-12-03	0,37		10 400 000
Nordea	2018-11-14	0,55	200 000	9 600 000
<b>Summa</b>			<b>200 000</b>	<b>29 800 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>200 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>29 600 000</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	346 958	324 064
	Upplupen räntekostnad	18 814	95 296
	Fjärrvärme	116 202	170 986
	El	25 190	25 716
	Övriga upplupna kostnader	410 224	317 506
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>917 388</b>	<b>933 568</b>

MB PW  
ET GA

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	49 700 000	49 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 700 000</b>	<b>49 700 000</b>

Stockholm 2018-03-24



Markus Börjes



Ebba Fränlund



Pernilla Westin



Per Holm



Elin Tüksammel

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2018.



Carola Assarsson  
Auktoriserad revisor

Nexia Revision



## 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 2017.

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 2017 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 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 den 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. 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 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 revisionsred 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 bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd 8-18 för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 25 mars 2018



Carola Assarson

Auktoriserad revisor