



ÅRSREDOVISNING 2017
BRF HAGALUNDEN
769618-3339

Flerårsöversikt

Ekonomiska nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K2	-
Nettoomsättning (tkr)	24 896	24 853	24 911	25 249	23 702
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 236	-4 123	-6 987	-2 960	-4 590
Eget kapital (tkr)	388 983	382 214	370 863	347 361	349 326
Soliditet	61%	63%	63%	58%	58%
Belåning (kr/kvm bostadsyta)	7 372	6 628	6 652	7 694	7 710
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital (tkr)	+5 848	+3 353	+763	+1 582	-

Förvaltning

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal bostadsrätter	356	354	349	332	328
Antal hyresrätter	90	92	98	114	118
Årsavgift (kr/kvm/år)	593	593	593	593	539
Garageplats boende (kr/mån)	540	450	450	450	-
Burplats boende (kr/mån)	640	600	600	600	-

Energiförbrukning

	2017	2016	2015	2014	2013
Fjärrvärme (MWh)	3 867	4 302	4 121	4 123	4 456
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	4 077	4 464	4 583	4 495	4 551
Fastighetsel (MWh)	910	946	1 013	1 026	1 038



Innehåll

Flerårsöversikt	2	Nedsågning av popplar.....	12
Ekonomiska nyckeltal.....	2	Lekplats.....	12
Förvaltning.....	2	Brandskyddsarbete.....	13
Energiförbrukning.....	2	Fasadinspektion och fasadtvätt.....	13
Innehåll	3	Källargångarna.....	13
Ordlista	4	Sprinkleranläggning.....	13
Om föreningen	5	Solcellsutredning.....	13
Fastigheter.....	5	Bergvärme.....	13
Styrelse och revisorer.....	6	Byte av belysning.....	13
Firmatecknare.....	6	Underhållsplanering.....	13
Valberedning.....	6	Ekonomi	14
Arbetsgrupper.....	6	Diagram: Intäkter.....	14
Förvaltning	7	Diagram: Kostnader.....	14
Föreningsstämma.....	7	Diagram: Kassaflöde.....	15
Förvaltning och fastighetsskötare.....	7	Diagram: Fastighetslån över tid.....	15
Information.....	7	Större avvikelser jämfört med budget.....	15
Hagalunds samfällighet.....	7	Ombundna lån samt nyupptaget lån.....	15
Medlemsaktiviteter.....	7	Diagram: Bindningstid för lån.....	16
Uppsagda avtal och nya upphandlingar.....	7	Frivillig momsskyldighet.....	16
Garaget.....	7	Sålda tomställda lägenheter.....	16
Hyresförhandling.....	7	Kommentarer runt årets resultat.....	16
Årsavgifter och garagehyror.....	8	Händelser efter årets slut.....	16
Dom i hyresnämnden avseende dödsbo.....	8	Framtida ekonomisk utveckling.....	17
Hantering av obetald insats.....	8	Förslag till behandling av ansamlad förlust.....	17
Policyarbete.....	8	Resultaträkning	18
Yttrande om utbyggnad av gula linjen.....	8	Balansräkning	19
Huvudleverantörer.....	9	Tillgångar.....	19
Underhåll och reparationer	10	Eget kapital och skulder.....	20
Större genomfört och planerat underhåll.....	10	Kassaflödesanalys	21
Stambytesprojektet.....	10	Tilläggsupplysningar	22
Värmesystem.....	11	Redovisnings- och värderingsprinciper.....	22
Ventilation.....	11	Allmänna upplysningar.....	22
Kollektiv elmätning.....	11	Intäktsredovisning.....	22
Utveckling av lägenheter.....	11	Fond för yttre underhåll.....	22
Cykelrum.....	12	Anläggningstillgångar.....	22
Garaget.....	12	Skatter.....	22
Föreningslokal.....	12	Nyckeltalsdefinitioner.....	22
Entrépartier.....	12	Noter.....	23
Hissar.....	12	Underskrifter	26
Tvättstugor.....	12	Revisionsberättelse	27

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.

Om föreningen

Organisationsnummer:	769618-3339	
Fastighetsbeteckning:	Sunnan 14	Sunnan 16
Postadress:	Hagalundsgatan 8-14	Hagalundsgatan 18-24
Tomtareal:	8 035 kvm	7 850 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
	<u>446</u>	<u>32 237 kvm</u>

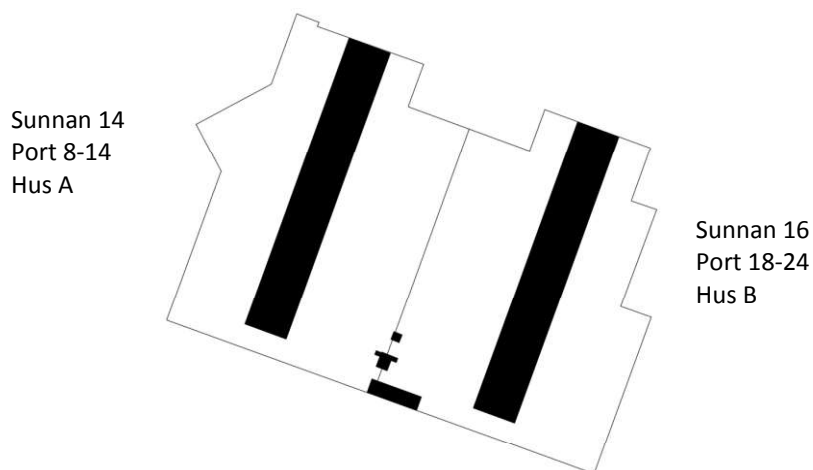
Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning	3	316 kvm
Kontorslokal, används för byggetablering	1	209 kvm
Föreningslokal och expedition	2	123 kvm
Uthyrbara förrådsutrymmen	20-25	

Fördelning garageplatser	Antal
Vanliga platser	348
Handikapplatser	5
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, samt 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 byggnader och tomtgränser.

Styrelse och revisorer

	1/1 – 2/5 2017	2/5 – 31/12 2017
Ordförande	André Gustafsson	André Gustafsson
Vice ordförande	Johan Gunnarson	Johan Gunnarson
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson *
Sekreterare	Krystyna Hedberg	Krystyna Hedberg
Ledamöter	Marianne Melander	Marianne Melander *
	Efrosini Siambalis	Efrosini Siambalis *
	David Fallgren	David Fallgren *
Suppleanter	Kerstin Bergeå	Ulrika Gullo
	Aron Jansson	André Bergfjord
	Lars Waldenmark	Lars Waldenmark

* Vald som ledamot på två år

Intern revisor	Victor Moell	Lars Bånge
Internrevisorsuppleant	Marie Koj Hasarli	Victor Moell
Auktoriserad revisor	Anders Slättås	Anders Slättås
	J A Revision KB	J A Revision KB

Firmatecknare

1/1 - 2/5	André Gustafsson, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening
2/5 – 31/12	André Gustafsson, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening

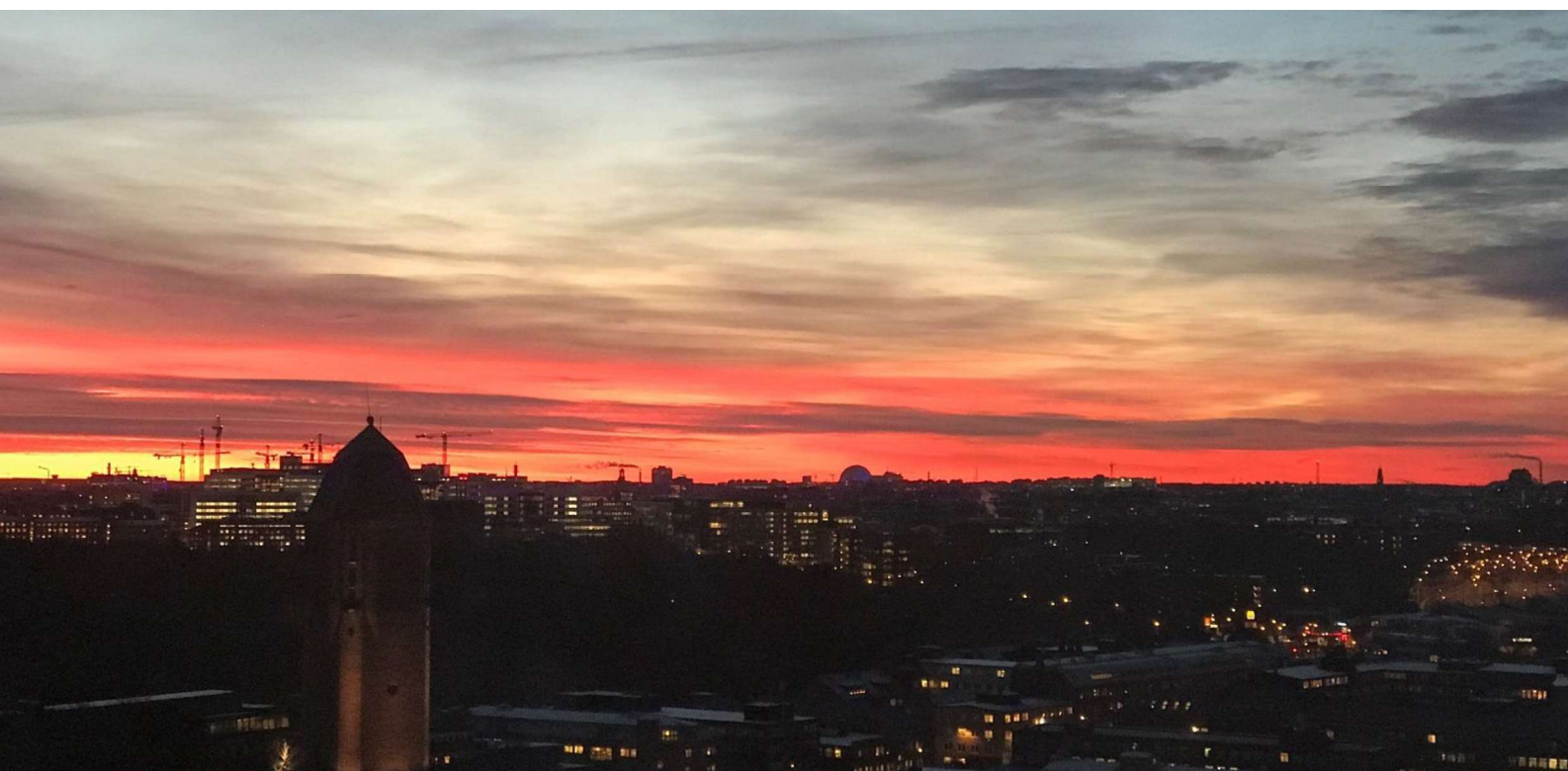
Valberedning

Valberedningen var före årsstämman Monica Jönsson och Jonny Hedberg. Efter årsstämman bestod valberedningen av Monica Jönsson, Jonny Hedberg och Aron Jansson.

Arbetsgrupper

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

Reparation och Underhåll	Ekonomi/Avtal
Policy	Mäklare/Lokaler/Andrahandsuthyrningar
SOS/Brand/SBA	Utveckling Hagalund
Trivsel	Garage
IT/Tele/EI/Information	



Förvaltning

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2017 den 2:a maj i Restaurang Haga Torns lokaler.

Förvaltning och fastighetsskötare

Under året har HSB ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Storholmen Förvaltning har ansvarat för ekonomisk förvaltning.

Information

Digitala informationstavlor i entréer har varit i drift under 2017, istället för månadsbrev på papper. Under hösten 2017 beslutades att ta ett omtag för hemsidan vad gäller både information och format.

Under 2018 har hemsidan uppdaterats med aktuell information. Uppdatering av sidformatet har planerats men inte genomförts under detta verksamhetsår. Styrelsen har också infört att kort information från styrelsens sammanträden läggs ut på informationstavlorna.

Hagalunds samfällighet

Brf Hagalunden är med en andel av 16% medlem i Hagalunds samfällighetsförening (www.hagalundssf.se) och har en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse.

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden på Hagalund. Medlemsavgifter har under 2017 bl.a. använts till snöröjning, målning av gångtak vid Sunnanskolan och reparation av dagvattenbrunnar.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har arrangerat två gemensamma städdagar under 2017, den 22:a april och den 21:a oktober. Under slutet av året påbörjade styrelsen utvärdering av upplägget för gårdsstädning, då närvaron varit låg.

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
Fastighetslån (pga stambyte)	SBAB	SBAB
Isjour för taket		A.W. Jonaessons Bleck & Plåtslageri
Hisservice och nödtelefonpassning	KM Hiss	Hisspartner (nytt namn)
Systematiskt brandskyddsarbete		Täby Brandskyddsteknik
Snöröjning och halkbekämpning	Abima	Green Landscaping
Städning	Swedal	Atermon

Garaget

Under året har Storholmen arbetat med att revidera hyreskontrakten mellan föreningen och boende i enlighet med tidigare beslut från 2016. Syftet är att ha enhetliga avtal för alla boende i garagen, både vad gäller villkor, hyresnivå och uppräknings. Arbetet fortsätter efter årsskiftet 2017/2018.

Vi har även förhandlat hyresvillkoren för blockhyreskontraktet som vår grannförening BRF Kyrkbacken har med oss, på 80 platser. Dessvärre kom förhandlingen inte i mål, utan vi sa upp kontraktet med BRF Kyrkbacken för villkorsförändring i form av höjd hyra. Detta efter att vi rådgjort med vår jurist som rekommenderat detta förfarande. Efter uppsägningen har BRF Kyrkbacken meddelat att de vill ha hyreshöjningen prövad i hyresnämnden.

Hyresförhandling

Årlig hyresförhandling för kvarvarande hyresrätter har genomförts med Hyresgästföreningen, och resulterade i en hyreshöjning från 2018-01-01 med 0,67%.

Årsavgifter och garagehyror

År 2017 har årsavgifterna varit oförändrade jämfört med 2016. Under slutet av året beslutade styrelsen också att lämna årsavgifterna oförändrade inför 2018.

De nya garageavtalen medger en årlig höjning. Styrelsen har inför 2018 beslutat att inte använda denna möjlighet utan lämna även garagehyrorna oförändrade i enlighet med tidigare revideringsbeslut under 2016.

Dom i hyresnämnden avseende dödsbo

Föreningen har via föreningens jurist förhandlat med hyresnämnden i Stockholm om att hyresavtal med ett dödsbo ska upphöra den 30 juni 2016 och att dödsboet skall åläggas avflyttning från lägenheten.

Hyresrättsinnehavaren avled den 15 maj 2013, anledningen att så lång tid gått efter bortgången, är att föreningen uppmärksammades först när dödsboet ansökte om att få överta hyresrätten.

Beslut: Hyresnämnden avslår dödsboets ansökan om överlåtelse. Hyresavtalet har därför upphört 30 juni 2016. Hyresnämnden medger dödsboet uppskov med att flytta från lägenheten till den 30 april 2017. Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att dödsboet att flytta från lägenheten senast den 2 maj 2017.

Efter avflyttning reparerades badrummet, väggar målades, ett antal elkontakter byttes, detta för att kunna sälja lägenheten. Lägenheten är nu såld som bostadsrätt.

Hantering av obetald insats

Under året uppmärksammades föreningen på att en medlem inte hade betalat in sin insats i samband med ombildningen år 2010. Informationen om detta kom från medlemmen själv i form av en fråga. Styrelsen utredde handlingsutrymmet i situationen med föreningens jurist, som konstaterade att bästa väg framåt var att kräva medlemmen på insats plus lagstadgad ränta. Således krävdes medlemmen på obetald insats plus sju års ränta för beloppet. Röntan uppgick till 350 797 kronor.

I samband med detta gjorde föreningen tillsammans med Storholmen (ekonomisk förvaltare) en genomgång av alla insatser kring ombildning och sen dess, och konstaterade att efter denna insatsen betalats, finns det inga ytterligare obetalda insatser.

Policyarbete

Policygruppen har under året börjat arbeta fram en uppdatering av föreningens styrdokument, trivselregler samt rutiner.

Vi har anslagit reviderade skötselregler för tvättstugorna. Ett regelverk för balkonginglasning samt boendes renovering av balkonger har framtagits och publicerats på hemsidan. Då våra fastigheter är kulturskyddade är detta viktiga dokument i vår förening.

Yttrande om utbyggnad av gula linjen

Brf Hagalunden har som fastighetsägare lämnat ett remissvar på Stockholm läns landstings planerade utbyggnad av ny tunnelbana till Arenastaden. Den nya tunnelbanesträckningen kommer att passera i berget under föreningens två fastigheter och en av uppgångarna planeras till änden av Hagalundsgatan i anslutning till tvärbanestationen. I remissvaret uppmärksammar föreningen landstinget på en möjlig framtida installation av bergvärme till föreningens fastigheter. Vi önskar också en dialog med landstinget gällande placering av energibrunnar (borrhål för bergvärme) med hänsyn till befintliga och nya tunnlar i berget. Inför remissvaret utfördes en enklare förstudie där en uppskattning av antalet energibrunnar, djup på dessa och möjlig placering inom fastighetsgränserna har utretts. Den informationen bifogades även till remissvaret.

Huvudleverantörer

A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri
AB Franska Bukten
AB Henriksbergs Verkstäder
Abima Gruppen AB
Ame AB
Atermon Fastighetsservice AB
B.E.L.A.R. Elprojekt
BST Brandskyddsteamet AB
Byggmästargruppen Sthlm BMG AB
Carl Fredrik's Måleri
Com Hem AB
Coreclean Stockholm AB
Envac Scandinavia AB
Hagalunds SF
HissPartner
HSB Riksförbund 47
HSB Stockholm
Installationskonsult Lars Ågren
J A Revision KB
Kabelgruppen i Uppsala AB
Karlplans Plåtslageri AB
Kerstin Ingmo AB
KM Hiss och postservice AB
Krås Ventilation AB
Lappset Sweden AB

Magnus Riggo Elteknikservice AB
Miljöbelysning Sweden AB
Nordomatic AB
Norrenergi AB
NRB Bygg AB
Ocab i Stockholm AB
Ownit Broadband AB
Pumphuset Sverige AB
Relita Industri & Skadeservice AB
Råsunda Låsservice AB
SBAB Bank AB
Securitas Sverige AB
Sita Sverige AB
Solna Vatten AB
SolnaFixarna
Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
Storholmen Förvaltning AB
Svensk Fastighetstillsyn
Svenska Lumon AB
Söderkyl AB
Trygg-Hansa Försäkrings AB
Täby Brandskyddsteknik AB
Umeå Release Finans AB
Vattenfall kundservice AB
ÅF Infrastructure AB



Underhåll och reparationer

Styrelsen arbetar aktivt med att förfinna 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	
Byte värmeventiler	0,7 MSEK	2016-2017	
BRF Hagalunden, pågående	Kostnad	Tid	Föregående
Ventilationsbyte	7 MSEK	2015-2019	1973
Stambyte	140-145 MSEK	2016-2019	1973
Modernisering hissar	15-16 MSEK	2017-2020	1994
IMD el med temperaturgivare	2,5 MSEK	2017-2019	-
Garageventilation	1-2 MSEK	2017-2019	1973
Nya entrépartier	1-2 MSEK	2017-2020	ca 1985
Nya lägenheter på vind och i fd bastu	5-10 MSEK	2017-2022	-
BRF Hagalunden, planerat	Kostnad cirka	Tid	Föregående
Laddplatser garage	0,3 MSEK	2017-2018	-
Tak, byte tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	2020	1997-1998
Undercentraler fjärrvärme	1 MSEK	2022	1998
Gårdsbjälklag och gård	30-50 MSEK	2025	1973

Stambytesprojektet

Under föregående år 2016 handlades Byggmästargruppen AB (BMG) upp för att i en totalentreprenad genomföra stambyte i föreningens samtliga lägenheter och lokaler. Som projektledare för genomförandet av stambytet (även föregående upphandling) anlitar föreningen teknikonsulten ÅF. I det uppdrag ÅF har ingår bl.a. att leda byggmöten, följa upp kostnader i projektet, delta vid försyner och besiktningar. ÅF har även den dagliga dialogen med BMG i löpande tekniska frågor som kommer upp. Vid de regelbundna byggmötena deltar ÅF, BMG, deras underentreprenörer och även representanter från styrelsen i Brf Hagalunden.

I januari 2017 inleddes stambytet i de första lägenheterna. Under tiden fram till sommaren drogs tyvärr projektet med en del förseningar jämfört med tidplanen vilket ytterst drabbade de boende. Ett arbete vidtogs under våren 2017 för att identifiera orsaken till förseningarna. Utredningen resulterade bl.a. i en delvis förändrad etappindelning när arbetet återupptogs efter semestertid. Efter vidtagna åtgärder har glädjande nog tidplanen för respektive lägenhet kunnat hållas. Stambytet i sin helhet förväntas vara klart vid årsskiftet 2019/20.

Förutom byte av stamrör och ytskikt i badrum och WC ingår även i entreprenaden att byta elcentraler i lägenheter samt elställverk i respektive fastighet.

Inom ramen för stambytet har ett antal sidoprojekt utretts. En fråga har rört möjligheten och lönsamheten för installation av solceller på taken och behovet av förberedelser i de nya elställverken som installeras vid stambytet. En annan fråga har handlat om att förbereda för dragning av vatten och avlopp till möjliga framtida nya lägenheter i vinds- och markplan.

Värmesystem

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.

Under 2017 har det inkommit fler felanmälningar än vanligt gällande värme i lägenheter. En stor del av problemen har orsakats av luft i värmesystemet. Luften har kommit in i systemet vid återfyllning efter stamventilbyte och senare även efter en stor läcka från ett sönderfruset värmebatteri i ventilationsaggregatet i kontorslokalen i port 18. Efter luftning av värmesystemen har det verkat som om de flesta värmeproblemen blivit lösta.

Under 2018 har en del av värmeproblemen återkommit i port 18-24 (Sunnan 16). Förutom eventuell återstående luft i systemet har då ytterligare ett antal möjliga orsaker identifierats, bland annat att magnetit (oxid) i värmesystemet som lett till att termostater på vissa elementet slutat fungera. För att få bort magnetiten har ett filter installerats i undercentralen i Sunnan 16.

I samband med stambytet installeras trådlösa temperaturgivare i ca 30% av föreningens lägenheter. Med hjälp av temperaturgivarna kommer det bli lättare att få en överblick på hur husens värmesystem fungerar och även felsöka och åtgärda eventuella problem.

I Sunnan 14 (port 8-14) byttes under 2017 ett antal utslitna ventiler som styr fjärrvärmeförseln. Med de nya ventilerna sker en jämnare temperaturreglering vilket sänker kostnaderna för fjärrvärme. Ytterligare en positiv effekt är att tidigare knäppande ljud i värmesystemet har försvunnit.

Ventilation

I stambytesentreprenaden ingår att rensa husens frånluftskanaler och utföra injustering av luftflöden i lägenheter. En s.k. OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) utförs också i samband med injusteringsarbetet. OVK-arbetet har visat sig betydligt mer omfattande än väntat då det i flera lägenheter finns felaktigt anslutna spisfläktar och förbyggda till- och frånluftsdon. I de fall det finns brister aviseras boende om att åtgärda dessa så att ursprunglig funktion återställs. När bristerna i lägenheterna är åtgärdade är det troligt att en ny flödesinjustering måste utföras i samtliga lägenheter i respektive port.

Kollektiv elmätning

Som del av stambytet har föreningen under det gångna året förberett kollektiv elmätning. Från och med maj/juni 2018, när ställverken enligt planen byts, kommer föreningen i enlighet med tidigare stämmobeslut att gemensamt köpa in el och sen sälja vidare denna till medlemmarna för självkostnadspris. Anledningen till detta är att slippa betala elnätsavgifter för varje enskild lägenhet och elen kommer således bli billigare för alla medlemmar, hyresgäster och även för föreningen själv i de gemensamma utrymmena.

Utveckling av lägenheter

Föreningen har under 2017 genomfört uppstartsarbete för att påbörja byggnationen av 5 nya lägenheter. Två i vindsvåningarna på respektive hus och en i den gamla bastun i port 24. Syftet är dels att öka föreningens intäkter på lång sikt med fler medlemmar, dels att sälja lägenheterna och därmed få in kapital. Under 2018 fattades beslut att ta in anbud för att bygga en lägenhet i den gamla bastun. Byggstart planeras till hösten 2018.

Gällande vindslägenheterna kräver de mer omfattande ingrepp på taket än förväntat. Projektet kan dessutom påverka kommande solcellsprojekt samt kräva uppdaterat bygglov. Om lägenheterna byggs kommer byggstart vara när stambytet är klart.

Styrelsen har också arbetat med frågan att ge möjlighet till medlemmar att köpa loss delar av korridorer som utbyggnad av lägenheter. De tekniska utredningarna är ännu inte färdiga eftersom styrelsen har prioriterat genomförandet av stambytet.

Cykelrum

Under 2017 upphandlades inredning till två nya cykelrum som inreds i hus A (port 8-14). Ett rum med bokningsbara platser och begränsad access, och ett med nya kompaktare förvaringslösningar vilket ska få det cykelrummet att kunna ta emot fler cyklar på samma yta. Arbetet med dessa cykelrum sker under våren 2018 och rummen ska vara i full drift från sommaren 2018.

Garaget

I garaget har flera olika åtgärder genomförts under året som gått. Planering för laddplatser, i enlighet med stämmobeslut, har påbörjats. Likaså har arbete skett med vattenavledning vid läckor från garagebjälklaget, nytt styrskåp för markvärmen, samt att farthinder har installerats, på ÖK under 2017 och på UK under 2018. Belysningen har också bytts från traditionella lysrör till energibesparande LED-lysrör.

Därutöver har ett större investeringsprojekt pågått för att åter få garageventilationen i korrekt drift, då den på flera år inte fungerat.

Föreningslokal

Föreningslokalen har genomgått en stor upprustning. Styrelsen har låtit lägga in nytt golv, målat lokalen i sin helhet, monterat in nytt innertak i del av lokalen för att få en bra akustik, installerat ledbelysning med dimmer samt inköp och uppsättning av gardiner.

Entrépartier

Bygglovsprocessen för nya entrépartier har varit extra omfattande då husens fasader anses ha ett högt kulturhistoriskt värde, något som bl.a. inneburit krav på antikvariskt utlåtande för bygglovsansökan. Bygglovets som nu är klart innehåller även en möjlighet att bygga nya mer butiksanpassade entréer till gavellokalerna vid port 8 och 18.

Med start under hösten 2018 kommer ett arbete med byte av entrépartier att påbörjas i port 18-24. Motsvarande arbete utförs i port 8-14 efter att stambytet är slutfört. I samband med byte av entrépartier kommer även ytskikten i entréer att rustas upp. Vid upphandlingen av entreprenaden kommer extra fokus att läggas på att nya dörrar och lås är robusta och svåra att manipulera.

Hissar

I slutet av 2017 påbörjades arbetet med att modernisera föreningens hissar. I entreprenaden ingår i huvudsak att byta ut hisskorgar, hissmaskiner och styrelektronik. På de tre nedersta våningsplanen byts även befintliga slagdörrar ut mot rostfria automatdörrar. På övriga våningsplan är slagdörrarna i så pass bra skick att de behålles men målas och förses med nya beslag. Hissmoderniseringen påbörjas efter avslutat stambyte i respektive port.

Tvättstugor

Vi har under året bytt 4 tvättmaskiner och en torktumlare.

Dessutom har ett förslag till ny ventilationslösning för tvättstugorna tagits fram. Efter nyår påbörjades arbeten i tvättstugan i port 10 för att utvärdera lösningen.

Nedsågning av popplar

De gamla stora popplarna som stod runt lekplatsen på gården var för tunga och rötterna för stora med tanke på våra garage som befinner sig under gården. Efter anbudsfordfarande anlätades därför Global Tree Care som sågade ner popplarna i december.

Lekplats

Sanden i lekplatsen byttes ut och den nya klätterställningen var monterad, besiktigad enligt EU-direktiv och klar för bruk i juni.

Brandskyddsarbete

Föreningen har under 2017 slutfört en ordentlig genomgång av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) och anlitat en extern brandskyddsfirma (Täby Brandskyddsteknik) att uppdatera dokumentation och korrigera rutiner och utrustning. Föreningen har också uppdragit åt samma firma att en gång i kvartalet gå igenom husen, inventera rökluckor, brandsläckare, nödutgångsskyltar, branddörrar och liknande samt åtgärda de eventuella brister som finns. Från och med nästa år kommer också en årlig revidering av dokumentation och rutiner göras.

Fasadinspektion och fasadtvätt

En inspektion av fasaden har utförts för att säkerställa att de plåtar som klär huset sitter fast på ett säkert sätt. Några mindre anmärkningar noterades vilka nu är åtgärdade. Vid fasadinspektionen passade man även på att plocka bort ett antal gamla parabolfasten som boende utan lov hade satt upp på fasaden.

Under året utfördes även fasadtvätt av det kakel som klär husens nedre del.

Källargångarna

Som ett led i att öka trivsel och trygghet har ett antal dörrar tagits bort i husens källargångar. De dörrar som återstår är branddörrar vilka inte får tas bort.

Sprinkleranläggning

Under året har sedvanlig service och löpande reparationer utförts för sprinkleranläggningen i garaget. Det innebär huvudsakligen byten av skadade sprinklerhuvuden. En större undersökning av rörledningarna i sprinkleranläggningen, en s.k. 25-årskontroll, har även utförts för att säkerställa att inga allvarliga rostangrepp finns. Kontrollen visar att inget ytterligare underhållsbehov för närvarande finns.

Solcellsutredning

Under året har styrelsen låtit ÅF utreda förutsättningarna och möjligheten till att montera solceller på taket. ÅF:s bedömning är att det finns möjlighet till en kapacitet på ca 80 kW och att förutsättningarna på vårt tak och med vår elmatning är goda. Styrelsen har också tagit fram en kalkyl för projektet som pekar på resultat- och kassaflödesmässigt gott utfall. Inställningen är därför att solcellsanläggningar bör monteras på taket i samband med att yttertaket byts.

Bergvärme

Under året har föreningen gjort en enklare förstudie av förutsättningarna att i framtiden använda bergvärme för uppvärmning. Tekniska förutsättningarna finns, i dagsläget har fokus dock lagts på övriga arbeten i fastigheterna.

Byte av belysning

Föreningen beslöt under 2017 att byta ut belysningen i trappuppgångar, garaget samt i övre och undre källaren. Bytet kommer spara föreningen ungefär 140 000 kronor årligen i driftskostnader. I samband med bytet av belysning sattes också extra nödbatterier upp på varje våningsplan så att det finns nödbelysning om strömmen går. Framöver kommer arkadtaken mellan husen att rustas upp, i samband med detta är det sannolikt fördelaktigt att byta ljuskällorna även där.

Underhållsplanering

Syftet med underhållsplaneringen är att skapa en långsiktig, realistisk bild av hur föreningens kostnader för underhåll kommer se ut på lång sikt.

I samband med stambytet har föreningen besiktigat hyreslägenheter i port 18 för att skapa oss en bild av det övergripande behovet av underhåll i respektive hyreslägenhet. Under 2018 har arbetet fortsatt och målet är att besiktningen ska ske löpande i takt med stambytet. Hittills verkar hyresrätterna vara i bättre skick än förväntat.

Styrelsen genomför också en årlig ronding av fastigheterna ut- och invändigt för att identifiera punkter som behöver akut underhåll, men också punkter som behöver underhåll framöver.

Ekonomi

Diagram: Intäkter

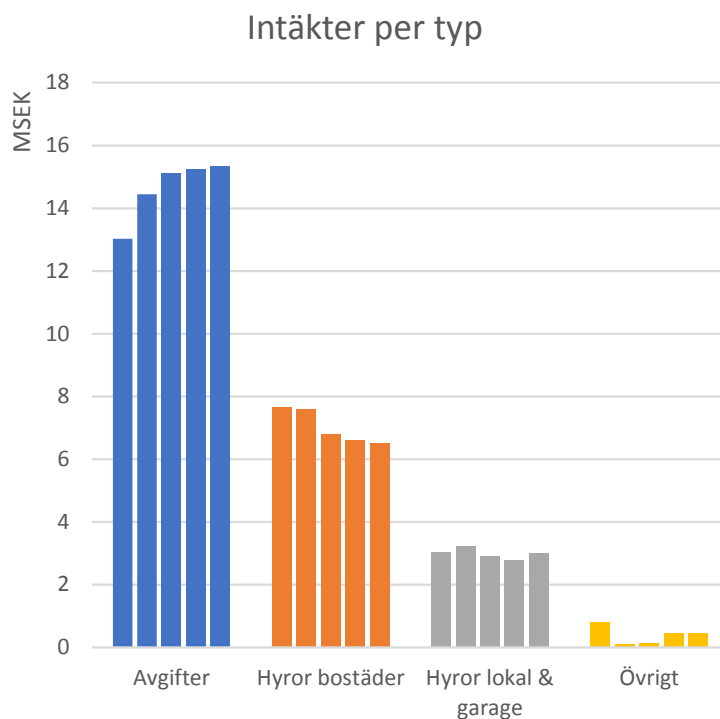
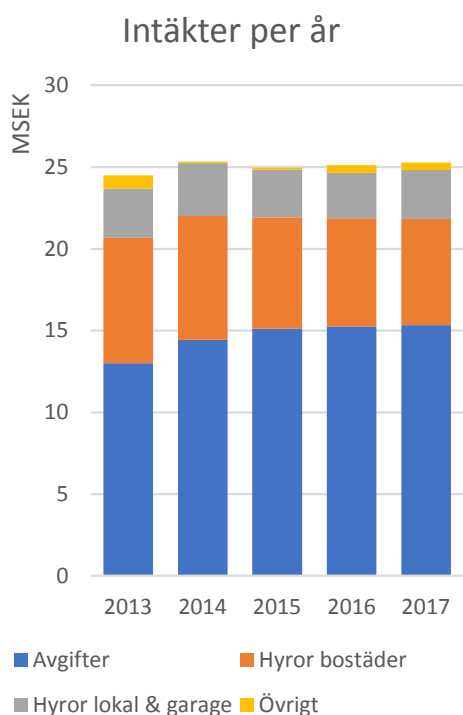


Diagram: Kostnader

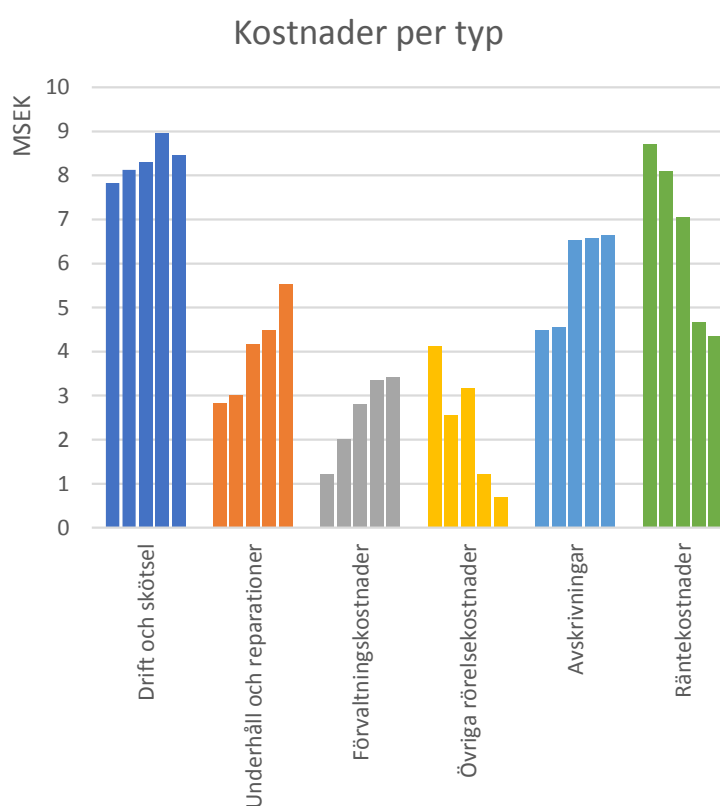
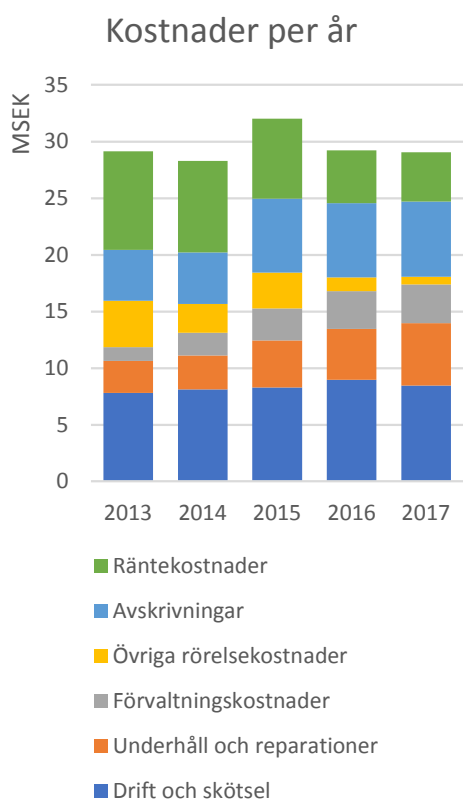


Diagram: Kassaflöde

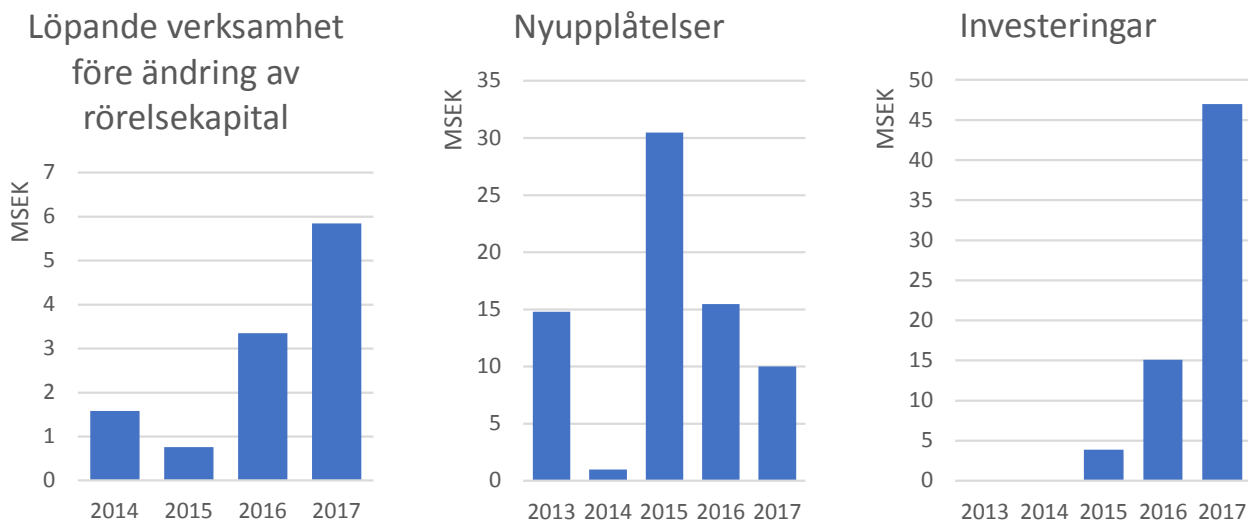
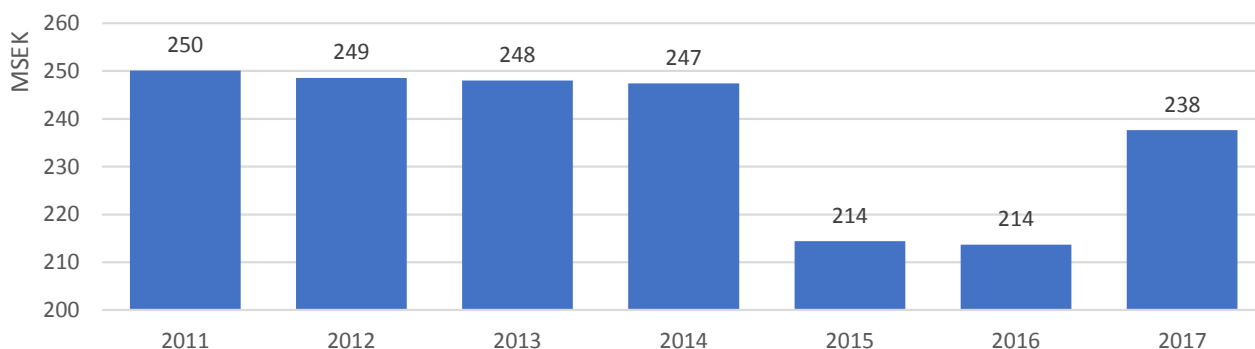


Diagram: Fastighetslån över tid



Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett förväntat budgetutfall på -4,2 MSEK. Det faktiska utfallet är knappt 1 MSEK bättre än enligt budget. Differensen kan i första hand förklaras av:

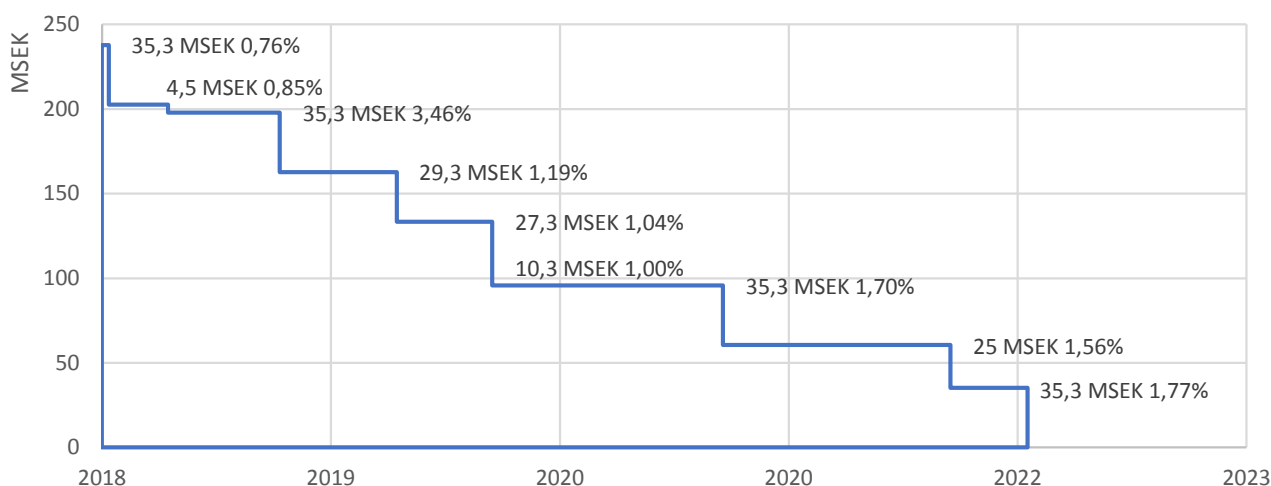
- På intäktsidan har vi fått en försäkringsersättning på 269 kSEK för vattenskadorna, som inte hade budgeterats.
- Reparationer och underhåll kostade sammanlagt 651 kSEK mer än förväntat.
- Drift och skötsel blev billigare än förväntat, främst på grund av att fjärrvärme (286 kSEK) och el (155 kSEK) blev billigare än tänkt. I gengäld kostade störningsjouren mer.
- Kostnaderna för störningsjour blev 94 kSEK högre än tänkt, då vår förra leverantör skickade fakturor för kostnad för bevakning under år 2016 alltför sent för att de skulle komma med i bokslutet.
- Avskrivningar blev 518 kSEK lägre än förväntat då våra pågående investeringsprojekt inte avslutades vid de förväntade tidpunkterna. Största avvikelserna gäller ventilationsprojektet som ännu inte avslutats.
- På grund av den uteblivna insatsbetalningen fick föreningen en oväntad ränteintäkt på 351 kSEK.

Ombundna lån samt nyupptaget lån

Under året har föreningen bundit 2 st lån om totalt 37,6 MSEK, samt lämnat ett tidigare bundet lån 35,3 MSEK med rörlig ränta. Styrelsen har generellt siktat efter att sprida bindningstiderna för lånen i föreningen, för att minska ränterisken under varje enskilt år. Tack vare det låga ränteläget innebär ombundna lån generellt sänkta ränteutgifter jämfört med tidigare.

Styrelsen har därutöver tagit beslut om upptagande av ett nytt lån om 25 MSEK och fyra års bindningstid för att finansiera det pågående stambytet.

Diagram: Bindningstid för lån



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 3 st före detta hyreslägenheter som varit tomställda, för totalt 8,34 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 89 st ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång. En av dessa lägenheter var vid årsskiftet 2017/18 tomställd i väntan på försäljning.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
14-1302	85	3	2017-02-24	3 390 000	39 882
8-1701	67	3	2017-01-16	2 700 000	40 299
12-1303	59	1,5	2018-01-22	2 250 000	38 136

Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2017 till handlingarna med ett redovisat resultat -3,2 MSEK, dvs ett bättre utfall än för 2016 och det bästa sedan nuvarande redovisningsprinciper infördes år 2015. Kassaflödet är för fjärde året i rad positivt. Kassaflödet från löpande verksamheten är dessutom det största sedan föreningen startades, +8,3 MSEK. Dessutom såldes lägenheter för totalt 8,34 MSEK. Det ger goda förutsättningar inför framtiden, då föreningen de närmaste åren fortsatt har många stora underhållsarbeten framför sig.

Händelser efter årets slut

I mars 2018 tecknade föreningen ytterligare två nya lån om totalt 49,35 MSEK. Det betyder att föreningen nu är belånad till pantbrevens fulla värde.

Därutöver har föreningen efter årsskiftet mottagit två uppsägningar för hyreslägenheter.

Framtida ekonomisk utveckling

Styrelsen ser positivt på föreningens utveckling. Vi jobbar fortsatt för att rusta upp föreningens byggnader, med pågående stambyte, hissrenovering, ny ventilation, och annat underhåll som framöver förväntas minska föreningens kostnader för drift och reparationer. Styrelsen jobbar med en långsiktig ekonomisk prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut.

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, laddstolpar i garaget, upprustning av entréer och solceller på taket.

Föreningens stora antal uthyrda hyresrätter, 89 stycken vid årsskiftet, tillsammans med planerna att inreda ytterligare lägenheter, innebär att föreningen har stora dolda tillgångar i lägenheter som kommer kunna säljas framöver.

Föreningen är fortfarande förhållandevis nybildad och genomgår dessutom för närvarande flera kostsamma underhållsinsatser, främst stambytet. Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 237,6 MSEK, dvs 7370 kr/kvm bostadsyta. Det är en relativt hög belåning. Belåningen kommer fram till stambytesprojektets avslutande öka ytterligare. Planen är att därefter återigen amortera ner lånen. Det gör att den faktor som påverkar föreningens ekonomi allra mest är de räntehöjningar från Riksbanken som är att förvänta. Snabba eller stora räntehöjningar påverkar föreningen mycket, därför jobbar styrelsen med att sprida bindningstiderna för föreningens fastighetslån. I samband med ombindning av tidigare lån sänks ofta räntenivåerna. Ett på längre tid bundet lån kommer att behöva bindas om under hösten 2018 och vi räknar med att räntan för även detta lån kommer att bli betydligt lägre. Det kompenserar i viss mån för högre totala lånebelopp.

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 dock kommer att vägas upp mot lägre kostnader för drift och reparationer.

Framöver förväntas föreningens omsättning också i viss mån förändras. När individuell mätning och debitering (IMD) för el införs kommer kostnaderna för el att öka, men de kompenseras av ökade intäkter i motsvarande grad. Även intäkterna från garagehyror förväntas öka ytterligare när de nya hyrorna är helt genomförda. Lokalhyrorna förväntas också öka då gavellokalen i port 18 blir uthyrd i samband med att stambytet avslutas.

Prognoser för framtida avgifter är i dagsläget, under pågående stambyte, svåra att göra. Föreningen genomför för närvarande flera stora projekt som kommer att påverka både avskrivningar, lånestorlek samt driftkostnader. Under slutet av 2017 gjorde styrelsen bedömningen att avgifterna kunde lämnas oförändrade inför 2018. 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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 982 670
	-3 235 736
	-40 218 406

behandlas så att	
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-2 441 092
i ny räkning överföres	-37 777 314
	-40 218 406

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

Resultaträkning

	<u>Not</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	1	24 895 879	24 853 216
Övriga intäkter		521 898	156 285
		25 417 777	25 009 501
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	2	- 12 895 670	-13 332 156
Underhållskostnader		-2 441 092	-1 393 519
Övriga externa kostnader	3	-2 403 382	-2 697 163
Arvoden och löner	4	-329 749	581 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 643 462	-6 565 649
		-24 713 355	-24 569 917
Driftnetto		704 422	439 584
Resultat efter investeringar och avskrivningar			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402 397	107 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 342 555	-4 670 243
		-3 940 158	-4 563 077
Resultat efter finansiella poster		-3 235 736	-4 123 493
Resultat före skatt		-3 235 736	-4 123 493
Årets resultat		-3 235 736	-4 123 493



Balansräkning

Tillgångar

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	554 632 256	561 107 816
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	2 978 432	2 334 531
Inventarier, verktyg och installationer	7	448 387	301 389
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	62 883 103	16 593 138
		620 942 178	580 336 874
Summa anläggningstillgångar		620 942 178	580 336 874
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 873	37 862
Övriga fordringar		156 303	92 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 100 101	1 036 570
		1 321 277	1 167 414
<i>Kassa och bank</i>		15 432 745	22 779 097
Summa omsättningstillgångar		16 754 022	23 946 511
SUMMA TILLGÅNGAR		637 696 200	604 283 385



Eget kapital och skulder

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		423 215 823	413 211 620
Fond för yttre underhåll		5 985 156	4 847 016
		429 200 979	418 058 636
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 982 670	-31 721 036
Årets resultat		-3 235 736	-4 123 493
		-40 218 406	-35 844 529
Summa eget kapital		388 982 573	382 214 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	237 649 864	213 659 225
Övriga skulder		6 932	6 932
Summa långfristiga skulder		237 656 796	213 666 157
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 694 427	5 159 561
Aktuella skatteskulder		63 645	52 241
Övriga skulder		53 309	367 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 245 450	2 824 047
Summa kortfristiga skulder		11 056 831	8 403 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		637 696 200	604 283 385
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		287 000 000	287 000 000
		287 000 000	287 000 000
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser		inga	inga
		inga	inga

Kassaflödesanalys

	<u>Not</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		-3 235 736	-4 123 493
Återföring avskrivningar		6 643 462	6 565 649
Återföring utförda underhållsåtgärder		2 441 092	910 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 848 818	3 353 137
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		2 499 847	1 955 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 348 665	5 308 904
Investeringsverksamheten			
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda		-2 441 092	-910 981
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten		-47 248 767	-15 090 806
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten		-49 689 859	-16 001 787
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		10 004 203	15 475 000
Upptagande av nytt lån		25 000 000	0
Amortering av lån		-1 009 361	-791 166
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten		33 994 842	14 683 834
Årets totala likviditetsflöde		-7 346 352	3 990 951
Förändring av föreningens likvida medel			
Likvida medel vid årets början		22 779 097	18 788 146
Likvida medel vid årets slut		15 432 745	22 779 097



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 som tidigare skedde enligt stadgarna sker inte längre då detta krav är borttaget ur de nya stadgarna. Istället bedriver styrelsen ett aktivt underhållsplaneringsarbete samt budgetering därför. Det senare möts upp genom långtids- och likviditetsbudgetering.

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
Stamreovering	2,0
Värmesystem	2,0

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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 huvudintäkter, 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 balansomslutning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	15 353 313	15 254 251
Hyror, bostäder	6 661 206	6 898 101
Hyror, lokaler	948 963	823 159
Hyror, garage och parkering	2 465 394	2 482 535
Övriga debiteringar	236 475	202 427
Hysesreduktioner/-bortfall	-769 472	-807 258
	24 895 879	24 853 215

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	669 922	747 029
Städning	689 665	687 255
Besiktningar	72 413	28 088
Bevakningskostnader	313 469	114 229
Fastighetsel	1 045 237	1 143 019
Fjärrvärme	3 213 999	3 523 799
Vatten och avlopp	867 028	888 238
Avfallshantering	531 180	671 670
Fastighetsförsäkring	343 431	303 562
Kabel-TV och internet	556 011	554 868
Fastighetsskatt	925 856	916 676
Övriga driftskostnader	178 498	187 144
Reparation av bostäder	285 446	285 917
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	220 681	552 922
Reparation av installationer	949 912	1 118 491
Reparation av hus utvändigt	290 801	288 448
Reparation av markytor	27 049	54 375
Reparation av garage	394 418	219 942
Reparation, vatten- och brandskador	799 292	444 494
Reparation, övrigt	52 057	82 738
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	469 305	519 252
	12 895 670	13 332 156

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningskostnader	98 348	74 528
Personbilskostnader	0	1 683
Försäljningsprovisioner	70 000	245 000
Ekonomisk - /adm. förvaltning	540 446	392 542
Teknisk förvaltning	994 880	904 617
Övriga förvaltningskostnader	147 175	257 980
Självrisker vid skada	1 310	0
Konsultarvoden	191 669	400 144
Övriga externa kostnader	84 966	119 420
Samfällighetsavgifter	274 588	301 250
	2 403 382	2 697 164

Not 4 Arvoden och löner

	2017	2016
Styrelsearvode	260 000	260 000
Löner	0	166 359
Pensionskostnader	0	22 044
Övriga personalkostnader	0	23 707
Sociala kostnader	69 749	109 320
	329 749	581 430

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 286 613	586 286 613
Ingående avskrivningar	-25 178 797	-18 703 237
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 654 357	-25 178 797
Utgående redovisat värde	554 632 256	561 107 816
Taxeringsvärden byggnader	248 152 000	248 152 000
Taxeringsvärden mark	131 228 000	131 228 000
	379 380 000	379 380 000

Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 382 174	0
Årets genomförda aktiveringar	699 707	2 382 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 081 881	2 382 174
Ingående avskrivningar	-47 643	0
Årets avskrivningar	-55 806	-47 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 449	-47 643
Utgående redovisat värde	2 978 432	2 334 531

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539 335	306 566
Inköp	259 094	256 469
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	798 429	539 335
Ingående avskrivningar	-237 946	-200 700
Årets avskrivningar	-112 096	-37 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-350 042	-237 946
Utgående redovisat värde	448 387	301 389

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående arbeten, stora stambytet	51 095 327	9 164 558
Pågående arbeten, ventilation	7 054 469	6 766 579
Pågående arbeten, garageventilation	1 009 933	0
Pågående arbeten, värmesystem/expansionskopplingar	0	662 001
Pågående arbeten, hissbyte	3 382 342	0
Pågående arbeten, fler lägenheter	341 032	0
	62 883 103	16 593 138

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	377 464	309 117
Förutbetalda förvaltningskostnader	0	12 000
Övriga interimfordringar	722 637	715 453
	1 100 101	1 036 570

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	367 642 922	45 568 698	4 847 016	-31 721 036	-4 123 493
Ökning av insatskapital	3 243 440	6 760 763			
Avsättning yttre UH-fond			1 138 140	-1 138 140	
Disposition av föregående års resultat:				-4 123 493	4 123 493
Årets resultat					-3 235 736
Belopp vid årets utgång	370 886 362	52 329 461	5 985 156	-36 982 669	-3 235 736

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB 21188050	1,19	2019-04-16	29 307 124	29 403 699
SBAB 21188077	1,77	2022-01-17	35 307 124	35 403 699
SBAB 21188085	1,04	2019-09-16	27 307 124	27 403 699
SBAB 21188093	0,76	2018-01-12	35 307 124	35 403 699
SBAB 21188107	3,46	2018-10-12	35 307 124	35 403 699
SBAB 21188115	1,70	2020-09-18	35 307 124	35 403 699
SBAB 21188123	1,00	2019-09-16	10 307 124	10 403 699
SBAB 26918855	0,85	2018-04-16	4 499 996	4 833 332
SBAB 28446098	1,56	2021-09-16	25 000 000	0
			237 649 864	213 659 225

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 120 063	2 108 223
Upplupna elkostnader	104 565	139 096
Upplupna fjärrvärmekostnader	389 120	438 386
Upplupna kostnader för avfallshantering	33 866	24 638
Beräknat arvode för revision	60 000	60 000
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	537 837	53 704
	3 245 451	2 824 047

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	287 000 000	287 000 000
Varav obelånade	0	0
	287 000 000	287 000 000

Underskrifter

Solna 2018-04-23

André Gustafsson

Johan Gunnarson

Magnus Persson

Krystyna Hedberg

Marianne Melander

Efrosini Siambalis

David Fallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-

Anders Slättås, auktoriserad revisor

Lars Bånge, internrevisor