

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paternoster

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emelie Fristedt	Ordförande
Pär Fjällström	Sekreterare
Leif Ericson	Ledamot
Oscar Fristedt	Ledamot
Rickard Lidström	Ledamot

Mona Hjelmhagen	Suppleant
Martina Sundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Larsson	Auktoriserad revisor	Feiff revision
Monique Pehrsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Eva Arvedson
Sanna Findahl
Ewa Holuj

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Måseskär 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från egen bergvärmeanläggning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

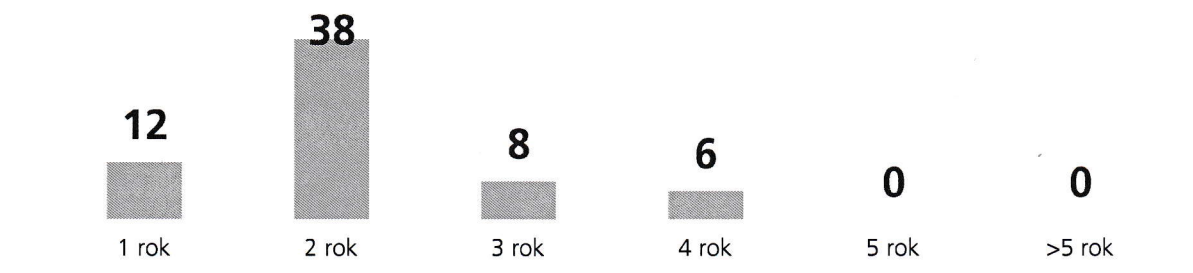
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 975 m², varav 3 720 m² utgör lägenhetsyta och 255 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Föreningen har 23 parkeringsplatser för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	152 m ²	2017-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av dagvattenrör, markarbeten	2017	
Målning plåtdetaljer på tak	2017	
Konvertering av Lokal 90m2 till lägenheter	2017 - 2018	Avslutat
Spolning avloppsstammar	2015	
Injustering värmesystem	2014	
Konvertering av lokal till 3 lägenheter	2013 - 2015	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012	
Installation frånluftsfläktar m återvinning	2012	
Installation bergvärme	2012 - 2014	
Installation passersystem	2011	
Ny tvättstuga, nya maskiner	2010	
Byte huvudledningar, el, till lgh	2006	
Stambyte	2005	
Planerat underhåll	År	
Konvertering av lokal 152 m2 till lägenheter	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Åtgärder huvudavloppsstam i 34-40	2018	
Fasadrenovering	2018	
Renovering av fönster, byte av portar	2018	
Renovering av trapphus	2019	
Renovering av markytor, P-platser	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, snöröjning, gräsklippning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband, TV	ComHem, Stokab
Ventilation	Franska Bukten AB
Trappstädning	Monmeday städservice
Bergvärme service	IQS Energikomfort AB
Inpasseringssystem	Schneider Electric
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat byta redovisningsform från kategori 2 (K2) till kategori 3 (K3) vilket innebär en mer rättvisande avskrivning av fastighetens olika delar. Framför allt innebär det att kostnaderna för förbättring av fastigheten (renoveringar och ombyggnader) inte belastar resultaträkningen, enbart balansräkningen. I gengäld ökar avskrivningarna per år något.

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2017-01-01.

Styrelsen har beslutat ta ut avgift för andrahandsuthyrning med 10% av gällande prisbasbelopp och år.

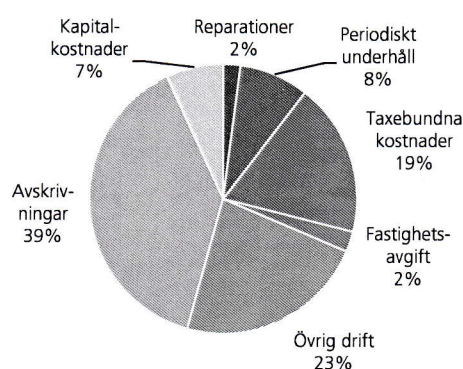
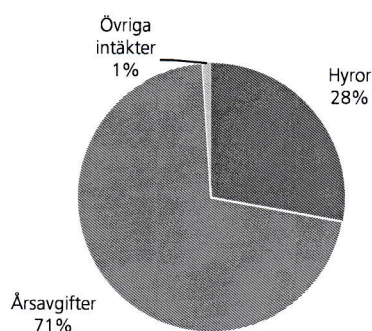
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 463 220	6 003 939
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 367 653	2 426 664
Finansiella intäkter	12 965	17 854
Minskning kortfristiga fordringar	0	326 001
Ökning av kortfristiga skulder	1 003 221	0
	3 383 838	2 770 519
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 124 644	1 993 532
Finansiella kostnader	269 015	277 211
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 419 571	0
Ökning av kortfristiga fordringar	223 527	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 495
	5 036 757	2 311 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 810 300	6 463 220
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 652 920	459 281

*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 1 315 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

- Planering av renovering fasad och fönster m.m. Styrelsen har genomfört framtagning av förstudie, förfrågningsunderlag, bygglov, beslut om åtgärder och färgsättning, upphandling av entreprenör.
- Ombyggnad av lokal till två lägenheter: upphandling av entreprenör har skett och ombyggnaden är påbörjad (blev färdig feb-2018). I samband därmed har ett trasigt dagvattenrör bytts ut och vissa markarbeten genomförts.
- Ombyggnad till ytterligare lägenheter: Hyresgästen i den stora lokalen i Paternostervägen 36-40 har sagts upp för att möjliggöra ombyggnad under 2018.
- En större vattenskada i samband med en renovering har lett till omfattande reparationer i två lägenheter i P 24-32.
- Blandningsventiler och pump i värmesystemet har bytts ut för att erhålla stabilare temperatur på tappvarmvattnet.
- Ett serviceavtal har tecknats med Energikomfort AB för översyn och bevakning av bergvärmeanläggningen.
- Plåtdetaljer på taken har målats.
- Föreningens hyresgäster har - mot hyrestillägg - erbjudits byte till säkerhetsdörrar. Tre st dörrar har installerats.
- Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning
- Styrelsen har vidare hanterat ett tiotal överlåtelse och ca 500 e-postärenden av vitt skilda slag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	526	522	505
Hyrer/m ² hyresrättsyta	689	684	1 358	1 362
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 365	4 365	4 365	4 365
Elkostnad/m ² totalyta	145	132	117	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	70	84	117
Soliditet (%)	79	80	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 536	-694	-4 699	-824
Nettoomsättning (tkr)	2 367	2 364	2 375	2 309

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 720 m² bostäder och 255 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 598 373	0	0	57 598 373
Upplåtelseavgifter	10 596 320	0	0	10 596 320
Fond för yttre underhåll	269 393	194 835	-120 277	194 835
S:a bundet eget kapital	68 464 086	194 835	-120 277	68 389 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 979 491	-194 835	-573 710	-7 210 946
Årets resultat	-1 535 547	-1 535 547	693 987	-693 987
S:a ansamlad förlust	-9 515 038	-1 730 382	120 277	-7 904 933
S:a eget kapital	58 949 048	-1 535 547	0	60 484 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 535 547
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 784 656
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 835
summa balanserat resultat	-9 515 038

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	269 393
	-9 245 645

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 366 600	2 363 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 053	63 135
Summa rörelseintäkter		2 367 653	2 426 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 820 313	-1 684 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 747	-229 652
Personalkostnader	Not 6	-80 584	-79 643
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 522 505	-867 762
Summa rörelsekostnader		-3 647 149	-2 861 294
RÖRELSERESULTAT		-1 279 497	-434 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 965	17 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 015	-277 211
Summa finansiella poster		-256 050	-259 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 535 547	-693 987
ÅRETS RESULTAT		-1 535 547	-693 987

➤

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	66 705 158	68 153 416
Pågående byggnation	Not 9	2 370 665	0
Maskiner och inventarier	Not 10	432 574	457 914
Summa materiella anläggningstillgångar		69 508 396	68 611 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 508 396	68 611 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 994	49 934
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 515 583	1 109 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 635	0
Summa kortfristiga fordringar		1 718 212	1 159 102
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 387 354	5 375 857
Summa kassa och bank		3 387 354	5 375 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 105 566	6 534 959
SUMMA TILLGÅNGAR		74 613 962	75 146 289

5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 194 693	68 194 693
Fond för yttre underhåll	Not 13	269 393	194 835
Summa bundet eget kapital		68 464 086	68 389 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 979 491	-7 210 946
Årets resultat		-1 535 547	-693 987
Summa fritt eget kapital		-9 515 038	-7 904 933
SUMMA EGET KAPITAL		58 949 048	60 484 595
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 115 767	224 199
Skatteskulder		184 212	184 634
Övriga skulder		0	306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	364 936	252 555
Summa kortfristiga skulder		1 664 915	661 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 613 962	75 146 289

ε

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2017-01-01.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	-	100 år
Fastighetsförbättringar	-	10 - 50 år
Tvättstuga	-	25 år
Värme/kylanläggning	-	25 år
Inventarier	25 år	25 år
Stomme och grund K3	100 år, kvarvarande 2017: 92 år	-
Yttertak K3	40 år, kvarvarande 2017: 20 år	-
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	-
Stomkomplettering förening K3	50 år, kvarvarande 2017: 2 år	-
Stomkomplettering medlem K3	50 år	-
Stamledningar VA K3	50 år, kvarvarande 2017: 45 år	-
Värmesystem K3	50 år, kvarvarande 2017: 30 år	-
Luftbehandlingssystem K3	30 år, kvarvarande 2017: 18 år	-
Fastighetsel K3	50 år	-
Sekundärbyggnader K3	50 år, kvarvarande 2017: 25 år	-
Utemiljö allmänt K3	25 år, kvarvarande 2017: 10 år	-
Fasader/balkonger K3	Fullt avskriven	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 683 871	1 685 339
Hyror bostäder	448 496	447 769
Hysesbortfall	0	-25 410
Hyror lokaler momspliktiga	98 451	114 057
Hyror lokaler	10 865	17 800
Hyror garage/parkering moms	5 094	4 993
Hyror garage/parkering	96 044	96 993
Övriga debiterade avgifter	588	1 767
Överlåtelse/pantsättning	20 317	20 139
Avgift andrahandsuthyrning	2 992	0
Öresutjämning	-116	84
	2 366 600	2 363 529

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	1 053	63 135
		1 053	63 135
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 421	48 664
	Fastighetsskötsel beställning	10 893	2 888
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 380	31 583
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 803	0
	Snöröjning/sandning	61 852	49 250
	Städning entreprenad	52 448	39 486
	Städning enligt beställning	17 106	5 347
	Myndighetstillsyn	0	4 954
	Gård	4 101	0
	Serviceavtal	28 490	20 389
	Förbrukningsmateriel	5 978	24 693
	Brandskydd	19 688	0
		290 159	227 253
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	12 363
	Tvättstuga	9 864	8 817
	Källare	0	1 159
	Lås	780	20 352
	VVS	9 075	17 534
	Värmeanläggning/undercentral	13 352	7 344
	Ventilation	9 028	0
	Elinstallationer	7 180	10 638
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 090	0
	Tak	0	7 147
	Fasad	6 694	0
	Mark/gård/utemiljö	0	8 988
	Vattenskada	16 067	0
		78 130	94 342
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	23 375
	VVS	53 539	0
	Husropp utvändigt	0	34 580
	Tak	63 603	62 322
	Mark/gård/utemiljö	211 418	0
		328 560	120 277
	Taxebundna kostnader		
	El	575 944	523 490
	Vatten	67 319	64 018
	Sophämtning/renhållning	67 318	71 084
	Grovsopor	13 597	0
		724 178	658 592

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017	2016
	Tomträttsavgäld	223 875	373 125
	Kabel-TV	14 866	21 183
	Bredband	18 424	28 615
		305 676	495 062
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 610	88 711
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 820 313	1 684 237

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	9 222	12 201
	Juridiska åtgärder	24 392	1 544
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Förvaltning	0	8 583
	Revisionsarvode extern revisor	28 023	-329
	Föreningskostnader	10 004	7 500
	Styrelseomkostnader	4 446	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 988	1 037
	Förvaltningsarvode	53 903	82 144
	Förvaltningsarvoden övriga	19 070	17 293
	Administration	70 453	45 650
	Konsultarvode	973	47 929
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 100
		223 747	229 652

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 631	65 115
	Sociala kostnader	14 953	14 528
		80 584	79 643

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	0	639 722
	Stomme och grund K3	441 137	0
	Yttertak K3	71 524	0
	Fasader/balkonger K3	107 285	0
	Fönster/dörrar och portar K3	68 049	0
	Stomkomplettering förening K3	114 438	0
	Stomkomplettering medlem K3	214 571	0
	Stamledningar VA K3	71 524	0
	Värmesystem K3	107 285	0
	Luftbehandlingssystem K3	209 803	0
	Förbättringar	0	202 700
	Sekundärbyggnader K3	14 305	0
	Utemiljö allmänt K3	77 246	0
	Inventarier	25 340	25 340
		1 522 505	867 762

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 523 612	69 181 182
	Omklassificering	0	2 342 430
	Nyanskaffning	48 906	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 572 518	71 523 612
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 370 196	-2 040 022
	Omklassificering	0	-487 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 497 165	-842 422
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 867 361	-3 370 196
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 705 158	68 153 416
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 456 000	34 456 000
	Taxeringsvärde mark	30 489 000	30 489 000
		64 945 000	64 945 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	64 000 000
	Lokaler	945 000	945 000
		64 945 000	64 945 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 370 665	0
		2 370 665	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	633 502	2 975 932
	Omklassificering	0	-2 342 430
	Utgående anskaffningsvärde	633 502	633 502
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-175 588	-638 000
	Omklassificering	0	487 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 340	-25 340
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 928	-175 588
	Redovisat restvärde vid årets slut	432 574	457 914

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	91 453	21 805	
	Momsavräkning	1 184	0	
	Klientmedel hos SBC	1 422 946	1 087 363	
		1 515 583	1 109 168	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Försäkring	40 816	0	
	Kabel-TV	4 358	0	
	Förvaltningsarvode	18 442	0	
	Tomträttsavgäld	74 625	0	
	Bredband	6 141	0	
	Bostadsrätterna	6 100	0	
	Tele- och datakommunikation	2 153	0	
		152 634	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	194 835	735 648	
	Reservering enligt stadgar	194 835	194 835	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	171 030	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-120 277	-906 678	
	Vid årets slut	269 393	194 835	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SEB 0,650 %	9 000 000	9 000 000	2018-12-28
	SEB 4,260 %	5 000 000	5 000 000	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	14 000 000	14 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		14 000 000	14 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 802	0
	Städning entreprenad	5 142	0
	El	64 307	0
	Extern revisor	14 000	0
	Arvoden	65 631	58 266
	Sociala avgifter	14 954	14 824
	Ränta	3 133	14 595
	Avgifter och hyror	184 975	164 870
	Snöröjning/sandning	5 947	0
	Övrigt	3 045	0
		364 936	252 555

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fasad- och fönsterrenoveringsprojektet påbörjades i februari och beräknas vara klart i början av oktober.
- De två nya färdiga lägenheterna i P 34-36 har färdigställts enligt tidplanen.
- Arbetet med ombyggnad av lokal nr 2 i P 36-40 (ca 150 m²) till lägenheter har påbörjats.
- Ett stopp i avloppet i hus P34-40 har lett till arbete för att långsiktigt förbättra avloppssystemet i huset.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 10 / 4 2018



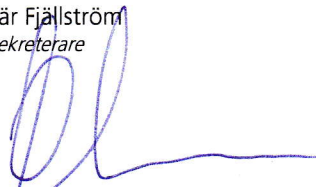
Emelie Fristedt
Ordförande



Pär Fjällström
Sekreterare



Leif Ericson
Ledamot

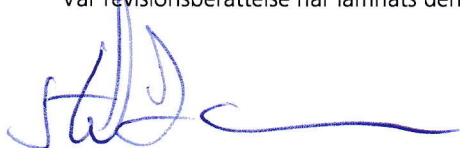


Oscar Fristedt
Ledamot



Rickard Lidström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2018



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor



Monique Pehrsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paternoster

Org.nr 769616-4784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paternoster för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Paternoster för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

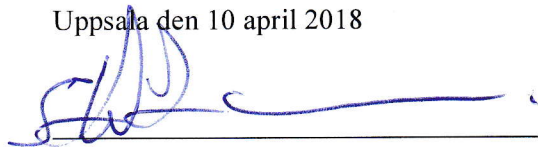
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

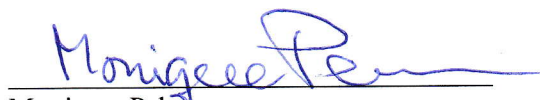
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 10 april 2018



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor



Monique Pehrsson