

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Basaren

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening (717916-0879). Föreningens andel är 2,5 procent. Samfälligheten förvaltar stationär sopsug för Annedalsområdet.

##### Styrelsen

Carl Anton Brengesjö	Ledamot
Erik Johannes Nordkvist	Ledamot

Victoria Nordkvist	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-20. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mällgan 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

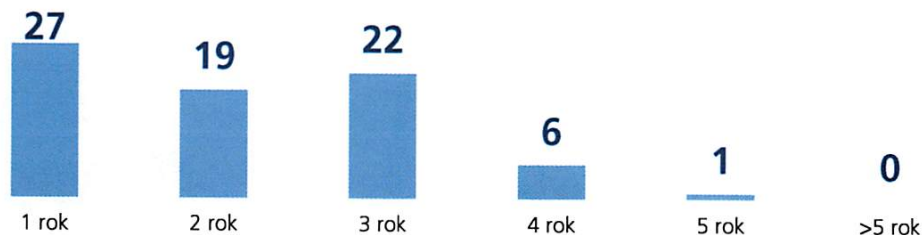
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 716 m<sup>2</sup>, varav 5 154 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 562 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemma Fastighetsbyrå AB	72 m <sup>2</sup>	20220531
Beauty By Spanowsky	65 m <sup>2</sup>	20200431

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

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB	Allmänt fastighetsunderhåll, teknisk förvaltning, vinterunderhåll, städning samt grönyteskötsel
Torverk Industrial Doors	Underhåll av garageport
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Inspecta Sweden AB	Besiktning av hiss
SUEZ Recycling AB	Fastighetsnära insamling av restprodukter
KONE Care Premium	Underhåll av hiss och jouravtal
Garantiserviceavtal	
LarmKraft AB	Support för kameraövervakning

CS

### Föreningens ekonomi

I samband med omläggning av lån betalade föreningen av 2 550 000 kr på ett lån hos Handelsbanken. Efter detta var lånet 15 miljoner kronor bundet till 0,78 % under tre års tid. Lånet amorteras med 5 % av detta lånebelopp årligen fram tills 2021 då det förhandlas om på nytt.

Beslut om sänkning av årsavgifter med 5 % togs och detta skedde i samband med att avgifterna för bilplatser i garage höjdes från 800kr till 1100kr. Platserna utomhus höjdes från 600kr ex moms till 960kr ex moms. Dessa ändringar trädde i kraft vid årsskiftet. Sammantaget ger dessa ändringar marginellt mer i intäkter för föreningen. Syftet med höjningen av avgift för bilplatser i garaget var att kötiderna hade blivit ohållbart långa. Att Stockholm Stad införde Taxa 5 i området under februari 2018 kan ha påverkat de längre kötiderna i garaget. Priserna för platserna utomhus höjdes till ungefär samma nivå som det kostar att stå på gatan.

Styrelsen har utrett hur tomträttsavgälden kommer att utvecklas framöver och detta är vad föreningen betalar idag:

- Bostäder - för bostäder betalar föreningen idag 702 240 (103,3 kr/bta)
- Lokaler - för lokaler betalar föreningen idag 9960 kr (60kr/kvm bta för 166kvm )

De förändringar som är att vänta 2022 är enligt nedan:

- Från 2022-10-01 kommer föreningen att betala 95 kr/kvm bta så det blir 645 600 kr ( 6796kvm bta) och detta gäller till 2032 om inget annat beslutas i kommunfullmäktige.

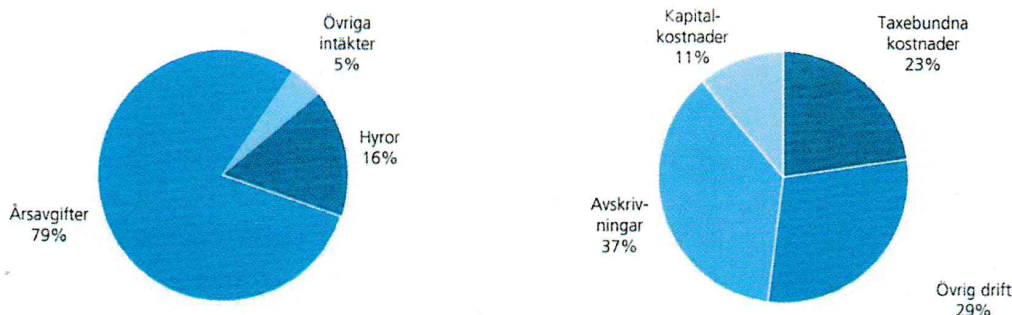
Denna avgiftsförändring innebär att föreningen betalar ca 8 % mindre i tomträttsavgäld för bostäder. Vad avgiftsförändringen för lokalerna blir har Stockholm Stad ej kunnat ge besked för då det kan ges först inför regleringen 2022. Dessa nivåer beslutades under kommunfullmäktige i september 2017 och gäller om inget annat beslutas innan oktober 2022.

Om det skulle bli aktuellt för föreningen att köpa marken från Stockholm Stad kan detta ske först oktober 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 798 381</b>	<b>2 406 288</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 909 048	4 785 709
Finansiella intäkter	235	601
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 180 492
Medlemsinsatser	0	20 000
	<b>4 909 283</b>	<b>5 986 802</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 979 811	2 704 760
Finansiella kostnader	614 715	662 754
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-45 211	72 513
Ökning av kortfristiga fordringar	12 496	0
Minskning av långfristiga skulder	3 100 504	87 752
Minskning av kortfristiga skulder	357 018	1 066 930
	<b>7 019 333</b>	<b>4 594 709</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 688 331</b>	<b>3 798 381</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 110 050</b>	<b>1 392 093</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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Varningslampa installerades under början av året för att höja säkerheten vid utfart då det är många som passerar utanför garageporten efter att busshållplatsen flyttats dit.

KAM Redovisning ansökte under sommaren om att få överlåta sitt hyresavtal för lokalen vid Bällstavägen 64 till Beauty by Spanowsky. Styrelsen godkände detta och ny hyresgäst är inflyttad och verksamheten är igång.

Den 30 april förhandlade styrelsen om ett lån på 17,55 miljoner kronor. I samband med omläggning av lånet amorterades 2,55 miljoner kronor så att lånet blev 15 miljoner kronor. Styrelsen tog först in en offert från Handelsbanken för att sedan med hjälp av företaget Finopti få hjälp med att konkurrensutsätta erbjudandet. Handelsbankens offert visade sig vara det bästa som kunde erbjudas. Rådgivningen från Finopti kostade därmed inget eftersom bättre offert inte kunde tas fram. Räntan sattes till 0,78% med bindningstid på tre år och en årlig amorteringstakt på 5%.

Avtalet med Telia kring Triple-play hade 9 mars 2019 som slutdatum och sex månader innan behövde det sägas upp om föreningen ville undvika förlängning. Styrelsen tog fram flertalet offerter och föreslog inför en extra stämma den 20 juni att Bahnhof skulle bli ny leverantör. Istället för 10 Mbps får alla medlemmar 1 Gbps upp- och nedströms. TV-erbjudandet blir likvärdigt och detsamma för fast telefoni.

Styrelsen tog in två offerter för installation av laddboxar för elbilar. Valet föll på Vattenfalls lösning InCharge och med hjälp av dem ansökte styrelsen om bidrag på 50% av kostnaden för installation och hårdvara. Bidraget var en del av Klimatklivet som administrerades av Naturvårdsverket. Med den lösning Vattenfall erbjuder ingår balansering mot övrig last i fastigheten så att laddning av elbilar prioriteras ned om fastigheten i övrigt kräver mer.

Soprummet har utrustats med batteriholk och en hink för glödlampor.

Under juni månad skedde tvåårsbesiktning av fastigheten. Styrelsen närvarade vid de dagar den genomfördes. Åtgärder har genomförts under hösten.

Då tidigare försök till stadgeändring visat sig ha brister gjordes ett omtag under den ordinarie stämman och efterföljande extra stämma. Slutdatum för dessa ändringar var 30 juni 2018 och de skickades in innan dess. Under hösten gavs återkoppling från Bolagsverket och det var korrekt med undantag för formuleringen kring kallelse till extra stämma. Enligt bolagsverket är det i sin ordning så länge som lagkravet kring den stadgan följs och att detta korrigeras vid följande stämmor. En första läsning av denna stadgeändring kommer göras vid den ordinarie stämman 2019.

I samband med en utflyttning backade en lastbil in i fasaden så att tjockputsen sprack. Skadan täcktes omgående över och återkopplingen från det företag PEAB använt sig av var att det inte gick att åtgärda förrän det stabilt var

Under hösten gjordes en utbetalning från förarens försäkringsbolag som kompensation för kostnaderna föreningen haft.

För att höja säkerheten inne i garaget installerades under början av året kameror för övervakning i garaget.

Bilplatserna fick höjda avgifter från 800kr per månad till 1100kr per månad. Detta skedde i samband med en sänkning av årsavgifterna med 5%. Dessa avgiftsändringar skedde i samband med årsskiftet.

Då föreningen har de mest attraktiva parkeringsplatserna sett till närhet till kollektivtrafik och utfarter tog styrelsen initiativ till att kontakta Sunfleet för att se om det skulle vara av intresse för dem att ha bilar på föreningens platser utomhus. Sunfleet var intresserade av två platser och avtal slöts för tillträde i februari 2019. I samband med detta höjdes avgifterna för de tre platserna till 960 kr exklusive moms mot 600 kr innan. Skälet till höjningen är att Stockholm Stad införde Taxa 5 i området februari 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st  
Medlemslokaler: 2 st  
Överlåtelse under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	755	755	241
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 597	10 198	10 215
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	53	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	65	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	10	3
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	99	46
Soliditet (%)	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-708	-702	-59
Nettoomsättning (tkr)	4 899	4 796	2 037

Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 5 154 m<sup>2</sup> bostäder och 1 562 m<sup>2</sup> lokaler.

d

## 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	159 774 000	0	0	159 774 000
Upplåtelseavgifter	30 416 000	0	0	30 416 000
Fond för yttre underhåll	284 196	154 620	-25 044	154 620
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>190 474 196</b>	<b>154 620</b>	<b>-25 044</b>	<b>190 344 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 045 990	-154 620	-677 271	-214 099
Årets resultat	-708 077	-708 077	702 315	-702 315
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 754 067</b>	<b>-862 697</b>	<b>25 044</b>	<b>-916 414</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>188 720 129</b>	<b>-708 077</b>	<b>0</b>	<b>189 428 206</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-708 077
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-891 370
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 620
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 754 067</b>

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

45 988
<b>-1 708 079</b>

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

U

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 899 173	4 796 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 875	-10 696
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 909 048</b>	<b>4 785 709</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 599 144	-2 440 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 716	-177 154
Personalkostnader	Not 6	-181 950	-86 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 022 834	-2 121 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 002 645</b>	<b>-4 825 871</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-93 597</b>	<b>-40 162</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-614 715	-662 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 480</b>	<b>-662 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-708 077</b>	<b>-702 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-708 077</b>	<b>-702 315</b>

d

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	237 348 428	239 371 263
Pågående byggnation	Not 9	-45 211	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>237 303 218</b>	<b>239 371 263</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>237 303 218</b>	<b>239 371 263</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 183	171 338
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 726 094	3 656 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 732 277</b>	<b>3 828 281</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 053	9 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 053</b>	<b>9 603</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 740 329</b>	<b>3 837 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 043 547</b>	<b>243 209 146</b>

8

7N QN CS



## 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		190 190 000	190 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	284 196	154 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 474 196</b>	<b>190 344 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 045 990	-214 099
Årets resultat		-708 077	-702 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 754 067</b>	<b>-916 414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>188 720 129</b>	<b>189 428 206</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 117 868	52 386 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 117 868</b>	<b>52 386 744</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 343 876	175 504
Leverantörsskulder		165 270	115 494
Skatteskulder		89 300	499 110
Övriga skulder		111 864	3 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	495 241	600 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 205 551</b>	<b>1 394 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 043 547</b>	<b>243 209 146</b>

d

## 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	120 år	120 år
Garage/parkering	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 891 270	3 891 287
Hyror lokaler momspliktiga	283 890	274 640
Hyror parkering moms	21 600	3 280
Hyror parkering	10 908	9 800
Hyror garage	485 280	488 240
Elintäkter	176 792	109 104
Elintäkter moms	23 547	15 419
Överlåtelse	0	1 120
Pantsättning	0	886
Avgift andrahandsuthyrning	5 837	2 613
Öresutjämning	49	16
	<b>4 899 173</b>	<b>4 796 405</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	9 875	-10 696
	<b>9 875</b>	<b>-10 696</b>

d

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 354	102 591
	Fastighetsskötsel beställning	6 380	2 636
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 000
	Snöröjning/sandning	20 072	11 813
	Städning enligt beställning	15 625	36 139
	Hissbesiktning	5 934	10 397
	Bevakning	13 307	15 910
	Gemensamma utrymmen	2 195	3 898
	Garage	0	3 000
	Sophantering	3 512	0
	Gård	3 944	10 399
	Serviceavtal	16 759	23 149
	Förbrukningsmateriel	21 083	6 171
	Teleport/hissanläggning	12 375	0
		<b>233 541</b>	<b>230 104</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	5 753	0
	Entré/trapphus	0	1 000
	Lås	4 790	16 067
	Ventilation	0	13 020
	Hiss	0	7 926
	Fasad	8 730	0
	Garage/parkering	11 703	11 658
		<b>30 975</b>	<b>49 671</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	15 525
	Mark/gård/utemiljö	0	9 519
	Garage/parkering	45 988	0
		<b>45 988</b>	<b>25 044</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	483 184	354 637
	Värme	636 484	437 519
	Vatten	99 008	67 772
	Sophämtning/renhållning	25 486	21 415
		<b>1 244 162</b>	<b>881 344</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 518	33 801
	Tomträttsavgäld	712 200	890 250
	Samfällighetsavgift	68 410	85 081
	Bredband	188 700	204 545
		<b>999 828</b>	<b>1 213 677</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>44 650</b>	<b>41 061</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 599 144</b>	<b>2 440 901</b>

d

CB JN 9/N

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 451	0
	Medlemsinformation	492	0
	Tele- och datakommunikation	7 958	3 002
	Inkassering avgift/hyra	5 523	7 965
	Hysesförluster	0	0
	Befarade förluster	0	57 559
	Övriga förluster	0	3 633
	Revisionsarvode extern revisor	43 523	0
	Föreningskostnader	10 226	4 116
	Styrelseomkostnader	110	110
	Fritids- och trivselkostnader	126	0
	Förvaltningsarvode	107 049	79 586
	Administration	7 285	10 433
	Korttidsinventarier	2 095	3 231
	Konsultarvode	5 347	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	7 520
		<b>198 716</b>	<b>177 154</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	139 500	67 201
	Sociala kostnader	42 450	19 504
		<b>181 950</b>	<b>86 705</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	2 018 000	2 118 694
	Förbättringar	4 834	2 417
		<b>2 022 834</b>	<b>2 121 111</b>

d

CR JN QVV

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	242 232 513	242 160 000
	Nyanskaffningar	0	72 513
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>242 232 513</b>	<b>242 232 513</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 861 250	-740 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 022 834	-2 121 111
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 884 085</b>	<b>-2 861 250</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>237 348 428</b>	<b>239 371 263</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	98 219 000	98 219 000
	Taxeringsvärde mark	46 246 000	46 246 000
		<b>144 465 000</b>	<b>144 465 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	4 465 000	4 465 000
		<b>144 465 000</b>	<b>144 465 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	-45 211	0
		<b>-45 211</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	0	20 000
	Osäkra kundfordringar	0	-161 485
	Skattekonto	45 815	1 143
	Klientmedel hos SBC	1 680 279	3 788 779
	Fordringar	0	8 506
		<b>1 726 094</b>	<b>3 656 942</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	154 620	0
	Reservering enligt stadgar	154 620	154 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 044	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>284 196</b>	<b>154 620</b>

5

<b>Not 12 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>
Handelsbanken	0,780 %	14 625 000	17 550 000	2021-04-30
Handelsbanken	1,400 %	17 418 372	17 506 124	2019-07-30
Handelsbanken	1,450 %	17 418 372	17 506 124	2021-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 461 744</b>	<b>52 562 248</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 343 876	-175 504	
		<b>31 117 868</b>	<b>52 386 744</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 834 224 kr.

<b>Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	52 650 000	52 650 000

<b>Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	0	67 201
Sociala avgifter	0	19 504
Ränta	60 064	61 136
Avgifter och hyror	435 177	436 839
Gemensamma utrymmen	0	15 525
	<b>495 241</b>	<b>600 204</b>

#### **Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Under hösten 2018 ansökte föreningen om bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddboxar för elbilar. Bidraget söktes för installation av totalt 4 laddboxar med två uttag vardera och de placeras vid platserna 4-11. Installation av dessa kommer att ske under våren. 50 % av bidraget har redan betalats ut och resten betalas ut efter installation har genomförts.

Den 9 mars kommer Bahnhof att bli föreningens nya leverantör av Triple Play. Beslutet för detta togs under den extra stämma som hölls 20 juni 2018. Det huvudsakliga skälet till den extra stämman var behov av en andra läsning av beslut om stadgeändring.

Passersystem med brickor och porttelefon i entréer kommer att installeras under våren.

d

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 26 / 03 2019



Carl Anton Brengsjö  
*Ledamot*



Erik Johannes Nordkvist  
*Ledamot*



Victoria Nordkvist  
*Suppleant*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Basaren, org.nr 769624-3745.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Basaren för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Basaren för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

cl



### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2019



Carina Toresson