



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Sippan i Solna

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna

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 2015 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna:

- TÅGSUS (4 föreningar) Rågen ga: 2 som förvaltar den gemensamma värmecentralen. Vårt andelstal är 40%.
- Åbergssons samfällighetsförening (6 föreningar) Rågen ga: 1 som förvaltar vägar inkl. parkeringsplatser samt den gemensamma lekparken.

#### Styrelsen

Andréa Elisabeth Walter-de Perlét	Ordförande
Sherry Shahrzad Åberg	Kassör
Elin Almendal	Ledamot
Gunilla Johansson	Ledamot
Michael Malmqvist	Ledamot

Maryam Alyary	Suppleant
Malin Hägglov	Suppleant
Frans Bertil Ternert	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Ralf Toresson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Valberedning

Senait Kubrom  
Carina Rosendal

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-23. val av styrelse.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rågen 4	2001	Solna
Rågen 9	2010	Solna
Rågen 3	2013	Solna
Rågen 7	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är centraluppvärmning.

### Byggnadsår och ytor

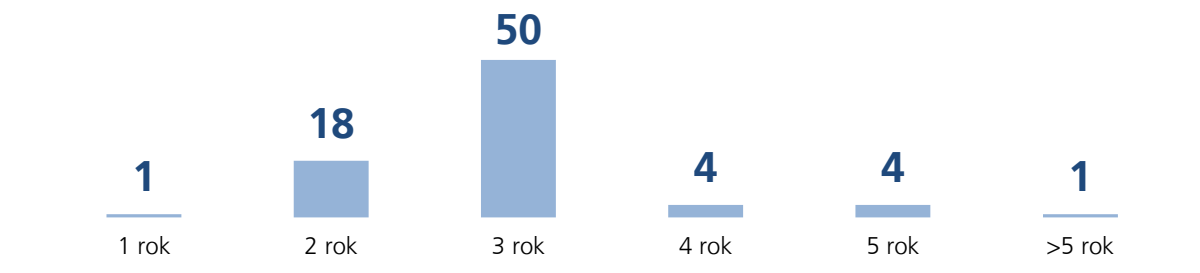
Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 246 m<sup>2</sup>, varav 6 060 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 186 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	186 m <sup>2</sup>	2017-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Konferensrum	Åbergssons väg 13
Övernattningsrum	Åbergssons väg 17
Källarförråd	Åbergssons väg 19

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
totalrenovering av en hyreslägenhet	2018	hus 17
påbörjad renovering av hissar	2018 - 2019	Först hus 17 sedan 13
Installation av säkerhetsdörrar	2017	Hus 19-45
Nytt posthanteringssystem	2017	Hus 19-45
Förbättrad brandsäkerhet	2016	Samtliga hus
Ny innergård	2016	Hus 13
Underhåll av samtliga hyreslägenheter	2016 - 2017	Samtliga hus
Totalrenovering av tvättstuga	2015	Hus 19
Målning av loftgångar och balkonger	2015	Samtliga hus
Målning och renovering av samtliga våningsplan	2015	Hus 19
Stamspolning	2015	Samtliga hus
Målning och renovering av entréhall	2015	Hus 19
Byte av vattenpump	2014	Hus 19
Spolning och rengöring av hängrännor	2014	Samtliga hus
Ny belysning entréhall och våningsplan	2014	Hus 19
Renovering av cykelförråd	2014	Hus 19
Byte av torktumlare	2013	Hus 13 & 17
Nytt altandäck utanför tvättstugan	2013	Hus 13
Renovering av samtliga våningsplan	2012	Hus 17
Ny fasadbelysning (entréer och loftgångar)	2012	Samtliga hus
Ny belysning	2012	Hus 17
Renovering av samtliga våningsplan	2011	Hus 13
Renovering entréhall	2011	Hus 13
Ny belysning entréhall och våningsplan	2011	Hus 13
Installation av säkerhetsdörrar, samtliga lägenheter	2011	Hus 13 & 17
Nytt posthanteringssystem	2011	Hus 13 & 17
Ombyggnad av grovtvättstuga till övernattningsrum	2010	Hus 17
Renovering av soprum	2010	Hus 13
Stamspolning	2009	Hus 19-45
Målning entréplan	2009	Hus 19
Ny plattläggning på framsidan av fastigheten	2009	Hus 17
Byggnation av verkstadslokal	2009	Hus 17
Renovering av hyreslägenheterna	2009	Hus 17
Byte av källardörr	2009	Hus 19
Stamrensning	2007	Hus 17
Renovering soprum (hushållssopor)	2007	Hus 17
Genomgång, mätning samt reglering av värme och ventilation	2007 - 2009	Samtliga hus
Totalrenovering av innergården	2007 - 2008	Hus 17-45
Nytt låssystem	2007	Hus 13
Vitvaruutbyte 4 hyresrätter	2007 - 2008	Hus 19-45
Totalrenovering av samtliga badrum	2007	Hus 13
Gemensamhetslokal	2007	Hus 13

<b>Utfört underhåll</b> fortsättning	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Genomgång elsystem	2006	Hus 17
Delreovering av hyreslägenhet	2006 - 2007	Hus 13
Totalreovering tvättstuga	2006	Hus 13
Totalreovering hiss	2006	Hus 19
Totalreovering hiss	2005	Hus 13
Totalreovering tvättstuga med biutrymmen	2004 - 2007	Hus 17
Nytt låssystem	2004 - 2006	Hus 17
Totalreovering entré/trapphus	2003 - 2006	Hus 17
Totalreovering av samtliga badrum	2002	Hus 17

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ventilation och klimatöversyn	2019	upphandlat av TÅGSUS
Hissreoveringar	2019	Slutföra reovering av hiss i hus 17
Hissreovering	2020	Hiss i hus 13

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

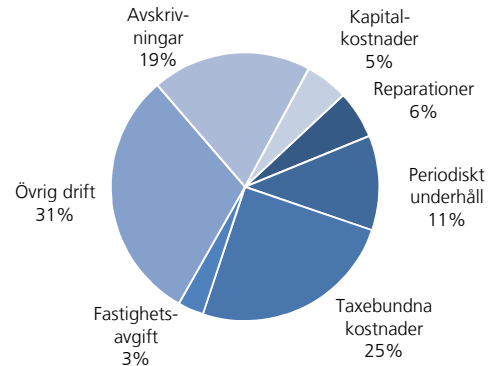
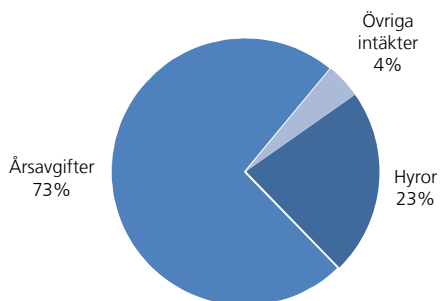
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 780 168</b>	<b>2 872 687</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 226 284	3 960 299
Finansiella intäkter	9 729	9 043
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 118
Ökning av kortfristiga skulder	381 417	48 543
	<b>4 617 430</b>	<b>4 053 003</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 016 219	3 560 170
Finansiella kostnader	207 182	220 744
Ökning av kortfristiga fordringar	4 245	0
Minskning av långfristiga skulder	367 108	364 608
	<b>3 594 754</b>	<b>4 145 522</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 802 844</b>	<b>2 780 168</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 022 676</b>	<b>-92 519</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fokus gällande underhåll och renovering 2018 har legat på hissar. Efter många stopp och slutligen en helt trasig hiss i nr 17 har en översyn gjorts hösten 2018 och ett renoveringsarbete börjades med att byta styrsystem i en hiss för att få den i bruk. Samtidigt med detta har vi bytt leverantör till samtliga hissar.

I juni 2018 skrevs ett nytt hyreskontrakt med förskolan Månstrålen. I och med detta förnyande avtal reglerades hyran upp på en mer rimlig nivå som motsvarar marknadshyror i området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	564	564	564	562
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 252	1 099	1 070	1 320
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 809	3 876	3 942	4 046
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	36	36	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	90	90	67
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	35	58	109
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	244	-618	-650	-1 311
Nettoomsättning (tkr)	4 075	3 957	3 939	3 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 060 m<sup>2</sup> bostäder och 186 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	46 163 190	0	0	46 163 190
Upplåtelseavgifter	10 351 804	0	0	10 351 804
Fond för yttre underhåll	334 085	332 418	-380 000	381 667
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>56 849 079</b>	<b>332 418</b>	<b>-380 000</b>	<b>56 896 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 026 300	-332 418	-238 450	-5 455 432
Årets resultat	243 833	243 833	618 450	-618 450
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 782 467</b>	<b>-88 585</b>	<b>380 000</b>	<b>-6 073 882</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>51 066 611</b>	<b>243 833</b>	<b>0</b>	<b>50 822 779</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	243 833
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 693 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-332 418</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 782 467</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>330 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 452 467</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 075 439	3 957 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 845	2 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 226 284</b>	<b>3 960 299</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 450 495	-3 023 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 801	-175 183
Personalkostnader	Not 6	-357 923	-361 460
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-768 780	-806 879
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 784 998</b>	<b>-4 367 049</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>441 286</b>	<b>-406 750</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 729	9 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 182	-220 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 453</b>	<b>-211 701</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>243 833</b>	<b>-618 450</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>243 833</b>	<b>-618 450</b>

## 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	68 949 588	69 686 036
Maskiner	Not 9	37 367	46 760
Inventarier	Not 10	38 229	61 167
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 025 184</b>	<b>69 793 963</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 027 984</b>	<b>69 796 763</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		270	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 083 132	426 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 083 403</b>	<b>426 097</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 835 172	2 465 557
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 835 172</b>	<b>2 465 557</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 918 574</b>	<b>2 891 653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 946 558</b>	<b>72 688 417</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 514 994	56 514 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	334 085	381 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 849 079</b>	<b>56 896 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 026 300	-5 455 432
Årets resultat		243 833	-618 450
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 782 467</b>	<b>-6 073 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 066 611</b>	<b>50 822 779</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 882 027	20 931 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 882 027</b>	<b>20 931 675</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 028 652	346 112
Leverantörsskulder		356 375	58 605
Skatteskulder		7 275	5 559
Övriga skulder		11 866	72 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	593 752	451 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 997 920</b>	<b>933 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 946 558</b>	<b>72 688 417</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år/10 år	20 år/10 år
Yttre anläggningar	20 år/12 år/10 år	20 år/12 år/10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	20 år/15 år	20 år/15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	15 år	15 år
Våtrum	20 år/10 år	20 år/10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	3 096 970	3 096 970
	Hyror bostäder	564 883	562 997
	Hyror lokaler	381 731	267 474
	Hyror förråd	2 400	2 400
	Kabel-TV intäkter	2 880	2 880
	Bredbandsintäkter	21 600	21 600
	Gästlägenhet	4 950	2 950
	Öresutjämning	25	35
		<b>4 075 439</b>	<b>3 957 306</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Övriga intäkter	150 845	2 993
		<b>150 845</b>	<b>2 993</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	10 959
	Städning entreprenad	152 100	149 101
	Mattvätt/Hyrmattor	7 515	7 166
	Hissbesiktning	11 808	3 449
	Gemensamma utrymmen	0	16 140
	Garage	700	0
	Gård	498	2 482
	Serviceavtal	32 325	32 729
	Förbrukningsmateriel	7 913	5 541
	Brandskydd	16 622	2 914
	Fordon	1 824	1 725
		<b>231 305</b>	<b>232 206</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	24 090	11 173
	Brf Lägenheter	0	1 448
	Lokaler	0	454
	Gemensamma utrymmen	3 916	0
	Tvättstuga	9 669	7 113
	Entré/trapphus	0	2 054
	Lås	5 831	5 840
	VVS	16 258	8 471
	Ventilation	8 479	0
	Elinstallationer	1 306	0
	Hiss	55 445	60 712
	Tak	0	3 675
	Fasad	0	938
	Vattenskada	103 263	0
		<b>228 257</b>	<b>101 878</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER - fortsättning	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	842 257
	Hyreslägenheter	192 155	0
	Elinstallationer	0	106 250
	Hiss	235 000	0
	Tak	25 875	182 500
		<b>453 030</b>	<b>1 131 007</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	224 064	224 064
	Värme	560 160	560 160
	Vatten	140 044	140 044
	Sophämtning/renhållning	59 629	58 216
	Grovsopor	8 785	14 070
		<b>992 682</b>	<b>996 554</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	110 135	130 408
	Markhyra/vägavgift/avgäld	45 600	44 800
	Samfällighetsavgift	101 028	101 028
	Kabel-TV	107 613	106 515
	Bredband	58 500	58 500
		<b>422 876</b>	<b>441 251</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>122 346</b>	<b>120 630</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 450 495</b>	<b>3 023 527</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	0	451
	Tele- och datakommunikation	3 045	3 675
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 700
	Hyresförluster	0	6 998
	Revisionsarvode extern revisor	15 488	14 750
	Föreningskostnader	3 313	1 050
	Styrelseomkostnader	10 605	13 464
	Fritids- och trivselkostnader	1 295	2 228
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	114 679	110 554
	Administration	2 977	4 314
	Korttidsinventarier	12 453	7 000
	Konsultarvode	29 769	2 508
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	6 601	6 492
		<b>207 801</b>	<b>175 183</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	97 000	96 000
	Löner	176 840	179 842
	Sociala kostnader	84 083	85 618
		<b>357 923</b>	<b>361 460</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	259 229	259 229
	Förbättringar	477 219	515 319
	Maskiner	9 394	9 394
	Inventarier	22 938	22 938
		<b>768 780</b>	<b>806 879</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78 991 303	78 991 303
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 991 303</b>	<b>78 991 303</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 305 267	-8 530 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-736 448	-774 547
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 041 715</b>	<b>-9 305 267</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 949 588</b>	<b>69 686 036</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 016 282	19 016 282
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	65 116 000	65 116 000
	Taxeringsvärde mark	45 690 000	45 690 000
		<b>110 806 000</b>	<b>110 806 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	1 806 000	1 806 000
		<b>110 806 000</b>	<b>110 806 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	212 688	212 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 688</b>	<b>212 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-165 928	-156 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 394	-9 394
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-175 322</b>	<b>-165 928</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>37 366</b>	<b>46 760</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 688	114 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 688</b>	<b>114 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-53 521	-30 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 938	-22 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-76 459</b>	<b>-53 522</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>38 229</b>	<b>61 166</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	76 972	77 997
	Klientmedel hos SBC	967 672	314 612
	Fordringar kreditfakturor	5 000	0
	Avräkning övrigt	33 488	33 488
		<b>1 083 132</b>	<b>426 097</b>



<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	381 667	849 249
	Reservering enligt stadgar	332 418	332 418
	Överfört via fusion	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-380 000	-800 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>334 085</b>	<b>381 667</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<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	1,450 %	1 620 000	1 700 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,550 %	670 000	750 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,510 %	2 167 687	2 212 847	2021-12-01
	Handelsbanken	0,790 %	8 737 500	8 820 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,110 %	4 019 992	4 061 440	2019-12-01
	Handelsbanken	0,750 %	3 695 500	3 733 500	2019-02-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 910 679</b>	<b>21 277 787</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 028 652	-346 112	
			<b>12 882 027</b>	<b>20 931 675</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 947 639 kr.

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

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	62 699 579	62 699 579

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	13 940	8 619
	Avgifter och hyror	323 488	442 990
	El	56 016	0
	Värme	140 040	0
	Vatten	35 011	0
	Samfällighetsavgift	25 257	0
		<b>593 752</b>	<b>451 609</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Underhåll:

För att spara energikostnader har föreningen i samverkan med TÅGSUS upphandlat tilläggsisolering för alla hus/vindar och detta skall installeras under januari 2019

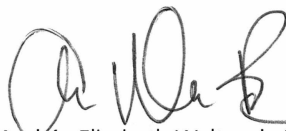
Hissrenoveringen kommer att fortsätta 2019, först med hus 17

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 12 / 3 2019



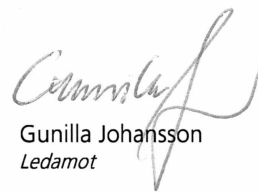
Andréa Elisabeth Walter-de Perlét  
*Ordförande*



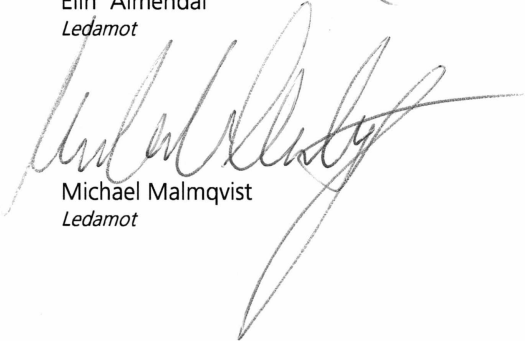
Sherry Shahrzad Åberg  
*Kassör*



Elin Almendal  
*Ledamot*



Gunilla Johansson  
*Ledamot*



Michael Malmqvist  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sippan i Solna, org.nr 769605-1155.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sippan i Solna 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 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 Sippan i Solna för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

d

### **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.

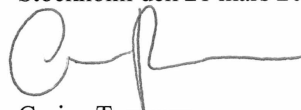
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 21 mars 2019



Carina Toresson