

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paternoster

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 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 | (T.o.m. 2018-12-31) |
| Leif Ericson | Ledamot | |
| Pär Fjällström | Ledamot | (Ordf. fr 2019-01-01) |
| Oscar Fristedt | Ledamot | |
| Rickard Lidström | Ledamot | (T.o.m. 2018-05-28) |
| Olof Rosander | Ledamot | (Suppleant 2018-05-29--2018-12-31) |
| Martina Sundberg | Ledamot | (Suppleant t.o.m. 2018-05-28) |
| Eva Arvedson | Suppleant | (Fr.o.m. 2019-01-01) |
| Frieda Tibi | Suppleant | (Fr.o.m. 2018-05-29) |

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff
Monique Pehrsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Feiff revision

Valberedning

Eva Arvedson
Inger Axell
Sanna Findahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-04. Extra stämma med anledning av nyval av ordförande, förslag om gruppavtal med ComHem samt stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Måseskär 1 | 2009 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia/Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme från egen bergvärmearläggning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.

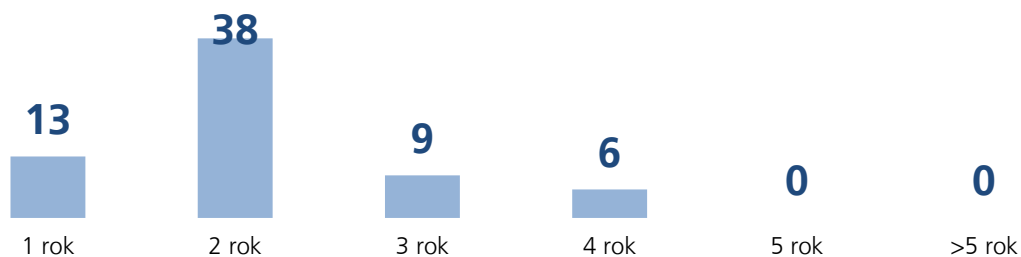
Värdeåret är 1952.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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 |
|--|-------------|-----------|
| Fasadrenovering inkl. balkongräcken | 2018 | |
| Renovering av fönster, byte av portar | 2018 | |
| 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 bergvärme | 2012 - 2014 | |
| Installation frånluftsfläktar m återvinning | 2012 | |
| Installation passersystem | 2011 | |
| Ny tvättstuga, nya maskiner | 2010 | |
| Byte huvudledningar, el, till lgh | 2006 | |
| Stambyte | 2005 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2019 | |
| Åtgärder huvudavloppsstam i 34-40 | 2019 | |
| Renovering av trapphus | 2019 | |
| Konvertering av lokal 152 m2 till lägenheter | 2019 | |
| Renovering av markytor, P-platser | 2020 | |

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, Fortum |
| Vatten | Stockholm Vatten |
| Sophämtning | Stockholm Vatten Avfall AB |

Föreningens ekonomi

Föreningen har under verksamhetsåret tagit lån på 11 mkr för att klara likviditeten under fasad- och fönsterrenoveringsprojektet samt för ombyggnad av lokal till lägenheter. Målsättningen är att detta lån ska återbetalas då lägenheterna är sålda under 2019.

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

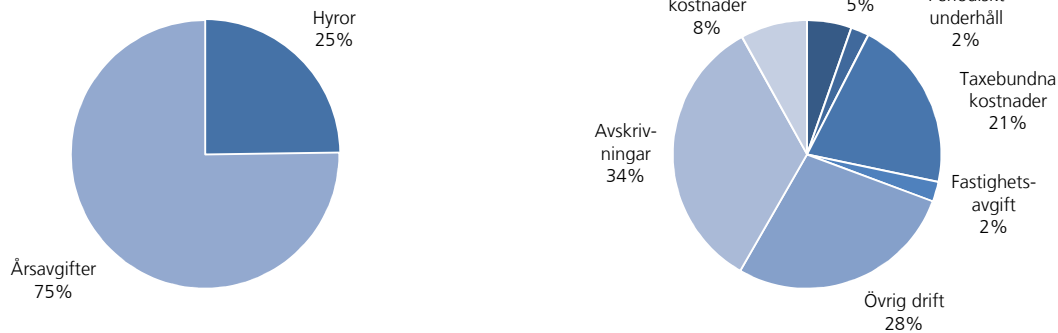
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 8 %.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 810 300 | 6 463 220 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 318 325 | 2 367 653 |
| Finansiella intäkter | 3 789 | 12 965 |
| Medlemsinsatser | 5 760 000 | 0 |
| Ökning av långfristiga skulder | 11 000 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 654 562 | 1 003 221 |
| | 19 736 676 | 3 383 838 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 336 230 | 2 124 644 |
| Finansiella kostnader | 320 852 | 269 015 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 15 263 475 | 2 419 571 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 30 588 | 223 527 |
| | 17 951 145 | 5 036 757 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 595 831 | 4 810 300 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 785 531 | -1 652 920 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har genomförts omfattande underhållsarbeten med mål att behålla fastighetens 50-talskaraktär:

- Renovering av fasad. Ny puts och ny färgsättning.
- Totalrenovering av samtliga fönster genom renskrapning, målning, justering av beslag och spanjoletter m.m. Byte av glas till energiglas + kulturglas. Byte badrumsfönster.
- Byte av balkongräcken.
- Nya entréportar och nya entrédörrar till marklägenheterna. Byte vissa övriga dörrar.
- Nya avskiljare mellan marklägenheterna.

Arbetet har påbörjats för att under våren 2019 omvandla 170m² lokalyta till fyra nya lägenheter samt ersätta den horisontella avloppsstammen i hus 34-40. Planlösning, rumsbeskrivning och underlag för upphandling har tagits fram, bygglov har erhållits och utvärdering av anbud påbörjats. I samband med fasadrenoveringen har förberedelser gjorts genom att nya altandörrar monterats och en garageport murats igen.

Ombyggnaden av en lokal till två lägenheter i markplan Paternostervägen 34-36 genomfördes under våren. Lägenheterna såldes omgående.

En hyresrätt har sagts upp under året och omvandlats till bostadsrätt. Lägenheten har renoverats av föreningen och sålts i början av januari 2019.

Föreningen har enligt beslut på extra föreningsstämma 4/12 tecknat gruppavtal med ComHem om bredband för samtliga boende fr.o.m. 1 februari 2019.

Den sedvanliga vårstämman genomfördes med god uppslutning, medan höststämman fick ställas in på grund av att renoveringsarbetena inte var färdiga.

Styrelsen har vidare hanterat ett tiotal överlåtelser och ca 500 e-postärenden av vitt skilda slag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 539 | 525 | 526 | 522 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 579 | 689 | 684 | 1 358 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 795 | 4 365 | 4 365 | 4 365 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 171 | 145 | 132 | 117 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 18 | 17 | 16 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 81 | 68 | 70 | 84 |
| Soliditet (%) | 70 | 79 | 80 | 81 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 683 | -1 536 | -694 | -4 699 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 317 | 2 367 | 2 364 | 2 375 |

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 | 59 088 136 | 1 489 763 | 0 | 57 598 373 |
| Upplåtelseavgifter | 14 866 557 | 4 270 237 | 0 | 10 596 320 |
| Fond för yttre underhåll | 194 835 | 194 835 | -269 393 | 269 393 |
| S:a bundet eget kapital | 74 149 528 | 5 954 835 | -269 393 | 68 464 086 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -9 440 480 | -194 835 | -1 266 154 | -7 979 491 |
| Årets resultat | -1 683 465 | -1 683 465 | 1 535 547 | -1 535 547 |
| S:a ansamlad förlust | -11 123 946 | -1 878 300 | 269 393 | -9 515 038 |
| S:a eget kapital | 63 025 582 | 4 076 535 | 0 | 58 949 048 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -1 683 465 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 245 645 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -194 835 |
| summa balanserat resultat | -11 123 945 |

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

| |
|--------------------|
| 89 277 |
| -11 034 668 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 317 425 | 2 366 600 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 900 | 1 053 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 318 325 | 2 367 653 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 903 405 | -1 820 313 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -317 674 | -223 747 |
| Personalkostnader | Not 6 | -115 151 | -80 584 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 348 498 | -1 522 505 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 684 727 | -3 647 149 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 366 402 | -1 279 497 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 789 | 12 965 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -320 852 | -269 015 |
| Summa finansiella poster | | -317 063 | -256 050 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 683 465 | -1 535 547 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 683 465 | -1 535 547 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 65 398 500 | 66 705 158 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 17 617 640 | 2 370 665 |
| Inventarier | Not 10 | 407 234 | 432 574 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 83 423 374 | 69 508 396 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 83 423 374 | 69 508 396 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 50 870 | 49 994 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 6 462 548 | 1 515 583 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 168 789 | 152 635 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 682 207 | 1 718 212 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 239 478 | 3 387 354 |
| Summa kassa och bank | | 239 478 | 3 387 354 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 921 685 | 5 105 566 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 90 345 059 | 74 613 962 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 73 954 693 | 68 194 693 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 194 835 | 269 393 |
| Summa bundet eget kapital | | 74 149 528 | 68 464 086 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 440 480 | -7 979 491 |
| Årets resultat | | -1 683 465 | -1 535 547 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 123 946 | -9 515 038 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 63 025 582 | 58 949 048 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 20 000 000 | 14 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 000 000 | 14 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 5 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 1 806 967 | 1 115 767 |
| Skatteskulder | | 100 540 | 184 212 |
| Övriga skulder | | 219 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 411 751 | 364 936 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 319 477 | 1 664 915 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 90 345 059 | 74 613 962 |

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).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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 | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Inventarier | 25 år | 25 år |
| Stomme och grund K3 | 92 år | 92 år |
| Yttertak K3 | 20 år | 20 år |
| Fönster/dörrar och portar K3 | 40 år | 40 år |
| Stomkomplettering förening K3 | 2 år | 2 år |
| Stomkomplettering medlem K3 | 50 år | 50 år |
| Stamledningar VA K3 | 45 år | 45 år |
| Värmesystem K3 | 30 år | 30 år |
| Luftbehandlingssystem K3 | 18 år | 18 år |
| Fastighetsel K3 | 50 år | 50 år |
| Sekundärbyggnader K3 | 25 år | 25 år |
| Utemiljö allmänt K3 | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 730 164 | 1 683 871 |
| Hyror bostäder | 442 239 | 448 496 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 8 336 | 98 451 |
| Hyror lokaler | 18 727 | 10 865 |
| Hyror garage/parkering moms | 5 196 | 5 094 |
| Hyror garage/parkering | 95 949 | 96 044 |
| Övriga debiterade avgifter | 588 | 588 |
| Överlåtelse/pantsättning | 8 782 | 20 317 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 7 428 | 2 992 |
| Öresutjämnning | 16 | -116 |
| | 2 317 425 | 2 366 600 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Övriga intäkter | 900 | 1 053 |
| | | 900 | 1 053 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 47 365 | 49 421 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 4 649 | 10 893 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 30 380 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 18 813 | 9 803 |
| | Snöröjning/sandning | 51 587 | 61 852 |
| | Städning entreprenad | 44 672 | 52 448 |
| | Städning enligt beställning | 34 692 | 17 106 |
| | Gård | 129 | 4 101 |
| | Serviceavtal | 13 108 | 28 490 |
| | Förbrukningsmateriel | 48 248 | 5 978 |
| | Brandskydd | 22 496 | 19 688 |
| | | 285 760 | 290 159 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 36 688 | 9 864 |
| | Entré/trapphus | 1 159 | 0 |
| | Lås | 20 735 | 780 |
| | VVS | 69 415 | 9 075 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 7 720 | 13 352 |
| | Ventilation | 9 609 | 9 028 |
| | Elinstallationer | 8 744 | 7 180 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 12 224 | 6 090 |
| | Fasad | 0 | 6 694 |
| | Vattenskada | 49 562 | 16 067 |
| | | 215 856 | 78 130 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyreslägenheter | 77 839 | 0 |
| | VVS | 0 | 53 539 |
| | Tak | 0 | 63 603 |
| | Fönster | 11 438 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 211 418 |
| | | 89 277 | 328 560 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 680 092 | 575 944 |
| | Vatten | 70 977 | 67 319 |
| | Sophämtning/renhållning | 69 817 | 67 318 |
| | Grovsopor | 9 958 | 13 597 |
| | | 830 843 | 724 178 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 45 629 | 3 711 |
| | Självrisk | 0 | 44 800 |
| | Tomträttsavgäld | 298 500 | 223 875 |
| | Kabel-TV | 17 809 | 14 866 |
| | Bredband | 24 715 | 18 424 |
| | | 386 652 | 305 676 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 95 018 | 93 610 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 903 405 | 1 820 313 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 11 399 | 9 222 |
| | Juridiska åtgärder | 1 652 | 24 392 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 275 | 1 275 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 14 613 | 28 023 |
| | Föreningskostnader | 9 651 | 10 004 |
| | Styrelseomkostnader | 6 000 | 4 446 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 395 | 1 988 |
| | Förvaltningsarvode | 74 440 | 53 903 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 15 319 | 19 070 |
| | Administration | 28 390 | 70 453 |
| | Korttidsinventarier | 1 495 | 0 |
| | Konsultarvode | 143 972 | 973 |
| | Föreningsavgifter | 973 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 100 | 0 |
| | | 317 674 | 223 747 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 92 974 | 65 631 |
| | Sociala kostnader | 22 177 | 14 953 |
| | | 115 151 | 80 584 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Stomme och grund K3 | 441 137 | 441 137 |
| | Yttertak K3 | 71 524 | 71 524 |
| | Fasader/balkonger K3 | 0 | 107 285 |
| | Fönster/dörrar och portar K3 | 1 326 | 68 049 |
| | Stomkomplettering förening K3 | 114 438 | 114 438 |
| | Stomkomplettering medlem K3 | 214 571 | 214 571 |
| | Stamledningar VA K3 | 71 524 | 71 524 |
| | Värmesystem K3 | 107 285 | 107 285 |
| | Luftbehandlingssystem K3 | 209 803 | 209 803 |
| | Sekundärbyggnader K3 | 14 305 | 14 305 |
| | Utemiljö allmänt K3 | 77 246 | 77 246 |
| | Inventarier | 25 340 | 25 340 |
| | | 1 348 498 | 1 522 505 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 68 202 323 | 71 523 612 |
| | Nyanskaffningar | 16 500 | 48 906 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 68 218 823 | 71 572 518 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 497 165 | -3 370 196 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 323 158 | -1 497 165 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 820 323 | -4 867 361 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 65 398 500 | 66 705 158 |
| | 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 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 17 617 640 | 2 370 665 |
| | | 17 617 640 | 2 370 665 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 633 502 | 633 502 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 633 502 | 633 502 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -200 928 | -175 588 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -25 340 | -25 340 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -226 268 | -200 928 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 407 234 | 432 574 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 103 440 | 91 453 |
| | Momsavräkning | 0 | 1 184 |
| | Klientmedel hos SBC | 6 356 353 | 1 422 946 |
| | Fordringar | 2 755 | 0 |
| | | 6 462 548 | 1 515 583 |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|--|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | | 52 939 | 40 816 |
| | Kabel-TV | | 4 357 | 4 358 |
| | Förvaltningsarvode | | 19 411 | 18 442 |
| | Tomträttsavgäld | | 74 625 | 74 625 |
| | Bredband | | 6 216 | 6 141 |
| | Bostadsrätterna | | 6 220 | 6 100 |
| | Tele- och datakommunikation | | 1 646 | 2 153 |
| | Förvaltningsarvode övriga | | 3 375 | 0 |
| | | | 168 789 | 152 634 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | | 269 393 | 194 835 |
| | Reservering enligt stadgar | | 194 835 | 194 835 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -269 393 | -120 277 |
| | Vid årets slut | | 194 835 | 269 393 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | ändringsdag |
| SEB | 0,830 % | 9 000 000 | 9 000 000 | 2020-12-28 |
| SEB | 4,260 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2020-06-28 |
| SEB | 0,780 % | 6 000 000 | 0 | 2020-11-28 |
| SEB | 1,050 % | 5 000 000 | 0 | 2019-05-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | 25 000 000 | 14 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -5 000 000 | 0 | |
| | | 20 000 000 | 14 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 25 000 000 | 25 000 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 0 | 3 802 |
| | Städning entreprenad | 4 070 | 5 142 |
| | El | 92 817 | 64 307 |
| | Extern revisor | 14 000 | 14 000 |
| | Löner | 910 | 0 |
| | Arvoden | 73 027 | 65 631 |
| | Sociala avgifter | 18 040 | 14 954 |
| | Ränta | 7 941 | 3 133 |
| | Avgifter och hyror | 186 097 | 184 975 |
| | Snöröjning/sandning | 11 125 | 5 947 |
| | Övrigt | 3 724 | 3 045 |
| | | 411 751 | 364 936 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fasad- och fönsterrenoveringsprojektet har avslutats.
- Bygget av fyra nya lägenheter samt ny avloppsstam i hus 34-40 har påbörjats. Beräknas vara färdigt vecka 26.

Styrelsens underskrifter

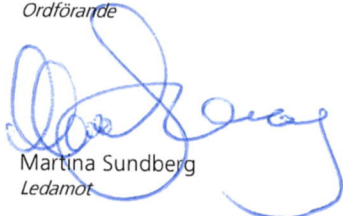
JOHANNESHOV den 8 / 5 2019



Pär Fjällström
Ordförande



Leif Ericson
Ledamot

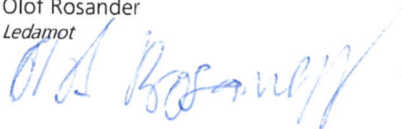


Martina Sundberg
Ledamot



Oscar Fristedt
Ledamot

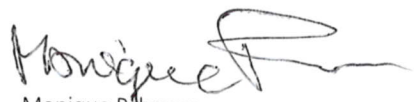
Olof Rosander
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019



Niklas Feiff
Extern 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 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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:

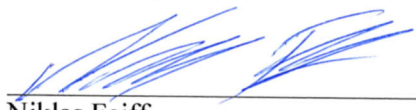
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Uppsala 21/5-2019


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Monique Pehrsson
Intern revisor