



ÅRSREDOVISNING 2016
BRF HAGALUNDEN
769618-3339

Ordlista

Förvaltningsberättelse – Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning – Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar – Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger

Jämförelsestörande – Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

Balansräkning – Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar – Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar – Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel) – Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder – Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Kortfristiga skulder – Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll – Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonden för yttre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Ställda panter – Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

Ansvarsförbindelser – Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet – Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Innehåll

Ordlista.....	2	Laddplatser i parkeringsgarage	12
Om föreningen.....	4	Kameraövervakning i garage och miljöstuga	12
Fastigheter.....	5	Nya porttelefoner	12
Styrelse och revisorer	5	Digitala anslagstavlor	12
Firmatecknare	5	Löpande underhåll och reparationer.....	12
Valberedning	5	Ekonomi	14
Arbetsgrupper	5	Diagram: Intäkter	14
Förvaltning	6	Diagram: Kassaflöde	14
Flerårsöversikt	6	Diagram: Kostnader.....	14
Föreningsstämmor	6	Diagram: Fastighetslån över tid.....	14
Information	6	Diagram: Bindningstid lån	14
Stadgeändring	6	Utfall jämfört med budget.....	15
Omorganisation och anställd personal.....	6	Ombundet lån	15
Ny teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	6	Grönt lån	15
Hagalunds samfällighet	6	Frivillig momsskyldighet	15
Medlemsaktiviteter	6	Sålda tomställda lägenheter.....	15
Prissäkring för elleverans.....	7	Händelser efter årets slut.....	15
Uppsaidga avtal och nya upphandlingar	7	Kommentarer runt årets resultat	16
Försäljning av inventarier	7	Framtida ekonomisk utveckling.....	16
Hysesförhandling	7	Ekonomisk flerårsöversikt	16
Garagehyror	7	Förslag till behandling av ansamlad förlust	17
Framtida utveckling och förtätning i Hagalund	7	Resultaträkning	18
Stängning av miljöstugan.....	7	Balansräkning	19
Huvudleverantörer	8	Tillgångar	19
Underhåll och reparationer.....	9	Eget kapital och skulder	19
Större genomfört och planerat underhåll	9	Kassaflödesanalys.....	21
Stambytesprojektet	9	Tilläggsupplysningar	22
Värmesystem, byte av ventiler och expansionskopplingar	10	Redovisnings- och värderingsprinciper	22
Ny ventilationsanläggning	10	Allmänna upplysningar	22
Kollektiv elmätning	10	Intäktsredovisning	22
Inglasning balkonger.....	11	Fond för yttre underhåll	22
Bygglov entrépartier.....	11	Anläggningstillgångar.....	22
Utveckling av lägenheter	11	Skatter	22
Upprustning cykelrum	11	Nyckeltalsdefinitioner.....	22
Reparation och underhåll i parkeringsgarage.....	11	Noter	23
Ny ventilationsanläggning i garage.....	12	Underskrifter.....	26
Byte till energibesparande LED-belysning	12	Revisionsberättelse	27

Om föreningen

Organisationsnummer:	769618-3339	
Fastighetsbeteckning:	Sunnan 14	Sunnan 16
Postadress:	Hagalundsgatan 8-14	Hagalundsgatan 18-24
Tomtareal:	8035 kvm	7850 kvm
Byggnadsår:	1973	1973
Antal bostadslägenheter:	223 st	223 st

Fördelning bostäder	Antal	Total area
1 rum och kokvrå	10	308 kvm
1 rum och kök	26	1 049 kvm
2 rum och kök	106	6 267 kvm
3 rum och kök	187	13 732 kvm
4 rum och kök	104	9 256 kvm
5 rum och kök	13	1 625 kvm

Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning	3	316 kvm
Kontorslokal, används för byggetablering	1	209 kvm
Föreningslokal och expedition	2	123 kvm
Uthyrbara förrådsutrymmen	20-25	

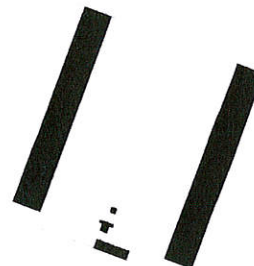
Fördelning garageplatser	Antal
Vanliga platser	349
Handikapplatser	4
Burplatser S	2
Burplatser M och L	70
Burplatser XL	2
MC/moped-platser	10



Fastigheter

BRF Hagalunden äger och förvaltar sedan 2010 fastigheterna Sunnan 14 och 16 i Solna, byggår 1972/1973, i vilka föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt och hyresrätt, även lokaler och garageplatser. I föreningens årsavgift ingår för bostadsrättshavare värme, vatten, bredband samt tillgång till tvättstuga, grovtvättstuga och föreningslokal.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Hagalunds samfällighetsförening samt Föreningen Ett levande Hagalund. Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.



Föreningens fastigheter med tomtgränser.

Styrelse och revisorer

	1/1 - 3/5 2016	3/5 - 31/12 2016
Ordförande	André Gustafsson	André Gustafsson *
Vice ordförande	Johan Gunnarson	Johan Gunnarson *
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson
Sekreterare	Celina Norberg	Krystyna Hedberg *
Ledamöter	Marianne Melander	Marianne Melander
	Efrosini Siambalis	Efrosini Siambalis
	Kristofer Jansson	Ami Karlsson *
Suppleanter	Kerstin Bergeå	Kerstin Bergeå
	Danijela Aleksic	Aron Jansson
	Simon Liljecrantz	Lars Waldenmark
* vald som ledamot på två år		
Internrevisor	Krystyna Hedberg	Victor Moell
Internrevisorsuppleant	Victor Moell	Marie Koj Hasarli
Auktoriserad revisor	Anders Slättås	Anders Slättås
	J A Revision KB	J A Revision KB

Firmatecknare

1/1 - 3/5 André Gustafsson, Magnus Persson och Celina Norberg, två i förening.

3/5 - 31/12 André Gustafsson, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening.

Valberedning

Valberedningen består av Monica Jönsson och Jonny Hedberg.

Arbetsgrupper

Föreningen har under året haft ett arbetsutskott (AU) bestående av ordförande, kassör och sekreterare. Därutöver har ett antal arbetsgrupper arbetat under året.

Utveckling Hagalund	SOS/Brand/SBA	Stadgeändring
Trivsel	Mäklare/Lokaler	Policy
Stambyte	Hiss	Information
Reparation och underhåll	Ekonomi/Avtal	Andrahandsuthyrningar
IT/Tele/EI		

Förvaltning

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Antal bostadsrätter	354	349	332	328	320
Antal hyresrätter inkl vakanta	92	98	114	118	126
Årsavgift kr/kvm/år	593	593	593	539	490
Garageplats boende kr/mån	450	450	450	-	-
Burplats boende kr/mån	600	600	600	-	-

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-03. Vid ordinarie stämma behandlades även en proposition om att tillåta medlemmar att utföra balkonginglasningar. Extra stämmor har hållits två gånger, 15 november samt 14 december. Anledningen till den första extrastämman var totalt åtta propositioner från styrelsen:

2. Stadgeändring
3. Gruppanslutning, individuell mätning och debitering av el
4. Individuell mätning och debitering av varmvatten
5. Laddstolpar för el/hybridbil
6. Utveckling av lägenheter mm
7. Trädfällning vid grillplatsen
8. Byte från portkod till porttelefon och nyckelbricka

Anledningen till den andra extra stämman var att fastställa den stadgeändring som behandlades som proposition 2 på den första extrastämman.

Information

Sju infoblad har under året delats ut till boende. I föreningens pågående projekt ställs vi inför behov av mer löpande information och styrelsen beslutade i november att hyra in digitala informationstavlor för att få snabbare och enklare möjlighet att nå ut till boende.

Stadgeändring

Under året arbetade en arbetsgrupp med en stadgeförändring som las fram vid två extrastämmor på hösten. Förslaget utgick från Bostadsrätternas nya mönsterstadgar men med anpassningar för vår förening. Bolagsverket slutförde registreringen av de nya stadgarna i januari 2017.

Omorganisation och anställd personal

Efter beslut om omorganisation sades föreningens personal upp i slutet av 2015. Under början av 2016 och under personalens uppsägningstid hade föreningen två anställda, en administratör på 80% och en fastighetsskötare på 100%.

Ny teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Från och med 1 januari 2016 övertog HSB ansvaret för den tekniska, administrativa förvaltningen samt fastighetsskötsel.

Hagalunds samfällighet

Brf Hagalunden är med en andel av 16% medlem i Hagalunds samfällighetsförening (www.hagalundssf.se). Samfälligheten ansvarar för drift och underhåll av medlemmarnas gemensamma områden på Hagalund. Medlemsavgiften har under 2016 bl.a använts till snöröjning, målning av brandskadat gångtak i centrumanläggningen och underhåll av hiss vid Hagalunds centrum.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har arrangerat två gemensamma städdagar under året, 23 april och 16 oktober.

Prissäkring för elleverans

Styrelsen har prissäkrat elavtalet för fastighetsdelen 2017 och 2018. Snittkostnad är ca 22,33 öre/kWh. Prissäkringar gav en besparing med ca 78 000 sek exkl moms per år mot tidigare pris.

Uppsagda avtal och nya upphandlingar

Under året har styrelsen förhandlat om ett antal olika avtal med leverantörer. Föreningen har också tecknat helt nya avtal samt omförhandlat ett avtal med samma leverantör.

Avtalsområde	Tidigare leverantör	Ny leverantör
Markskötsel	egen regi	Abimagruppen AB
Snöröjning och halkbekämpning	egen regi + Swedal Fastighet AB	Abimagruppen AB
Drift och hosting porttelefoner	Pebab	Magnus Riggo Elteknikservice AB
Nyckelutlämning och hantering	egen regi	Råsunda Lås
Kompletterande städavtal	-	Swedal Fastighet AB
Rondering och störningsjour	Svensk Fastighetstillsyn	Securitas
Störningsjour hemlösa mm	-	Stadsmissionen
Serviceavtal för ventilation	-	Henriksbergs verkstäder
Driftavtal fjärrvärmecentral-	-	Norrenergi AB
Serviceavtal och energioptimering	Nordomatic AB	Nordomatic AB, omförhandlat
Ramavtal Säkerhetsdörr	-	Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
Leasing digitala anslagstavlor	-	Splitsign AB
Ramavtal balkonginglasningar	-	Lumon AB

Försäljning av inventarier

Under året har föreningens bil och tillhörande släpvagn sålts. Även ett antal av föreningens mobiltelefoner har sålts. Under 2017 kommer föreningens gräsklippartraktor med tillbehör att säljas.

Hysesförhandling

Hyrorna i föreningens hyresrätter höjdes efter förhandling med Hyresgästföreningen med 0,7% från och med 2016-04-01. Föreningen har under året också förhandlat om hyrespåslag för balkonginglasningar, hyresnivån efter stambytet, samt hyresnedsättning under stambytet. Genomsnittlig höjning av hyresnivån efter stambytet blir 15%.

Garagehyror

Styrelsen beslutade i slutet av året om nya garagehyror. För vanliga platser är den nya hyresnivån 540 kr/mån och för normalstora burar 640 kr/mån.

Framtida utveckling och förtätning i Hagalund

I styrelsen har en arbetsgrupp följt och agerat i frågan om utveckling och förtätning av Hagalund. Styrelsens arbetsgrupp har bl.a. genomfört en enkätundersökning bland boende i föreningen och bjudit in angränsande fastighetsägare för att diskutera möjligheten för samarbete. Styrelsen har också haft en representant i föreningen Ett levande Hagalunds nätverksgrupp där intressenter i Hagalund träffats för att diskutera framtida utveckling av Hagalund.

Styrelsen har även lämnat svar på en remiss gällande kommande dragning av ny gul tunnelbanelinje under vår mark. I svaret söker styrelsen dialog med Stockholms läns landsting om påverkan på en framtida möjlig installation av bergvärme kopplad till våra fastigheter.

Stängning av miljöstugan

På grund av misskötsel och mycket höga kostnader för grovsopor under flera år, valde styrelsen att under hösten stänga föreningens miljöstuga. Som ersättning för miljöstugan kommer numera istället en bemannad grovsopbil och besöker föreningen var fjärde vecka. Styrelsen räknar med att detta på sikt leder till bättre ordning och stopp för ökade kostnader för sophantering med potential för en större besparing för grovsophämtningen.

Huvudleverantörer

Akuta-fönsterhuset i Sverige AB	Nordomatic AB
Abima Gruppen AB	Norrenergi AB
Berglunds glasarm AB	Notar
Bostadsrätterna IFB AB	Ownit Broadband AB
BST Brandskyddsteamet AB	PeBab Passerkontroll
Byggmästargruppen Sthlm BMG AB	Samsons Rör AB
Byggtech i Stockholm AB	SBAB
Carl Fredrik's Måleri	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Com Hem AB	Sita Sverige AB
Envac Scandinavia AB	Skatteverket
Euro Finans AB	Snättringe Golv AB
GG Högtryckstjänst och rörinspektion	Solna stad
GL Tvättstugeshall AB	Solna Vatten AB
GW Asfalt Trädgårdsanläggning AB	SolnaFixarna
Hagalunds Samfällighetsförening	Stockholm Betongkonsult AB
Handelsbanken	Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
HP RÖR AB	Stockholms Rörservice AB
HSB Riksförbund 47	Stockholms Spol & Sug
HSB Stockholm	Storbyggen Sthlm AB
Installationskonsult Lars Ågren	Storholmen Förvaltning AB
J A Revision KB	Sweax AB
Jourmontör Securitas Sverige AB	Swedal Fastighet AB
Kabelgruppen i Uppsala AB	Svensk Fastighetstillsyn
KM Hiss och portservice AB	Trygg-Hansa Försäkrings AB
Magnus Riggo Elteknikservice AB	Vattenfall kundservice AB
MJ Contractor AB	ÅF-Infrastructure AB



Underhåll och reparationer

Styrelsen arbetar aktivt med att förfinas den kort- och långsiktiga underhållsplaneringen. I förvaltningsavtalet med HSB ingår att tillsammans med styrelsen uppdatera och revidera underhållsplanen.

Större genomfört och planerat underhåll

Tidigare fastighetsägare	Kostnad	Tid			
Fönster utom balkonger		1996			
Ombyggnad tvättstugor och vindslägenheter		1998			
Tilläggsisolering fasad		1999			
Tilläggsisolering vind		2003			
Betongreparationer parkeringsgarage	20 MSEK	2005			
Miljöstugan uppförd		2007			
BRF Hagalunden, utfört	Kostnad	Tid			
Byte dörrpartier i portiker	0,7 MSEK	2012-2013			
Stambyte port 12, en stam	2,4 MSEK	2015-2016			
Underhåll hissar inför stambyte	0,6 MSEK	2015			
BRF Hagalunden, pågående	Kostnad	Tid	Föregående		
Ventilationsbyte	7 MSEK	2015-2017	1973		
Stambyte	125-145 MSEK	2016-2019	1973		
Värmesystem: ventiler, expansionskopplingar	1,5 MSEK	2016-2019	1973		
BRF Hagalunden, planerat	Kostnad cirka	Tid	Föregående		
Modernisering hissar	15-16 MSEK	2017-2020	1994		
Tvättstugor ytskikt och maskiner	0,7 MSEK	2017-2019	1998		
IMD el med temperaturgivare	2,5 MSEK	2017-2019	-		
Laddplatser garage	0,3 MSEK	2017-2018	-		
Garageventilation	1-2 MSEK	2017-2018	1973		
Nya entrépartier	1-2 MSEK	2017-2020	ca 1985		
Tak, byte tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	2020	1997-1998		
Undercentraler fjärrvärme	1 MSEK	2022	1998		
Gårdsbjälklag och gård	15-30 MSEK	2025	1973		
Historisk energiförbrukning	2016	2015	2014	2013	2012
Fjärrvärme	4302 MWh	4121 MWh	4123 MWh	4456 MWh	-
Dito normalårskorrigerat	4464 MWh	4583 MWh	4495 MWh	4551 MWh	-
Fastighetsel	946 MWh	1013 MWh	1026 MWh	1038 MWh	1011 MWh

Stambytesprojektet

Under föregående år 2015 har projektledaren ÅF handlat upp för att ansvara för de olika etapperna i stambytet; utredning, upphandling och genomförande.

ÅF har i början av 2016 tillsammans med föreningen färdigställt och skickat ett upphandlingsunderlag till ett antal olika större stambytesentreprenörer. ÅF har därefter gjort jämförelse och sammanställning av de inlämnade anbuderna vilket ledde fram till att föreningen i april tecknade en avsiktsförklaring med Byggmästargruppen AB (BMG) för att slutförhandla om ett kontrakt. Ett slutgiltigt kontrakt med BMG om att genomföra stambyte skrevs under 1 juli 2016. Under hösten påbörjades stambytesarbetet i källarplanen i det första huset, port 18-24. Tillfälliga dusch- och toalettutrymmen för boende har byggts upp i gamla tvättstugor i nedre källarplan. Föreningen har upplåtit en stor lokal i port 18 som platskontor för BMG samt ett antal parkeringsplatser i garaget. Upplåtelsen av lokal och parkeringsplatser regleras genom prisavdrag på kontraktssumman.

Förutom byte av stamrör och ytskikt i badrum och WC ingår det i entreprenaden att byta elcentraler i lägenheter och el-ställverk i respektive fastighet. Även en option om installation av mätare för kollektivt upphandlad el har ingått i stambytesupphandlingen.

Stambytet i de första lägenheterna påbörjades i januari 2017 och enligt en preliminär tidplan kommer projektet att pågå till slutet av 2019 då de sista lägenheterna förväntas vara stambytta och besiktigade.



Inom ramen för stambytesprojektet har ett antal sidofrågor utretts för att om möjligt förbereda för framtida projekt. En fråga har rört möjligheten och lönsamheten för installation av solceller på taken och behovet av förberedelse av nytt ställverk. Utredningen visar att en solcellsinstallation bör vara lönsam och att nödvändiga förberedelser finns i ställverk och att kanalisering för kabeldragning mellan tak och källarplan finns. Installation av solceller samordnas lämpligtvis med en kommande omläggning av takpapp. En annan fråga har handlat om att förbereda dragning av värme, vatten och avlopp till tilltänkta nya lägenheter i vindsplan.

Ett antal hyresgäster hade i slutet av 2016 ännu inte gett samtycke för stamreovering. Föreningen har med hjälp av jurist drivit frågan vidare i hyresnämnden. Hyresnämnden beslutade efter förhandling att ge föreningen rätt att utföra stambyte och badrumsreovering hos nämnda hyresgäster. Ingen av hyresgästerna har överklagat Hyresnämndens beslut.

Värmesystem, byte av ventiler och expansionskopplingar

Som ett sidoprojekt till stambytesprojektet har det ingått att byta gamla och trasiga ventiler och läckande expansionskopplingar i husens värmesystem. Det arbetet har handlats upp separat och utförts av HP rör

AB under sommaren 2016 då båda husens värmesystem kunde tömmas på vatten. Efter återuppfyllning av värmesystemet uppstod vissa problem med luftfickor som orsakade dålig värme hos ett flertal boenden. Problemet verkar efter ett flertal luftningsinsatser vara löst. Några av de läckande expansionskopplingarna återstår att bytas ut men tack vare nya ventiler kommer inte hela värmesystemet att behöva tappas ur, vilket minskar risken för nya luftproblem.

Ny ventilationsanläggning

Då den tekniska livslängden på tidigare ventilationsanläggning var slut så beslutades redan 2015 att påbörja utbyte till nya energieffektiva fläktar och värmeåtervinningsbatterier. Efter en utvärdering av ventilationsbyte i den första porten så kunde man konstateras en bättre värmeåtervinning, en tydligt lägre elförbrukning, en mycket lägre kostnad för filterbyte och även lägre ljudnivå från fläktarna. Med utvärderingen som grund togs beslut om att fortsätta ventilationsbytet i resterande sju portar. ÅF har fungerat som projektledare vid ventilationsbytet och Henriksbergs verkstäder AB har varit den ansvarige entreprenören. I juni 2016 var alla aggregat installerade, driftsatta och installationsbesiktigade. För att förhindra vattenskador vid ett ev. läckage från de vätskeburna värmebatterierna har ventilationsrummen även försetts med täta golv och brunnar. Slutgiltig injustering i lägenheter och OVK-kontroll kommer att genomföras i samband med stambytet då vi har tillträde till samtliga lägenheter.

Under vintern 2016/17 har driftskostnaderna för den nya ventilationsanläggningen noggrant följts upp. Vid uppföljning kan det konstateras att sänkningen av fjärrvärmeförbrukningen hittills är lägre än förväntat medan elbesparingen är väsentligt större än beräknat. Riktigt kalla vinterdagar har effektbehovet under vintern 2016/17 minskat ca 10% jämfört med föregående värmesäsong. Ett arbete för att på olika sätt optimera energieffektiviteten har påbörjats för att på sikt nå uppsatta mål om den totala energibesparingen med den nya ventilationsanläggningen. Detta innebär också att föreningen har beställt kompletterande givare till ventilationsanläggningen för att möjliggöra flödesstyrning.

Kollektiv elmätning

Som del av stambytet har styrelsen planerat för införande av kollektivt inköp av el samt individuell mätning och debitering (IMD). Detta sänker boendekostnaderna då lägenhetsinnehavare inte längre behöver betala fasta avgifter för elabonnemang samt att föreningen som storkund har större möjlighet att förhandla bra priser.

På föreningsstämman i november tog föreningen beslut om att införa IMD i lägenheterna. I december beslutade styrelsen att genomföra projektet som en tillägsbeställning till stambytet, med systemleverantör EcoGuard.

Som en del i att optimera och styra värmeförsörjningen till ventilation och radiatorsystem hör att installera temperaturgivare i lägenheter jämt fördelade i huskropparna. Lägenhetsgivarna kommer även att vara till stor hjälp för att identifiera variationer i injusteringen av värmesystemen i olika delar av husen och eventuellt behov av åtgärd.

Inglasning balkonger

I början av 2016 fick föreningen ett beviljat kollektivt bygglov för nya inglasningar av balkonger. Som leverantör av inglasningar har Lumon AB valts. Under våren erbjöd Lumon en volymrabatt om flera boende samtidigt beställde inglasning, en möjlighet som ca. 25 medlemmar utnyttjade. Även hyresgäster i föreningen har erbjudits inglasning mot ett förhandlat hyrestillägg.

Bygglov entrépartier

I planen för underhåll finns att byta ut befintliga uttjänta entrépartier till nya. Ett första steg har varit att under 2016 med hjälp av arkitekt från HSB söka bygglov för den förändring av fasad det innebär. Eftersom fasaderna på husen har ett kulturhistoriskt värde av högsta klass (blå) är bygglovsprocessen extra omfattande med bl.a. krav på antikvariskt utlåtande. Ett förhandsbesked om bygglov för nya rostfria entrépartier lämnades i slutet av 2016 och var i sin helhet klart i mars 2017. Meningen är att upphandlingen av nya entrépartier skall påbörjas under 2017. I bygglovet ingår även möjligheten att bygga nya mer butiksanpassade entréer till gavellokalerna i port 8 och 18.

Utveckling av lägenheter

Styrelsens proposition 6/2016 om utveckling av lägenheter extrastämman den 15 november 2016 gavs bifall. Propositionen innebar bland annat möjlighet att vidare utreda möjligheten till nya lägenheter på vindarna samt entreplan i port 24.

Totalt undersöker styrelsen möjligheten att inrätta fem nya lägenheter - två på vardera vindsvåningen samt en i före detta bastun i markplan vid port 24. Avsikten är att genomföra detta efter avslutat stambyte i respektive hus. En underkonsult till HSB med lång historik av liknande projekt, Hewark AB, har fått uppdraget att ta fram bygglovshandlingar vilket bland annat omfattar att upprätta ritningar, genomföra brandutredning och ta in utlåtande från byggnadsantikvarie. Bygglovsansökan har lämnats in i februari 2017.

Styrelsen ser med nuvarande priser på bostadsmarknaden mycket positivt på projektet som kommer ge både ett direkt tillskott vid själva försäljningen samt löpande intäkter från ytor som idag inte nyttjas.

Upprustning cykelrum

Under hösten 2016 påbörjades arbetet med cykelrummen genom en rensning av oanvända cyklar i cykelrum och på gården.

En inventering av rummen gjordes efter rensningen och slutsatsen var att även då har vi alldeles för få cykelplatser jämfört med vilket behov föreningen har.

Ett arbete inleddes därför för att hitta ett mer platseffektivt och strukturerat sätt att möblera cykelrummen på. Förutom nya typer av cykelställ har ytterligare ett rum för cykelförvaring identifierats.

Den nuvarande kapaciteten är tänkt till ca 150 cyklar, för tillfället står det ungefär 190 cyklar i rummen (räknat under mars månad). Med den tilltänkta upprustningen bör kapaciteten öka med ca 100%.

Reparation och underhåll i parkeringsgarage

Ett flertal större och mindre rep- och underhållsinsatser har utförts i föreningens garage. Bland åtgärderna kan nämnas:

- Byte av läckande dagvattenbrunnar mellan övre och undre garageplan vilka riskerade orsaka skador i betong och armering.
- Borttagning av tidigare kompostnedkast som orsakat läckage till garage.
- Beställning av åtgärdsplan av Sthlm Betongkonsult AB gällande fortsatta statusbesiktningar och betongreparationer innan ett större underhållsarbete av gårdsbjälklag måste genomföras.
- Utredning och åtgärd av trasig markvärme i garageramper. Efter felsökning kunde det konstateras att elvärmelslingor verkade hela men att strömmatning och styrning var trasig. Nytt styrschåp installeras därför under

januari 2017. Det återstår viss intrimning av temp- och fuktgivare som styr tillslaget av värmen. En på sikt mer energieffektiv lösning med vattenburen markvärme har också utretts.

- Ny pumpanläggning för sprinklersystem.
- För att minska antalet kostsamma sprinklerpåkörningar har fasta påkörningsskydd (balkar) installerats vid in- och utfart till garage.
- Ståldörrar till driftutrymmen har reparerats eller bytts ut.

Ny ventilationsanläggning i garage

Under 2016 har ett arbete påbörjats för att utreda hur ventilationen i garaget kan energieffektiviseras och återfå sin tänkta funktion. Målsättningen är att sänka driftkostnaderna genom att styra fläktarna så att de endast är igång när halten av koldioxid och kolmonoxid är för höga. Under början av 2017 har föreningen med hjälp av ÅF skickat ut en förfrågan till ett antal entreprenörer som erbjuds lämna anbud på byte eller uppgradering av befintlig garageventilation.

Byte till energibesparande LED-belysning

Styrelsen ser en möjlighet att påtagligt sänka elförbrukning och underhållskostnader genom att ersätta befintlig belysning med moderna LED-lampor. Kostnader för att byta till LED-belysning har under 2016 börjat utredas vilket under 2017 bör leda fram till en lönsamhetskalkyl och vidare beslut om att helt eller i delar ersätta befintlig belysning.

Laddplatser i parkeringsgarage

Extrastämman beslutade i november om att installera ett antal laddplatser för el/hybridbilar i garaget. Styrelsen har efter stämmans beslut inhämtat ytterligare information om de bidrag som finns att söka inom Klimatklivet från Naturvårdsverket för installation av laddplatser. Utredning har också påbörjats för att hitta lämplig teknisk lösning, elmätning och fakturering till parkeringshyresgästen.

Kameraövervakning i garage och miljöstuga

Efter upprepade sprinklerpåkörningar och oordning i miljöstugan installerades kameraövervakning.

Nya porttelefoner

I slutet av året moderniserades samtliga porttelefoner, i samband med detta togs portkoder bort.

Digitala anslagstavlor

I slutet av året installerades digitala anslagstavlor för att på ett billigare och effektivare sätt distribuera information till boende.

Löpande underhåll och reparationer

Hissar

Efter föregående års mer omfattande underhållsåtgärder på föreningens 16 st hissar har det för 2016 mest handlat om löpande reparationer. Den årliga hissbesiktningen har inneburit krav på byte av ett antal nödtelefoner och lastgivare, vilka kan återanvändas i samband med kommande hissmodernisering.

Under slutet av 2016 har en upphandling av hissmodernisering påbörjats vilket förväntas leda fram till ett kontrakt med en entreprenör under våren 2017. Enligt planen skall modernisering av hissar påbörjas efter att respektive port är stambytt.

Tvättstugor

Under 2016 har 3 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, och 4 st manglar installerats.

En statusbesiktning av föreningens tvättstugor har också genomförts då många maskiner börjar vara gamla och energiineffektiva. Ett större planerat underhåll av tvättstugor planeras till 2017-2019.

Sopsug

Envac AB som installerat och servar föreningens sopsuganläggning har under 2016 reparerat eller bytt ut ett antal rensluckor till uppsamlingskärnen. Några övriga större underhållsinsatser har inte behövts.

Grönytor

En gallring av buskar och upprustning av gräsyta mot kyrkan och blombänkar vid entréer mot gatan har utförts. Ett antal stubbar har tagits bort vid vindskyddet för att möjliggöra gräsklippning av ytan.

Föreningslokal

Föreningslokalen har fått nytt golv, målning av väggar och tak, samt nya gardiner. Beslut togs om ljuddämpande plattor i tak som kommer att installeras under 2017.

Rensning av förrådsutrymmen inför kommande uthyrning

Föreningen har ett stort antal utrymmen i anslutning till garage och källargångar som kan hyras ut som förråd. Solnafixarna, ett socialt företag i Solna anlitas under året för att rensa och skapa möjlighet till uthyrning av dessa utrymmen. Tömning av källarutrymmen är också en förutsättning för stambytesarbetet i källarplanen.

Lekplats

Den stora klätterställningen revs efter en underkänd besiktning. Som ersättning har två nya lekredskap beställts som installeras under våren 2017. Dessutom kommer sanden att bytas ut.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

En genomgång av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) har under 2016 beställts via Täby brandteknik (TBT).

Övriga förbättrande åtgärder under 2016:

- Dåligt fungerande varmvattencirkulation i port 12 har åtgärdats i väntan på kommande stambyte då systemet byts ut i sin helhet.
- Filmning i vattenledningar har utförts för att försöka identifiera sand som framförallt i port 12 satt igen filter och ventiler. Vid filmning kunde inte någon sand hittas och ärendet stängs därmed i väntan på att rörledningar i sin helhet byts ut i samband med stambytet.
- Fasadplattor på gavel mot Hagalundsgatan tvättades under våren.
- Tidigare borttagna fasadplattor vid tvättstuga port 22 har ersatts med nya.
- Plåttak över gångvägar på innergård har rensats från löv och smuts.
- Dörrar och stolpar mot innergård har målats.
- Brandluckor längs fasaderna har reparerats, smorts och målats.



Ekonomi

Diagram: Intäkter

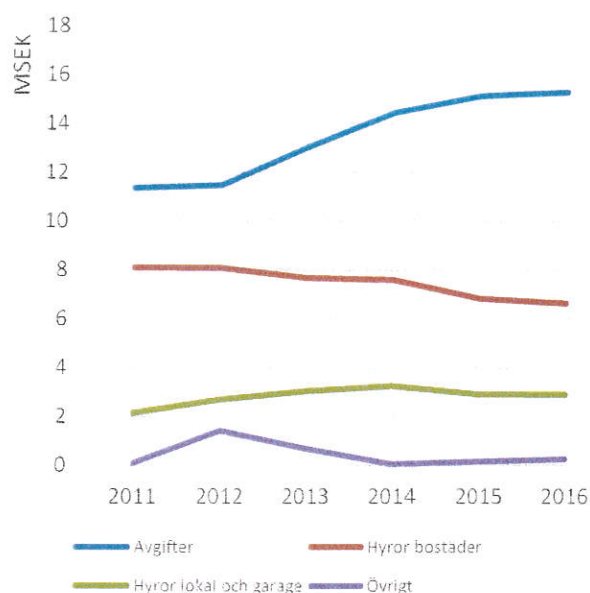


Diagram: Kostnader

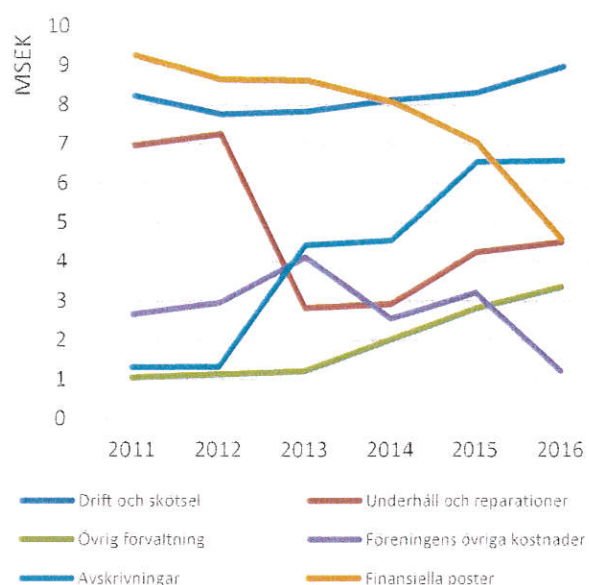


Diagram: Kassaflöde



Diagram: Fastighetslån över tid

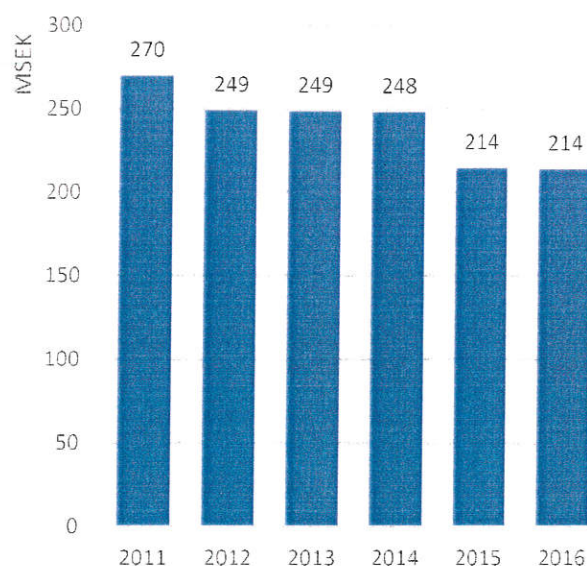
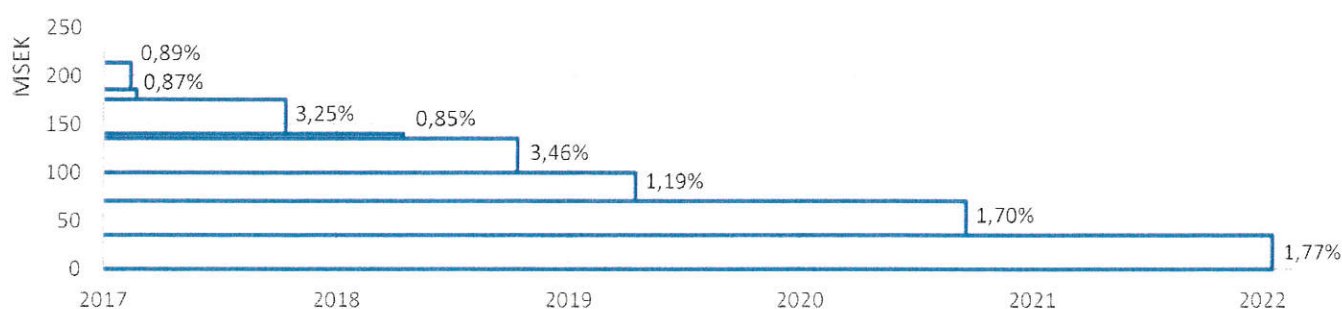


Diagram: Bindningstid lån



Utfall jämfört med budget

Styrelsen antog inför 2016 en budget med ett redovisat resultat på -2,5 MSEK. Under året har styrelsen löpande följt upp utfall mot budget som stående punkt på dagordningen. Dessutom gjordes ett periodiserat delårsbokslut per augusti.

Främsta avvikelser mot budgeten är följande:

- Hyror. Både hyresintäkter för hyreslägenheter och lokaler blev ca 0,7 MSEK lägre än planerat. Främsta anledningen är att antalet vakanta hyreslägenheter var större än planerat. Dessutom var en kontorslokal vakant och användes under senare delen av året som byggetablering istället för att hyras ut som tänkt då budgeten antogs.
- Fjärrvärme. De förväntade energibesparingarna för fjärrvärme uppstod bara i begränsad omfattning under året, då ventilationsprojektet genomfördes senare än tänkt, samt att det ännu inte var helt intrimmat under hösten och början på vintern. Dessutom har Norrenergis effektdel av taxan en eftersläpning på ca 2 år. Slutligen blev temperaturen under de kalla månaderna 2016 ganska låg. Detta ledde till att värmekostnaderna översteg budget med 524 kSEK.
- Ett antal mindre poster har kostat något mer än planerat: Städning, brand- och skalskydd, vatten och avlopp, arvoden för ekonomisk och teknisk förvaltning, projektarvoden, samt juridiska konsultarvoden blev alla något dyrare än planerat. Orsakerna varierar från planeringsavvikelser, problemen med sprinklerpåkörningar och falsklarm i garaget, till ökade kostnader för juristhjälp och sidoprojekt i samband med stambytet.
- Totalt användes 264 kSEK mindre på underhåll och reparationer jämfört med planerat.
- Slutligen har några poster kostat mindre än tänkt: räntor och lönekostnader är de poster som avviker mest i denna riktning.

Ombundet lån

Under året har ett av föreningens fastighetslån bundits om med en ny löptid på tre år. Då ränteläget är väsentligt bättre än vid tidigare bindningstillfälle innebär detta en besparing för föreningen.

Grönt lån

Föreningen beviljades under året ett låneutrymme på 5 miljoner som ett så kallat grönt lån hos SBAB. Bakgrunden är den energibesparing som ventilationsbytet medför. Föreningen har utnyttjat låneutrymmet genom att växla belåningen från ett av våra vanliga lån. Det gröna lånet har bundits på två år med låg ränta - 0,85%.

Frivillig moms skyldighet

Föreningen är registrerad för frivillig moms skyldighet för en av våra lokaler samt för uthyrda garageplatser. Det innebär delvis avdrag för inkommande moms enligt schabloner.

Sålda tomställda lägenheter

Under året har föreningen sålt totalt 6 st före detta hyreslägenheter som varit tomställda, för totalt 15,5 MSEK. Se översikt i tabell. Föreningen har vid årets slut kvar 92 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
14-1801	67 kvm	3	2016-01-11	2 650 000 kr	39 500
12-1701	67 kvm	3	2016-02-22	2 700 000 kr	40 300
18-1902	59 kvm	2	2016-02-24	2 500 000 kr	42 400
10-1001	42 kvm	1	2016-03-18	2 175 000 kr	50 800
12-2003	59 kvm	2	2016-05-27	2 550 000 kr	43 200
22-1403	79 kvm	3	2016-06-03	2 900 000 kr	36 700

Händelser efter årets slut

Efter årets slut har några större händelser inträffat:

- Lokaluthyrningsavtal för lokalen i port 24 har tecknats med HSB.
- En större vattenskada har inträffat i kontorslokalen på UK och ÖK i port 18.
- Föreningen har fått en lagakraftvunnen dom i hyresnämnden avseende ett dödsbo, vilket ger föreningen rätt att återfå hyreslägenheten i fråga.

Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2016 till handlingarna med ett redovisat resultat på -4,1 MSEK, dvs ett bättre utfall än år 2015. Kassaflödet från löpande verksamhet är för tredje året i rad positivt. Kassaflödet från löpande verksamheten är dessutom det största sedan föreningen startades, +5,3 MSEK. Dessutom såldes lägenheter för totalt 15,5 MSEK. Det ger goda förutsättningar inför framtiden, då föreningen de närmaste åren har många stora underhållsarbeten framför sig.

Framtida ekonomisk utveckling

Styrelsen ser positivt på föreningens utveckling. Vi jobbar för att rusta upp föreningens byggnader, med pågående stambyte, kommande hissrenovering, ny ventilation, och annat underhåll som kommer minska föreningens kostnader för drift och reparationer.

För framtiden tittar föreningen på kommande upprustningar som kommer att höja byggnadernas värde och attraktivitet för boende: kollektivt inköp av el med individuell mätning och debitering (IMD), inredning av nya lägenheter bland annat på vindsvåningen, laddstolpar i garaget och solceller på taket.

Föreningens stora antal hyresrätter, 90 stycken i mars 2017, tillsammans med planerna på att inreda ytterligare lägenheter, innebär att föreningen har stora dolda tillgångar i lägenheter som kommer kunna säljas framöver.

Föreningen är förhållandevis nybildad och har fastighetslån uppgående till knappt 214 miljoner, dvs 6 628 kr/kvm bostadsyta. Det är en relativt hög belåning och belåningen kommer i och med stambytesprojektet att öka ytterligare. Det gör att den faktor som påverkar föreningens ekonomi allra mest är de räntehöjningar som på sikt är att förvänta. Snabba eller stora räntehöjningar påverkar föreningen mycket, därför jobbar styrelsen aktivt med att sprida bindningstiderna för föreningens fastighetslån. De närmaste åren kommer vi därför troligen att få minskade räntenivåer eftersom gamla lån kommer att kunna bindas om på lägre räntenivåer.

De stora underhållsprojekt som föreningen genomför förväntas också kunna ha stor påverkan på föreningens kommande ekonomiska resultat. Pågående stora investeringar kommer att påverka resultatet negativt med högre avskrivningskostnader som kommer att vägas upp mot lägre kostnader för drift och reparationer.

Framöver förväntas föreningens omsättning också i viss mån förändras. Föreningen antog under 2016 nya stadgar som förutsättning för avgifter för andrahandsuthyrning samt individuell mätning och debitering (IMD) för el. Dessa tillkommer som intäktskällor ihop med ökade kostnader för inköp av el. Likaså beslutade styrelsen om höjda garagehyror under 2016 som införs under 2017.

Prognoser för framtida avgifter är i dagsläget svåra att göra. Föreningen genomför för närvarande flera stora projekt som kommer påverka både avskrivningar, lånestorlek, samt driftkostnader. Exakt storlek på dessa effekter är svårbedömd, särskilt vad gäller driftkostnaderna. Under slutet av 2015 gjorde styrelsen bedömningen att stambytet förmodligen inte föranleder höjda avgifter 2016 eller 2017. Inför framtiden beror avgifternas storlek främst på:

- Kommande ränteutveckling för befintliga och nyupptagna lån
- Kommande prisutveckling och takt på försäljning av lägenheter som nyupplåts med bostadsrätt i föreningen
- Utfall på utgifter för de stora investeringsprojekten (stambytet, nya ventilationen, hissrenoveringarna)
- Exakt storlek på långsiktigt behov av reparationer och underhåll i föreningen efter de stora investeringsprojekten
- Hur stor påverkan på löpande driftkostnaderna som de stora investeringsprojekten får
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt

Ekonomisk flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	24 853	24 911	25 249	23 702	22 226
Resultat efter finansiella poster	-4 123	-6 987	-2 960	-4 590	-5 378
Eget kapital	382 214	370 863	347 361	349 326	339 115
Soliditet (%)	63	63	58	58	57

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 721 036
	-4 123 493
	-35 844 529

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	1 138 140
i ny räkning överföres	-36 982 669

-35 844 529

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	<u>Not</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	1	24 853 216	24 911 277
Övriga intäkter		156 285	88 825
		25 009 501	25 000 102
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-13 814 694	-13 753 398
Underhålls- och reparationskostnader		-910 981	0
Övriga externa kostnader	3	-2 697 163	-2 886 373
Arvoden och löner	4	-581 430	-1 791 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 565 649	-6 536 874
		-24 569 917	-24 968 037
Driftnetto		439 584	32 065
Resultat efter investeringar och avskrivningar			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 166	29 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 670 243	-7 049 347
		-4 563 077	-7 019 545
Resultat efter finansiella poster		-4 123 493	-6 987 480
Resultat före skatt		-4 123 493	-6 987 480
Årets resultat		-4 123 493	-6 987 480



Balansräkning

Tillgångar

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	561 107 816	567 583 376
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	2 334 531	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	301 389	105 866
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	16 593 138	3 884 536
		580 336 874	571 573 778
Summa anläggningstillgångar		580 336 874	571 573 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 862	162 060
Övriga fordringar		92 982	28 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 036 570	506 925
		1 167 414	697 246
<i>Kassa och bank</i>		22 779 097	18 788 146
Summa omsättningstillgångar		23 946 511	19 485 392
SUMMA TILLGÅNGAR		604 283 385	591 059 170




Eget kapital och skulder

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		413 211 620	397 736 620
Fond för yttre underhåll		4 847 016	3 926 367
		418 058 636	401 662 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-31 721 036	-23 812 908
Årets resultat		-4 123 493	-6 987 480
		-35 844 529	-30 800 388
Summa eget kapital		382 214 107	370 862 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	213 659 225	214 450 391
Övriga skulder		6 932	0
Summa långfristiga skulder		213 666 157	214 450 391
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 159 561	1 482 308
Aktuella skatteskulder		52 241	999 755
Övriga skulder		367 272	401 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 824 047	2 862 701
Summa kortfristiga skulder		8 403 121	5 746 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		604 283 385	591 059 170
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		287 000 000	287 000 000
		287 000 000	287 000 000
Ansvarsförbindelser	14		
Ansvarsförbindelser		inga	19 371
		inga	19 371

Kassaflödesanalys

<u>Not</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 123 493	-6 987 480
Återföring avskrivningar	6 565 649	6 536 874
Återföring utförda underhållsåtgärder	910 981	1 213 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 353 137	762 756
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	1 955 767	-163 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 308 904	599 067
Investeringsverksamheten		
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda	-910 981	-1 213 362
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten	-15 090 806	-3 884 536
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-16 001 787	-5 097 898
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenheter	15 475 000	30 489 031
Amortering av lån	-791 166	-33 576 891
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	14 683 834	-3 087 860
Årets totala likviditetsflöde	3 990 951	-7 586 691
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	18 788 146	26 374 837
Likvida medel vid årets slut	22 779 097	18 788 146



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt schablon i föreningens stadgar på 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, stomme och grund	1,78
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68
Byggnader, fasad	2,68
Byggnader, fönster	4,28
Inventarier	20
Stamrening	2,0

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning - Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital - Företagets nettotillgångar, dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	15 254 251	15 122 054
Hyror, bostäder	6 898 101	7 760 424
Hyror, lokaler	823 159	681 175
Hyror, garage och parkering	2 482 535	2 514 466
Övriga debiteringar	202 427	131 006
Hyses- och avgiftsbortfall	-807 258	-1 297 848
	24 853 215	24 911 277

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	747 029	417 268
Städning	687 255	738 307
Besiktningar	28 088	59 095
Bevakningskostnader	114 229	243 252
Fastighetsel	1 143 019	1 234 375
Fjärrvärme	3 523 799	3 387 103
Vatten och avlopp	888 238	712 651
Avfallshantering	671 670	696 438
Fastighetsförsäkring	303 562	303 572
Kabel-TV och internet	554 868	674 503
Fastighetsskatt	916 676	896 965
Övriga driftskostnader	187 144	128 682
Reparation/underhåll av bostäder	285 917	487 636
Reparation/underhåll av lokaler och gemensamma utrymmen	552 922	327 536
Reparation/underhåll av installationer	1 601 029	2 583 023
Reparation/underhåll av hus utvändigt	288 448	72 456
Reparation/underhåll av markytor	54 375	0
Reparation/underhåll av garage & p-platser	219 942	105 599
Reparation/underhåll, övrigt	527 232	580 673
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	519 252	104 263
	13 814 694	13 753 397

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningskostnader	74 528	21 238
Personbilskostnader	1 683	5 475
Försäljningsprovisioner	245 000	361 250
Administrationskostnader	1 555 139	1 016 248
Självrisker vid skada	0	44 400
Konstaterade kundförluster	0	411 464
Konsultarvoden	400 144	395 079
Övriga externa kostnader	119 420	106 218
Skadestånd	0	250 000
Samfällighetsavgifter	301 250	275 000
	2 697 164	2 886 372

Not 4 Arvoden och löner

	2016	2015
Styrelsearvode	260 000	260 002
Löner	166 359	913 976
Pensionskostnader	22 044	51 763
Övriga personalkostnader	23 707	7 583
Sociala kostnader	109 320	352 862
Uttagsmoms	0	205 206
	581 430	1 791 392

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	586 286 613	586 286 613
Ingående avskrivningar	-18 703 237	-12 227 677
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 178 797	-18 703 237
Utgående redovisat värde	561 107 816	567 583 376
Taxeringsvärden byggnader	248 152 000	202 573 000
Taxeringsvärden mark	131 228 000	104 310 000
	379 380 000	306 883 000

Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

	2016-12-31	2015-12-31
Årets genomförda aktiveringar	2 382 174	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 382 174	
Årets avskrivningar	-47 643	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 643	0
Utgående redovisat värde	2 334 531	0

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 566	306 566
Inköp	256 469	
Försäljningar/utrangeringar	-23 700	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539 335	306 566
Ingående avskrivningar	-200 700	-139 386
Årets avskrivningar	-37 246	-61 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 946	-200 700
Utgående redovisat värde	301 389	105 866

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående arbeten, stora stambytet	9 164 558	489 138
Pågående arbeten, stambytet port 12 (en stam)	0	2 382 174
Pågående arbeten, ventilation	6 766 579	968 137
Pågående arbeten, värmesystem/expansionskopplingar	662 001	45 087
	16 593 138	3 884 536

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbet. försäkringspremier	309 117	280 816
Förutbet. förvaltningskostnader	12 000	55 776
Övriga interimfordringar	715 453	170 333
	1 036 570	506 925

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	362 225 805	35 510 815	3 926 367	-23 812 907	-6 987 480
Ökning av insatskapital	5 417 117	10 057 883			
Avsättning yttre UH-fond			920 649	-920 649	
Disposition av föregående års resultat:				-6 987 480	6 987 480
Årets resultat					-4 123 493
Belopp vid årets utgång	367 642 922	45 568 698	4 847 016	-31 721 036	-4 123 493

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB 21188050	1,19	2019-04-16	29 403 699	34 492 913
SBAB 21188077	1,77	2022-01-17	35 403 699	35 492 913
SBAB 21188085	0,89	2017-02-10	27 403 699	27 492 913
SBAB 21188093	3,25	2017-10-12	35 403 699	35 492 913
SBAB 21188107	3,46	2018-10-12	35 403 699	35 492 913
SBAB 21188115	1,70	2020-09-18	35 403 699	35 492 913
SBAB 21188123	0,87	2017-02-20	10 403 699	10 492 913
SBAB 26918855	0,85	2018-04-16	4 833 332	0
			213 659 225	214 450 391

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 108 223	2 020 727
Upplupna elkostnader	139 096	116 088
Upplupna fjärrvärmekostnader	438 386	431 354
Upplupna kostnader för avfallshantering	24 638	99 048
Beräknat arvode för revision	60 000	60 000
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 704	135 484
	2 824 047	2 862 701

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

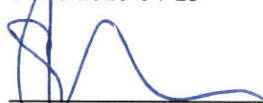
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	287 000 000	287 000 000
Varav obelånade	0	0
	287 000 000	287 000 000

Not 14 Ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastigo, garantibelopp	-	19 371
	inga	19 371

Underskrifter

Solna 2016-04-13



André Gustafsson



Magnus Persson



Marianne Melander

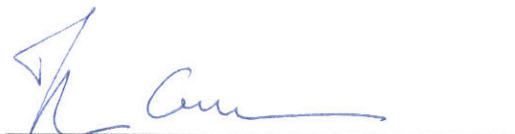


Ami Karlsson

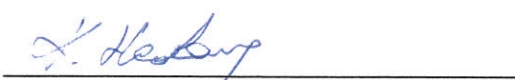
Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-18



Anders Slättås, auktoriserad revisor



Johan Gunnarson



Krystyna Hedberg



Efrosini Siambalis



Victor Moell, internrevisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagalunden, org.nr 769618-3339

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagalunden för år 2016 (räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31).

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 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar samt Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Hagalunden för år 2016 (räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2017-04-18


Anders Slättås
Auktoriserad revisor


Viktor Moell
Internrevisor

