

Årsredovisning för

Brf Enen 13

769615-9685

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Enen 13, 769615-9685 får härmed avge årsredovisning för för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-02.. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-06 hos Bolagsverket. Föreningens firma är Brf Enen 13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg och är medlemmar i Bostadsrätterna.

Styrelsen

2018-05-23 - 2018-12-31

Christian Lehnert	Ledamot/Ordförande	1 år
Asima Peksin	Ledamot/Kassör	1 år
Peter Eriksson	Ledamot/Sekreterare	2 år
Knut Jepson	Ledamot/Vice ordförande	1 år
Niklas Janz	Suppleant	1 år
Monalisa Brixed	Suppleant	1 år, avträdde september 2018

2018-01-01 - 2018-05-23

Christian Lehnert	Ledamot/Ordförande	2 år
Asima Peksin	Ledamot/Kassör	2 år
Peter Eriksson	Ledamot/Sekreterare	1 år
Knut Jepson	Ledamot/Vice ordförande	2 år
Christin Hillman	Ledamot	1 år
Bengt Kittel	Ledamot	1 år
Britt Olsson	Suppleant	1 år
Christina Unnebo	Suppleant	1 år

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 formella styrelsemöten, två budgetmöten, möten med bank, leverantörer, entreprenörer och revisor.

Revisor

På föreningsstämman 2018 valdes sittande revisionsbyrå, C-E Morelius Revisionsbyrå AB till föreningens revisor.

Valberedning

På föreningsstämman valdes Netta Frister Aaron och Karl Frigren till valberedning.

Information om fastigheten

Bostadsrättsföreningen BRF Enen 13 bildades i december 2010 då föreningen köpte fastigheten av Förvaltaren AB (Sundbybergs Kommun).

Brf Enen 13 spänner över fyra huskroppar och en källardel i suterräng, uppförda på Järnvägsgatan 74-78, Ursviksvägen 1 samt Hästhagsgatan 1 i Sundbyberg.

Byggnaden är uppförd i L-form och på insidan finns en stor och fin gård för alla medlemmar att utnyttja. Fastigheten byggdes mellan 1910-1930 och består av ca. 3370 kvm bostadsyta och 589 kvm affärslokaler.

Bostadsytan är uppdelad på 42 lägenheter, varav 38 är bostadsrätter och 4 hyresrätter.

Alla fem trappuppgångar är utrustade med hiss.

Föreningen har två tvättstugor, en på Hästhagsgatan 1 samt en på Järnvägsgatan 78.

Samtliga lägenheter är anslutna till Sundbybergs Stadsnät och ComHem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Valvet Stockholm AB, den tekniska förvaltningen av Holmfast Drift AB.

Allmänt

Under år 2018 har styrelsen aktivt arbetat med att få ner föreningens uppbyggda negativt balanserade resultat. Det har gjorts genom att skapa långsiktiga budget-, investerings- och underhållsplaner samt att ha ett helhetsgrepp kring hur kostnader bokförs. Detta görs för att ta höjd för framtida underhållsbehov, vilket avskrivningen är till för att täcka.

I januari 2018 började varmvattnet bli grönt hos alla, detta beroende på en uttjänt värmeanläggning vars bäst före-datum med råge hade passerats. Då en utredning med olika alternativ bland annat med bergvärme fanns färdigt i slutet av 2017, kunde en extra-stämman hållas med kort framförhållning, den hölls 2018-02-22. Extrastämman beslutade att byta ut värmesystemet mot ett nytt bestående av en kombination av bergvärme och fjärrvärme. Denna stora förändring har påverkat hela föreningen. Dels i form av att innergården blev omgjord med installerade vattenutkastare och nya gräsytor men även i form av en moderniserad anläggning som går att i realtid följa och styra. Detta kommer att leda till högre driftsäkerhet och besparing. I samband med extrastämman för bergvärme beslutades det även att investera i gemensamhetsel då det blev synergieffekter att genomföra denna förändring i samband med installationen av bergvärme.

Ett annat större projekt har varit byggandet av balkonger som färdigställdes under 2018.

Granssamverkan mot brott är fortsatt aktivt och informationsbrev skickas ut löpande.

Flera stora projekt har drivits av styrelsen under året, bergvärme, balkonger, injustering och gemensamhetsel för att nämna några av projekten, detta har sparat stora summor som annars skulle drivits av extern personal via entreprenad.

Under året sades avtalet med Comhem och Sundbybergs Stadsnät upp, dessa ska avslutas 2019-03-31 respektive 2019-05-12. Anledningen var att avtalen löpte med lång löptid, dåliga villkor och att de inte blivit omförhandlade sedan föreningen bildades 2010. Vid extrastämman 2018-11-19 beslutade föreningen om att ingå ett gruppavtal för bredband och tv med enbart Comhem som leverantör. Comhem fortsätter leverera tv och fiberanslutningen kommer att gälla från 2019-05-12, vilket innebär att Sundbybergs Stadsnät blir bortkopplat och istället kommer Comhem leverera till både fiber- och koaxialnät.

Styrelsearbetet har även bestått av en hel del administration och möten såsom:

- Upphandling med leverantörer
- Kontroll av leverantörers åtaganden
- Uppföljning av felanmälningar
- Nyckelhantering/Aptus
- Attest och kontering av räkningar
- Uppföljning av kassa och budget
- Försäljning av lägenheter och hantering av uthyrningar

Medlemsmöten/extrastämmor

- Ordinarie föreningsstämma och två extrastämmor har genomförts.
- Informationsmöten för balkongbyggarna har genomförts.
- Informationsmöten har hållits under vår och höst.
- Informationsblad har delats ut med jämna mellanrum i anslutning till styrelsemöten.
- Gårdsgruppen ordnade en gårdsdag på våren och på hösten samt en sommarfest.

Nybyggnation

Under år 2017 tecknades avtal med Balcona AB för att påbörja byggnation av 9 st tilläggsbalkonger till 8 medlemslägenheter samt en hyresrätt. Balkongbygget slutfördes under första delen av 2018, besiktning skedde 2018-05-21 med godkänt resultat. Tyvärr fick föreningen efter en del oklarheter med Balcona gällande anmärkningarna och utförandet begära efterbesiktning under hösten 2018 och i början av 2019 förväntas de sista anmärkningarna att bli fullständigt åtgärdade.

Underhåll

Under 2018 har det genomförts en hel del mindre underhåll, såsom byte av gamla rör i undercentralen mm.

Investeringar

Ny värmeanläggning:

Under 2018 startade en entreprenad med Gerox AB för att installera en ny värmeanläggning bestående av bergvärme kombinerat med fjärrvärme, till den borrades även 8 st borrhål på tomten. Installationen driftsattes delvis under juli månad och besiktigades i augusti. Slutfakturering och aktivering i balansräkning sker 2019 då de sista delarna monteras, borrhålen kommer att läggas på tomtvärdet och därmed inte skrivas av.

Undercentral:

I samband med ombyggnaden av undercentral möjliggjordes det att med relativt små medel inreda ett styrelserum där man även kan hålla mindre informationsmöten. Hela utrymmet i undercentralen gjordes ändå om och det som tillkom är en anläggning för frikyla samt en trinette och inventarier. Slutförs 2019 och leder till ett effektivare och mer kontinuerligt styrelsearbete då alla dokument och register kan samlas på ett ställe.

Gemensamhetsel:

Efter stämmobeslutet 2018-02-22 upphandlade styrelsen med RK Sol och Energiteknik AB gemensamhetsel. Den installerades med start i maj månad, efter långa fördröjningar hos Vattenfall blev det först fullt ut inkopplat i september. För föreningens medlemmar innebär det en besparing på ca 1500:-/år i form av slopad fast avgift för varje enskilt abonnemang, föreningen gör årligen en revidering på det totala elpriset, 2019 är det satt till 1,45:-/KWh.

Installation av nätverk:

I samband med installationen av gemensamhetsel och ny värmeanläggning behövde föreningen ett internt nätverk mellan samtliga elcentraler och undercentral. Därför installerades det ett nätverk som sammanbinder dessa, detta nätverk kan även i framtiden användas för exempelvis styrning och nyckelsystem. Arbetet slutfördes under 2018.

Injustering:

Under 2017 beslutade styrelsen att genomföra en inventering och injustering av samtliga radiatorer, detta har funnits i planen efter övertagandet. Injusteringen sker med fasta metallbrickor vilket ger en längre livslängd och en garanti på det genomförda arbetet. Därutöver installerades temperaturreglerade termostater från injusteringsleverantören QSEC, vilket påbörjades i Januari 2018, med paus under sommaren och slutförs under första delen av 2019. Investeringen kommer att leda till bättre komfort i lägenheterna och en jämnare förbrukning för föreningen.

Balkong:

Styrelsen beslutade 2017 om att investera i en balkong för en hyresgäst, denna färdigställdes under år 2018 och kommer att aktiveras när slutfakturan är hanterad 2019.

Led-belysning:

Led-projektet startade dec 2017, det syftar till att förnya samtliga av föreningens ljuskällor och armaturer till moderna och energisparande, detta projekt fortlöper fram till 2019/2020

Reparationer

Endast mindre reparationer har skett under året såsom hissar och tvättstugor.

En vattenskada inträffade hos en medlem under våren som bedömdes av besiktningsman och teknisk förvaltare att bero på att medlemmen brustit i sitt underhållsansvar och därigenom varit oaktsam. Kostnaden för föreningen blev en förhöjd självrisk på 47500:-. I januari 2019 ersattes föreningen med detta belopp av medlemmens ansvarsförsäkring och föreningen led såldes ingen ekonomisk skada förutom kostnad för jurist. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att med jämna mellanrum kontrollera sina kranar och dess infästningar.

Föreningens lånebild

Den totala summan av föreningens gemensamma lån var vid årets slut 14 845 844:- kronor, sammanställning av lånen finns i den bifogade årsredovisningen. Inför bytet av värmesystem fick föreningen ta ett nytt lån på 1,5 miljon. Samtliga lån utom det sista på 1,5 miljon omförhandlades december 2018 och bands på 3 år till 0,91% ränta, sista bands 1 feb-19.

Föreningsavgiften

Avgiften till föreningen har under de senaste tre åren legat kvar på samma nivå. I samband med att den långsiktiga budget och underhållsplanen är framtagen så kan det behövas göras större avsättningar till underhållsåtgärder. Styrelsen utreder kontinuerligt hur avsättningarna kan göras utan att behöva höja avgiften, främst genom minskade kostnader och effektivare användning av befintliga lokaler.

Nya medlemmar

Inga nya medlemmar har tillkommit under 2018, dock en försäljning med inflytt i 2019.

Arvoden

Enligt föreningsstämman 2017 skulle styrelsen efter avslutat verksamhetsår få 1,5 prisbasbelopp att fördela sinsemellan. Summan 68 250:- betalades ut efter stämman.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Under året byttes försäkringsbolag från Moderna till IF.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 860	2 843	2 815	2 802	2 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	427	-44	-321	82	-193
Soliditet, % *	81	81	82	82	81
Bostadsrättsyta	3 121	3 121	3 121	3 121	3 121
Total yta (bostäder och lokaler)	3 963	3 963	3 963	3 963	3 963
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	568	568	568	568	528
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 757	4 244	4 244	4 244	4 555
Fastighetens belåningsgrad, %	22,00	20,00	20,00	22,00	23,00
Taxeringsvärde, tkr	67 763	67 763	67 763	61 033	61 033
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	66 456	66 456	66 456	66 456	66 456
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	51,30	51,30	51,30	46,20	47,94
Avskrivning / kvm total yta	169	165	165	165	165
Elkostnad / kvm total yta	46	29	24	30	29
Värmekostnad / kvm total yta	98	128	142	136	133
Vattenkostnad / kvm total yta	33	31	30	30	30

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	66 455 547	-	692 048	-2 559 045	-44 362
Avsättning till fond för yttre underhåll			-204 101		
Resultatdisposition				159 739	44 362
Årets resultat					427 299
	66 455 547	-	487 947	-2 399 306	427 299

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-2 399 306
årets resultat	427 299
Totalt	-1 972 007

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	203 289
uttag ur fond för yttre underhåll	-160 939
balanseras i ny räkning	-2 014 357
Summa	-1 972 007

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 859 565	2 842 610
Övriga rörelseintäkter		52 500	120 542
Summa rörelseintäkter		2 912 065	2 963 152
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 382 081	-1 811 515
Övriga externa kostnader	5	-84 445	-182 731
Personalkostnader	2	-87 767	-86 290
Av- och nedskrivningar	6	-667 904	-654 602
Summa rörelsekostnader		-2 222 197	-2 735 138
Rörelseresultat		689 868	228 014
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-262 569	-272 376
Summa finansiella poster		-262 569	-272 376
Resultat efter finansiella poster		427 299	-44 362
Resultat före skatt		427 299	-44 362
Årets resultat		427 299	-44 362

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	6		
Byggnader och mark		76 501 186	75 840 477
Maskiner och andra tekniska anläggningar		395 447	31 147
Pågående nyanläggningar		1 925 091	238 873
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>78 821 724</u>	<u>76 110 497</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 821 724</u>	<u>76 110 497</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		145 727	15 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>62 220</u>	<u>115 627</u>
Summa kortfristiga fordringar		207 947	130 659
Kassa och bank			
	8		
Kassa och bank		<u>1 313 794</u>	<u>3 381 691</u>
Summa kassa och bank		1 313 794	3 381 691
Summa omsättningstillgångar		<u>1 521 741</u>	<u>3 512 350</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 343 465</u>	<u>79 622 847</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		66 455 547	66 455 547
Yttre fond		487 947	692 048
Summa bundet eget kapital		66 943 494	67 147 595
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 399 306	-2 559 045
Årets resultat		427 299	-44 362
Summa fritt eget kapital		-1 972 007	-2 603 407
Summa eget kapital		64 971 487	64 544 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 746 168	13 246 168
Övriga långfristiga skulder		99 676	99 676
Summa långfristiga skulder		14 845 844	13 345 844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		198 266	509 054
Övriga kortfristiga skulder	10	41 789	879 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	286 079	343 790
Summa kortfristiga skulder		526 134	1 732 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 343 465	79 622 847

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

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

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år
-Tillkommande utgifter avseende byggnad	10-20 år

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	68 250	67 200
	<u>68 250</u>	<u>67 200</u>
Sociala kostnader	19 517	19 090
	<u>87 767</u>	<u>86 290</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 771 308	1 771 308
Hysesintäkter, bostäder	293 108	288 383
Hysesintäkter, lokaler	777 531	776 513
Kundförlust	-52 500	-
Övriga intäkter	70 118	6 406
	<u>2 859 565</u>	<u>2 842 610</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	194 741	224 690
Reparationer	70 214	101 434
Underhåll	160 939	407 390
Taxebundna kostnader	767 911	889 213
Försäkring och tomträttsavgäld	84 493	85 928
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	103 783	102 860
	<u>1 382 081</u>	<u>1 811 515</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	9 209	11 113
Förvaltningskostnader	72 683	155 596
Övriga externa tjänster	2 553	2 938
Övriga externa kostnader	-	13 084
	<u>84 445</u>	<u>182 731</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	52 356 233	52 356 233
	<u>52 356 233</u>	<u>52 356 233</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-2 879 591	-2 356 029
-Årets avskrivning enligt plan	-523 562	-523 562
	<u>-3 403 153</u>	<u>-2 879 591</u>
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	2 465 129	2 465 129
	<u>2 465 129</u>	<u>2 465 129</u>
Ack avskrivningar tillk. utg. byggnad enligt plan:	-739 520	-616 268
-Årets avskrivning enligt plan	-123 252	-123 252
	<u>-862 772</u>	<u>-739 520</u>
<i>Pågående</i>		
Ack anskaffningsvärde	238 873	
Årets anskaffning	1 686 218	238 873
	<u>1 925 091</u>	<u>238 873</u>
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	77 875	77 875
	<u>77 875</u>	<u>77 875</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-46 728	-38 940
-Årets avskrivning enligt plan	-7 788	-7 788
	<u>-54 516</u>	<u>-46 728</u>
<i>Installationer</i>		
Årets anskaffning	385 390	-
	<u>385 390</u>	<u>-</u>
-Årets avskrivning enligt plan	-13 302	-
	<u>-13 302</u>	<u>-</u>
<i>Mark</i>		
Årets anskaffning	24 638 226	24 638 226
	1 307 523	-
	<u>25 945 749</u>	<u>24 638 226</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 821 724	76 110 497

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	36 000 000	3 502 000	39 502 000
Mark	27 000 000	1 261 000	28 261 000
Summa	63 000 000	4 763 000	67 763 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	26 644	31 204
Förvaltararvode	15 180	34 016
Sundbybergs Stadsnät	-	41 597
ComHem	9 248	8 810
Snöröjning	5 838	-
Bostadsrätterna	5 310	-
	62 220	115 627

Not 8 Kassaflödesanalys

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		427 299	-44 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		667 904	654 602
		1 095 203	610 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-77 288	8 546
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 206 682	974 978
		-188 767	1 593 764
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-1 692 913	
Pågående arbeten		-1 686 218	-238 873
		-3 379 131	-238 873
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		1 500 000	
		1 500 000	-
Årets kassaflöde			
		-2 067 898	1 354 891
Likvida medel vid årets början			
		3 381 692	2 026 800
Likvida medel vid årets slut			
		1 313 794	3 381 691

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Stadshypotek	0,85%	2019-02-01	-	-1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	0,91%	2021-12-01	896 168	-3 253 832	4 150 000
Stadshypotek	0,92%	2021-12-01	4 100 000	3 203 832	896 168
Stadshypotek	0,91%	2021-12-01	4 100 000	-	4 100 000
Stadshypotek	0,91%	2021-12-01	4 150 000	50 000	4 100 000
			13 246 168	-1 500 000	14 746 168

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	41 788	30 656
Avräkning sociala avgifter	1	-
Balkongprojekt	-	849 315
	<u>41 789</u>	<u>879 971</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	11 761	6 000
Förutbetalda hyror och avgifter	267 506	266 949
Värme och El	-	60 841
Övrigt	-3 188	-
Revisionsarvode	10 000	10 000
	<u>286 079</u>	<u>343 790</u>

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	17 950 000	17 950 000
	<u>17 950 000</u>	<u>17 950 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Underskrifter

Stockholm den

Christian Lehnert
Styrelseordförande

Knut Jepson
Styrelseledamot

Asima Peksin
Styrelseledamot

Peter Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Carl-Erik Morelius
Auktoriserad revisor