



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Stråhatten 3

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3

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 2018 och 2031.
- 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 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-24 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Jan Christer Jakobsson      | Ordförande |
| Erik Pär Fransman           | Kassör     |
| Karin Margareta Andersson   | Ledamot    |
| Gun-Britt Margareta Hansson | Ledamot    |
| Johan Jaudat                | Ledamot    |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Mattias Yillbar Norgren | Suppleant |
|-------------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|               |                  |                           |
|---------------|------------------|---------------------------|
| Per Lindström | Ordinarie Extern | p.s. lindström konsult ab |
|---------------|------------------|---------------------------|

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

|                      |         |           |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
| Stråhatten 3         | 2004    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

#### Byggnadsår och ytor

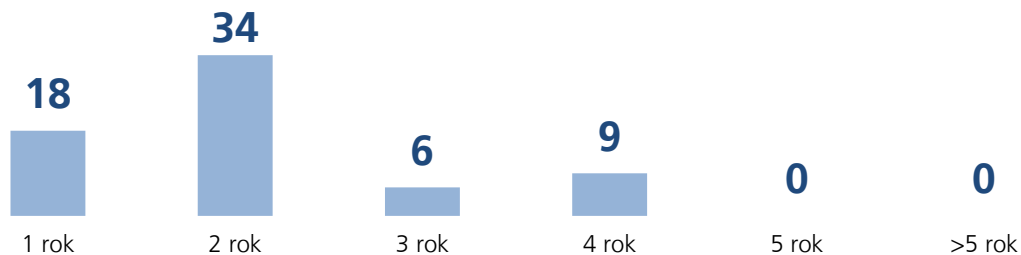
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 793 m<sup>2</sup>, varav 3 644 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 149 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna              | Yta               | Löptid     |
|-------------------------------------|-------------------|------------|
| Syateljé                            | 50 m <sup>2</sup> | 2013-12-30 |
| Lagerlokal                          | 19 m <sup>2</sup> | 2013-12-30 |
| Styrelserum                         | 17 m <sup>2</sup> | 2013-12-30 |
| Hobbylokal                          | 12 m <sup>2</sup> | 2013-12-30 |
| Nichapat Sangthai Hälsa och Massage | 51 m <sup>2</sup> | 2020-07-31 |

| Gemensamhetsutrymmen                         | Kommentar  |
|--|--|
| Tvättstuga, Torkrum/Mangelrum och Hobbylokal | Tillgängliga för alla medlemmar och hyresgäster genom bokning. |

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>   | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
|---|-------------|--|
| Renovering av hobbyrum.   | 2018        | Enklare renovering av hobbyrum.  |
| Stamspolning  | 2018        | Underhållsarbete av stammar.   |
| Brandskyddsarbete   | 2018        | Planerat underhåll av brandskydd i föreningen.   |
| Upprättande av ny underhållsplan.   | 2017        | Ny underhållsplan har tagits fram.   |
| Införande av grovsopprum.   | 2017        | Grovsopprum har ställts i ordning som öppnas på begäran.                                 |
| Elektronisk bokning av tvättstugan.   | 2016        | Planeras att tas i bruk första kvartalet 2016.   |
| Renovering av tvättstugan och installation av torkrum   | 2016        | Planeras att tas i bruk första kvartalet 2017.   |
| Renovering av Bergvärme anläggning  | 2016 - 2018 | Nödvändig renovering av bergvärmeanläggning för att uppnå normal drift                   |
| Installation av fiberanslutning i samtliga 67 lägenheter i Stråhatten 3                       | 2013        | Togs i bruk januari 2014   |
| Installation av behållare för återvinning av tidningar  | 2013        | Togs i bruk augusti 2014   |
| Dräneringsarbete och Grundmursisolering   | 2011        |  |
| Stängning av sopnedkast. Installation av 1 st. avfallsbehållare. 1 st behållare för matavfall | 2011 - 2012 | De nya avfallsbehållarna beräknas tagas i bruk under januari 2012                        |
| Stambyte  | 2009 - 2010 |  |
| Installation av bergvärme   | 2008 - 2009 |  |
| Isolering av vinden   | 2005        |  |
| Ombyggnad av tvättstuga och mangelrum   | 2004 - 2005 |  |
| Omläggning av takpannor   | 2004        |  |
| <b>Planerat underhåll</b>   | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
| Upprättande av ny ekonomisk underhållsplan  | 2019        | Ny ekonomisk underhållsplan som följer föreningens tekniska underhållsplan.              |
| Renovering av samtliga fönster  | 2020        | Inventering av föreningens fönster genomförs för att se om renovering av fönster behövs. |
| Införande av öppet fibernät.  | 2020        | Nuvarande avtal löper på 3år med 6 månaders uppsägningstid.                              |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                            | <b>Leverantör</b>                |
|---|----------------------------------|
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Teknisk Förvaltning                     | Åkerlunds Fastighetservice AB    |
| Snöröjning/vinterunderhåll, sandning    | Åkerlunds Fastighetservice AB    |
| Trappstädning                           | Lilla Vi                         |
| Funktionsavtal Bergvärme                | Energi Komfort AB                |
| El                                      | Fortum                           |
| Försäkring                              | If                               |
| Bredband                                | Stockholms Stadsnät              |
| Förvaltning av tak                      | AJ Plåtslageri                   |
| Underhåll av banklån                    | Finopti                          |



## Föreningens ekonomi

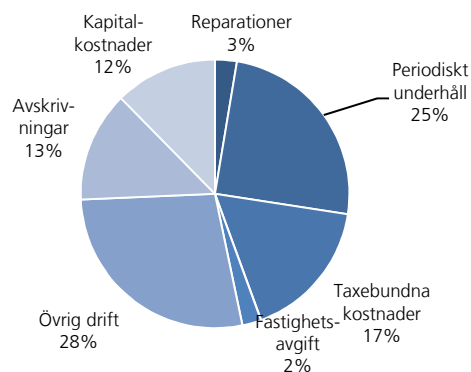
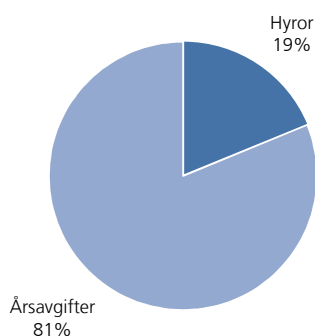
Under det gångna året har föreningens ekonomi varit relativt oförändrad. Kostnader har tillkommit för att betala den nya undercentralen som förser föreningens fastighet med värme. För detta togs det lån för att inte äventyra föreningens kassa för löpande utgifter. Styrelsen kan också meddela att upphandling av föreningens lån har genomförts och styrelsen har beslutat att flytta väsentliga delar av lånen från Nordea till SEB då de erbjöd en lägre ränta än vad Nordea ville ge. Detta kommer att bli klart under första kvartalet 2019. En viss mängd av lånen ligger kvar i Nordea p.g.a. de är bundna till 2021.

Utöver detta arbete har styrelsen till sin yttersta förmåga försökt hålla sig till sin föreslagna budget.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2018              | 2017             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 010 528</b>  | <b>1 625 111</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 064 673         | 3 059 767        |
| Finansiella intäkter                       | 59                | -281             |
| Ökning av långfristiga skulder             | 12 088 750        | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                 | 320 467          |
|  | <b>15 153 482</b> | <b>3 379 952</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 3 217 775         | 2 262 371        |
| Finansiella kostnader                      | 534 974           | 653 810          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                 | 73 363           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 1 023             | 4 992            |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 359 384           | 0                |
|  | <b>4 113 156</b>  | <b>2 994 536</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>13 050 854</b> | <b>2 010 528</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>11 040 326</b> | <b>385 417</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

Inventering av parkering i föreningen.

Under en längre period har situationen av parkeringsplatserna i föreningen varit misskötta. Detta ansvar tar hela styrelsen på sig och har under året arbetat med att inventera alla platser och gjort en upphandling där valt föll till Apcoa AB som ska ta över hela hanteringen av parkeringsplatserna. Vi hoppas och tror att servicen till alla medlemmar kommer att öka och bli bättre. I och med detta kommer en justering av hyrorna för parkering att göras. Separat information kommer att delas ut i början av nästa verksamhetsår.

Brandskyddsarbete

Arbete med att säkerställa att våra gemensamma utrymmen håller god säkerhet har styrelsen utfört brandskyddsarbete så föreningen står väl rustad om eventuella olyckor. Service är gjord på alla de utrymmen som har påpekats varit undermåliga och hela styrelsen kommer att genomgå utbildning som görs under nästa verksamhetsår.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018   | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 745    | 745   | 744   | 746   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 927    | 915   | 906   | 895   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 370 | 6 722 | 6 722 | 6 772 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 150    | 129   | 120   | 102   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 29     | 28    | 27    | 24    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 141    | 172   | 145   | 222   |
| Soliditet (%)                            | 40     | 51    | 52    | 52    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 266 | -429  | 60    | -310  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 061  | 3 060 | 3 063 | 3 054 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 m<sup>2</sup> bostäder och 149 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             | 22 012 730              | 0                     | 0  | 22 012 730              |
| Upplåtelseavgifter             | 6 462 769               | 0                     | 0  | 6 462 769               |
| Fond för yttre underhåll       | 715 088                 | 140 397               | -281 620   | 856 311                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>29 190 587</b>       | <b>140 397</b>        | <b>-281 620</b>  | <b>29 331 810</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -5 023 176              | -140 397              | -147 584   | -4 735 195              |
| Årets resultat                 | -1 266 029              | -1 266 029            | 429 204  | -429 204                |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 289 205</b>       | <b>-1 406 426</b>     | <b>281 620</b>   | <b>-5 164 399</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>22 901 382</b>       | <b>-1 266 029</b>     | <b>0</b>   | <b>24 167 411</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -1 266 029        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 882 779        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -140 397          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 289 205</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 855 485           |
| <b>-5 433 720</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 | 3 060 914         | 3 059 767         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 3 759             | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 064 673</b>  | <b>3 059 767</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 905 317        | -1 968 140        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -240 274          | -207 234          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -72 185           | -86 997           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -578 012          | -572 509          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 795 787</b> | <b>-2 834 880</b> |
| <b>RÖELSERESULTAT</b>                            |       | <b>-731 114</b>   | <b>224 887</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 59                | -281              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -534 974          | -653 810          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-534 915</b>   | <b>-654 091</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 266 029</b> | <b>-429 204</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 266 029</b> | <b>-429 204</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8  | 44 631 272        | 45 171 111        |
| Maskiner                                      | Not 9  | 68 341            | 95 241            |
| Inventarier                                   | Not 10 | 25 361            | 36 632            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>44 724 973</b> | <b>45 302 985</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>44 724 973</b> | <b>45 302 985</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 0                 | 9                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11 | 1 026 640         | 2 051 040         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 026 640</b>  | <b>2 051 049</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 12 122 553        | 56 795            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>12 122 553</b> | <b>56 795</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>13 149 193</b> | <b>2 107 844</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>57 874 166</b> | <b>47 410 828</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                                |           | 28 475 499        | 28 475 499        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 715 088           | 856 311           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>29 190 587</b> | <b>29 331 810</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -5 023 176        | -4 735 195        |
| Årets resultat                                 |           | -1 266 029        | -429 204          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-6 289 205</b> | <b>-5 164 399</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>22 901 382</b> | <b>24 167 411</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 22 877 000        | 22 056 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>22 877 000</b> | <b>22 056 250</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 11 488 000        | 220 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 139 408           | 388 954           |
| Skatteskulder                                  |           | 193 664           | 189 041           |
| Övriga skulder                                 |           | 36 950            | 52 697            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 237 762           | 336 476           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>12 095 784</b> | <b>1 187 168</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>57 874 166</b> | <b>47 410 828</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  | 50 år  | 50 år  |
| Standardförbättringar    | 50 år  | 50 år  |
| Värmeanläggning          | 50 år  | 50 år  |
| Stambyte                 | 50 år  | 50 år  |
| Soprum/Sophus            | 10 år  | 10 år  |
| Torktumlare              | 5 år   | 5 År   |
| Torkskåp                 | 5 år   | 5 År   |
| Bokningstavla tvättstuga | 5 år   | 5 År   |
| Yttre anläggningar       | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                      | 2018             | 2017             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 2 467 800        | 2 467 800        |
| Hyror bostäder       | 326 569          | 326 569          |
| Hyror lokaler        | 112 920          | 107 331          |
| Hyror parkering moms | 4 200            | 4 200            |
| Hyror garage moms    | 9 600            | 9 600            |
| Hyror parkering      | 14 600           | 14 480           |
| Hyror garage         | 102 720          | 107 280          |
| Kabel-TV intäkter    | 20 100           | 20 100           |
| Elintäkter           | 2 400            | 2 400            |
| Öresutjämning        | 5                | 7                |
|                      | <b>3 060 914</b> | <b>3 059 767</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2018         | 2017     |
|-----------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter | 3 759        | 0        |
|                 | <b>3 759</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 74 748           | 79 750           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 095            | 23 765           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 35 715           | 35 712           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 9 768            | 9 325            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 85 182           | 82 564           |
|              | Städning entreprenad                   | 181 921          | 190 403          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 13 129           | 5 694            |
|              | Sophantering                           | 3 494            | 8 466            |
|              | Gård                                   | 6 684            | 7 818            |
|              | Serviceavtal                           | 28 197           | 22 020           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 13 789           | 5 573            |
|              | Brandskydd                             | 83 500           | 0                |
|              | Fordon                                 | 0                | 363              |
|              |  | <b>540 221</b>   | <b>471 453</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Hyseslägenheter                        | 12 484           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 14 625           |
|              | Tvättstuga                             | 1 275            | 60 040           |
|              | Entré/trapphus                         | 3 059            | 3 059            |
|              | Lås                                    | 0                | 6 101            |
|              | VVS                                    | 50 387           | 17 717           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 20 551           | 8 220            |
|              | Elinstallationer                       | 17 594           | 8 098            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 9 726            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 15 611           |
|              |  | <b>115 076</b>   | <b>133 471</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | VVS                                    | 63 269           | 0                |
|              | Värmeanläggning                        | 1 010 072        | 281 620          |
|              |  | <b>1 073 341</b> | <b>281 620</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 567 489          | 489 708          |
|              | Vatten                                 | 111 008          | 106 016          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 50 581           | 48 477           |
|              | Grovsopor                              | 7 526            | 17 691           |
|              |  | <b>736 604</b>   | <b>661 892</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 38 945           | 37 395           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 206 000          | 206 000          |
|              | Kabel-TV                               | 17 965           | 17 682           |
|              | Bredband                               | 79 596           | 62 532           |
|              |  | <b>342 506</b>   | <b>323 609</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>97 569</b>    | <b>96 095</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 905 317</b> | <b>1 968 140</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 3 343          | 3 174          |
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 32 501         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 825          | 5 950          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 8 750          | 8 750          |
|              | Föreningskostnader              | 5 771          | 437            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 947            | 785            |
|              | Förvaltningsarvode              | 129 440        | 124 785        |
|              | Administration                  | 7 011          | 10 982         |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 3 975          |
|              | Konsultarvode                   | 74 858         | 9 695          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 330          | 6 200          |
|              |                                 | <b>240 274</b> | <b>207 234</b> |

| <b>Not 6</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               | 55 500        | 67 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 16 685        | 19 997        |
|              |  | <b>72 185</b> | <b>86 997</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 168 000        | 168 000        |
|              | Förbättringar        | 371 840        | 366 338        |
|              | Maskiner             | 26 900         | 26 900         |
|              | Inventarier          | 11 271         | 11 271         |
|              |                      | <b>578 012</b> | <b>572 509</b> |

| <b>Not 8</b> | BYGGNADER                                     | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 51 336 033        | 51 262 670        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                 | 73 363            |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>51 336 033</b> | <b>51 336 033</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -6 164 922        | -5 630 584        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -539 840          | -534 338          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-6 704 762</b> | <b>-6 164 922</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>44 631 272</b> | <b>45 171 111</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 27 549 000        | 27 549 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 19 250 000        | 19 250 000        |
|              |   | <b>46 799 000</b> | <b>46 799 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 46 000 000        | 46 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 799 000           | 799 000           |
|              |   | <b>46 799 000</b> | <b>46 799 000</b> |
|              | Fastigheten är upplåten med tomträtt.         |                   |                   |

| <b>Not 9</b> | MASKINER                                       | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|--------------|--|-----------------|-----------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                 |                 |
|              | Vid årets början                               | 237 422         | 237 422         |
|              | Nyanskaffningar                                | 0               | 0               |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0               | 0               |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>237 422</b>  | <b>237 422</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                 |                 |
|              | Vid årets början                               | -142 181        | -115 281        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -26 900         | -26 900         |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0               | 0               |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-169 081</b> | <b>-142 181</b> |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>68 341</b>   | <b>95 242</b>   |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 145 336           | 145 336           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>145 336</b>    | <b>145 336</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -108 704          | -97 433           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -11 271           | -11 271           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-119 975</b>   | <b>-108 704</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>25 361</b>     | <b>36 632</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 98 339            | 95 298            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 928 301           | 1 955 742         |
|               |                          | <b>1 026 640</b>  | <b>2 051 040</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 856 311           | 715 914           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 140 397           | 140 397           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -281 620          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>715 088</b>    | <b>856 311</b>    |

| <b>Not 13</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   | 0,431 %           | 5 417 500         | 5 417 500         | 2019-02-12         |
|               | Nordea   | 0,431 %           | 5 417 500         | 5 417 500         | 2019-02-12         |
|               | Nordea   | 0,532 %           | 620 000           | 0                 | 2019-02-12         |
|               | SEB  | 0,660 %           | 11 441 000        | 0                 | 2020-12-28         |
|               | SEB  | 0,410 %           | 5 417 000         | 0                 | 2020-12-28         |
|               | SEB  | 0,410 %           | 6 052 000         | 0                 | 2020-12-28         |
|               | Nordea   | 0,390 %           | 0                 | 11 441 250        | Löst 2018          |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>34 365 000</b> | <b>22 276 250</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -11 488 000       | -220 000          |                    |
|               |  |                   | <b>22 877 000</b> | <b>22 056 250</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 23 500 000        | 23 500 000        |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Ränta  | 11 153            | 88 598            |
|               | Avgifter och hyror                           | 226 609           | 247 878           |
|               |  | <b>237 762</b>    | <b>336 476</b>    |

### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av inventering av parkering i föreningen.

Under 2019 ska entreprenören Apcoa ta över administrationen och övervakningen av föreningens parkeringsplatser. Driftsättningen är planerad till 1a februari men kan komma att ändras. Separat information kommer att delas ut till samtliga hushåll i föreningen.

Planerat underhåll

Under nästa verksamhetsår 2019 kommer ett par underhåll att göras som är i enlighet med vår underhållsplan. Dessa är:

\* Energideklaration. Genomgång av förbrukad energi och avser främst undercentralen/bergvärmnen.

\* Radonmätning. Under vår/sommaren kommer mätning av bequerelnivåer att göras för att säkerställa att de hålls inom satta gränsvärden.

\* Flerårsbudget. Under första kvartalet 2019 kommer vår administrativa förvaltare att göra klart en flerårsbudget som ska ge styrelsen ytterligare verktyg att kunna planera det långsiktiga arbetet med föreningens ekonomi.

Ordinarie årsstämma 2019

Styrelsen har för avsikt att hålla den ordinarie årsstämman under Maj månad. Mer information om detta kommer att delas ut till samtliga hushåll i föreningen samt att alla kommer att få kallelser, eventuellt motioner samt årsredovisningen skickad till sig. Har man förslag och motioner måste dessa lämnas in till styrelsen senast 1a februari eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta. Styrelsen kommer inte att hålla ordinarie styrelsemöte före den 1a februari och kommer således inte att besluta om något annat datum varpå det ursprungliga är det som gäller.

---


## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 21 / 3 2019



Jan Christer Jakobsson  
*Ordförande*



Erik Pär Fransman  
*Kassör*

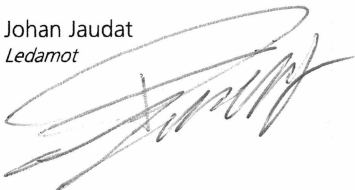


Karin Margareta Andersson  
*Ledamot*



Gun-Britt Margareta Hansson  
*Ledamot*

Johan Jaudat  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 2,4 2019



Per Lindström  
*Extern revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3

Org.nr 769609-9675

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-02

  
Per Lindström  
Av SRF redovisningskonsult

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 2 467 000          | 2 467 800          | 2 467 800          |
| Hyror bostäder                     | 326 000            | 326 569            | 326 569            |
| Hyror lokaler                      | 112 000            | 112 920            | 112 920            |
| Hyror parkering moms               | 8 000              | 4 200              | 4 200              |
| Hyror garage moms                  | 9 000              | 9 600              | 9 600              |
| Hyror parkering                    | 14 000             | 14 600             | 16 800             |
| Hyror garage                       | 98 000             | 102 720            | 107 280            |
| Kabel-TV intäkter                  | 20 000             | 20 100             | 20 100             |
| Elintäkter                         | 2 000              | 2 400              | 2 400              |
| Öresutjämnning                     | 0                  | 5                  | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 3 759              | 0                  |
|                                    | <b>3 056 000</b>   | <b>3 064 673</b>   | <b>3 067 669</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -84 000            | -74 748            | -75 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -16 000            | -4 095             | -20 000            |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -38 000            | -35 715            | -57 995            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -10 000            | -9 768             | -25 000            |
| Snöröjning/sandning                | -85 000            | -85 182            | -80 000            |
| Städning entreprenad               | -199 000           | -181 921           | -179 000           |
| Gemensamma utrymmen                | -7 000             | -13 129            | -3 000             |
| Soppantering                       | -4 000             | -3 494             | -5 000             |
| Gård                               | -7 000             | -6 684             | -35 000            |
| Serviceavtal                       | -23 000            | -28 197            | -77 995            |
| Förbrukningsmateriel               | -12 000            | -13 789            | -9 000             |
| Störningsjour och larm             | 0                  | 0                  | -4 000             |
| Brandskydd                         | 0                  | -83 500            | 0                  |
|                                    | <b>-485 000</b>    | <b>-540 221</b>    | <b>-570 990</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -167 000           | 0                  | -475 000           |
| Hyseslägenheter                    | 0                  | -12 484            | 0                  |
| Tvättstuga                         | 0                  | -1 275             | 0                  |
| Soppantering/återvinning           | 0                  | 0                  | -50 000            |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -3 059             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -50 387            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -20 551            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -17 594            | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                  | -9 726             | 0                  |
| Bredband                           | 0                  | 0                  | -71 556            |
|                                    | <b>-167 000</b>    | <b>-115 076</b>    | <b>-596 556</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| VVS                                | 0                  | -63 269            | 0                  |
| Värmeanläggning                    | 0                  | -1 010 072         | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-1 073 341</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -510 000           | -567 489           | -480 000           |
| Vatten                             | -107 000           | -111 008           | -105 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -51 000            | -50 581            | -45 000            |
| Grovsopor                          | -19 000            | -7 526             | -16 000            |
|                                    | <b>-687 000</b>    | <b>-736 604</b>    | <b>-646 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -39 000           | -38 945           | -38 000           |
| Tomträttsavgäld                                  | -206 000          | -206 000          | -210 000          |
| Kabel-TV   | -19 000           | -17 965           | -18 000           |
| Bredband   | -66 000           | -79 596           | -60 000           |
|  | <b>-330 000</b>   | <b>-342 506</b>   | <b>-326 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -99 000           | -97 569           | -98 732           |
|  | <b>-99 000</b>    | <b>-97 569</b>    | <b>-98 732</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -4 000            | -3 343            | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -3 825            | -5 000            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -10 000           | -8 750            | -9 000            |
| Föreningskostnader                               | -1 000            | -5 771            | -5 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -947              | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -132 000          | -129 440          | -128 000          |
| Administration                                   | -11 000           | -7 011            | -15 000           |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | 0                 | -4 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -74 858           | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 330            | -6 500            |
|  | <b>-166 000</b>   | <b>-240 274</b>   | <b>-173 500</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -63 000           | -55 500           | -62 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -20 000           | -16 685           | -20 000           |
|  | <b>-83 000</b>    | <b>-72 185</b>    | <b>-82 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -168 000          | -168 000          | -168 000          |
| Förbättringar                                    | -372 000          | -371 840          | -371 841          |
| Maskiner   | -27 000           | -26 900           | -26 900           |
| Inventarier                                      | -12 000           | -11 271           | -11 271           |
|  | <b>-579 000</b>   | <b>-578 012</b>   | <b>-578 012</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 596 000</b> | <b>-3 795 787</b> | <b>-3 071 790</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>460 000</b>    | <b>-731 114</b>   | <b>-4 121</b>     |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 59                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -95 000           | -144 942          | -94 729           |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -108              | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | -426 000          | -389 924          | -425 553          |
|  | <b>-521 000</b>   | <b>-534 915</b>   | <b>-520 282</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-61 000</b>    | <b>-1 266 029</b> | <b>-524 403</b>   |