ÅRSREDOVISNING 2018

BRF HAGALUNDEN

769618-3339

Flerårsöversikt

Ekonomiska nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K2
Nettoomsättning (tkr)	26 057	24 896	24 853	24 911	25 249
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 163	-3 236	-4 123	-6 987	-2 960
Eget kapital (tkr)	394 760	388 983	382 214	370 863	347 361
Soliditet	57 %	61 %	63 %	63 %	58 %
Belåning (kr/kvm bostadsyta)	8 796	7 372	6 628	6 652	7 694
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital (tkr)	+6 239	+5 848	+3 353	+763	+1 582

Förvaltning

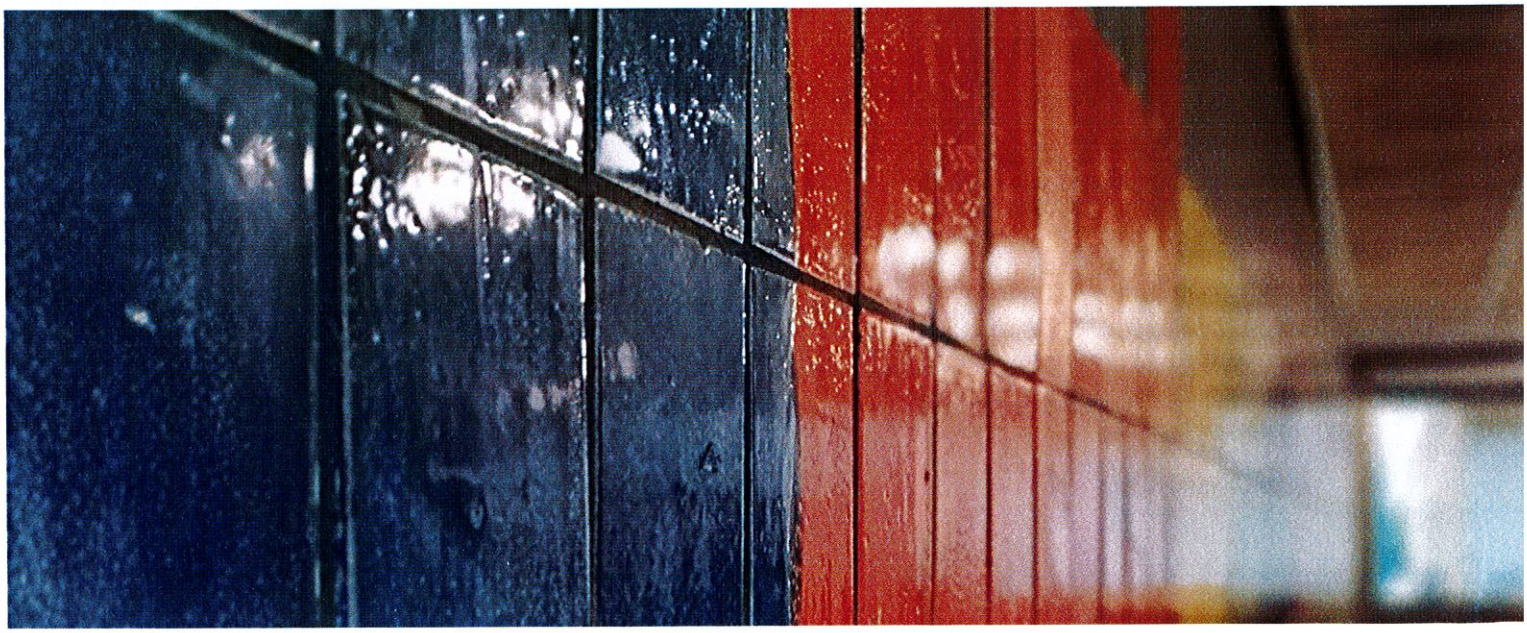
	2018	2017	2016	2015	2014
Antal bostadsrätter vid årsslut	359	356	354	349	332
Antal hyresrätter vid årsslut	87	90	92	98	114
Årsavgift (kr/kvm/år)	593	593	593	593	593
Garageplats boende (kr/mån)	540	540	450	450	450
Burplats boende (kr/mån)	640	640	600	600	600

Energiförbrukning

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärme (MWh)	3 735	3 867	4 302	4 121	4 123
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 944	4 077	4 464	4 583	4 495
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	1 397*	910	946	1 013	1 026
- varav IMD (MWh)	512**	-	-	-	-
- varav fastighetsel (MWh)	416**	910	946	1 013	1 026

* Siffran för inköpt el under 2018 är ej jämförbar med tidigare eller senare år, dels på grund av tillfälligt debiteringsuppehåll från Vattenfall i samband med överflytt av mätare för lägenhetetsabonnemangen, dels på grund av delårseffekt vad gäller elinköp till lägenheterna.

** Siffrorna för 2018 avser endast perioden juli-december, då IMD-mätningen installerades i maj/juni 2018 i samband med ställverksbytena i stambytesprojektet. För första halvåret går tillförlitliga förbrukningssiffror inte att ta fram på grund av mätuppehåll i samband med ställverksbytena.



Innehåll

Flerårsöversikt **2**
Ekonomiska nyckeltal 2
Förvaltning 2
Energiförbrukning 2
Innehåll **3**
Ordlista **4**
Om föreningen **5**
Fastigheter 5
Styrelse och revisorer 6
Firmatecknare 6
Valberedning 6
Arbetsgrupper 6
Förvaltning **7**
Föreningsstämma 7
Förvaltning och fastighetsskötare 7
Information 7
Hagalunds samfällighet 7
Medlemsaktiviteter 7
Uppsagda avtal och nya upphandlingar 7
Nytt ramavtal med BRF Kyrkbacken om garageplatser 7
Hyresförhandling 8
Årsavgifter och garagehyror 8
Policyarbete 8
Tunnelbanans gula linje 8
Huvudleverantörer 8
Underhåll och reparationer **9**
Större genomfört och planerat underhåll 9
Stambytesprojektet 9
Ventilationsprojektet inklusive obligatorisk ventilationskontroll 9
Garageventilation 10
Hissbyte 10
Utveckling av nya lägenheter 10
Entrépartier 10
Kollektiv elmätning (IMD) 10
Garaget 10
Värmesystemet i port 18-24 11
Tvättstugor 11
Brandskyddsarbete 11
Övrigt 11
Ekonomi **12**
Diagram: Intäkter 12
Diagram: Kostnader 12
Diagram: Kassaflöde 13
Diagram: Fastighetslån över tid 13
Större avvikelser jämfört med budget 13
Ombundna samt nyupptagna lån 14
Diagram: Bindningstid för lån 14
Frivillig momsskyldighet 14
Sålda tomställda lägenheter 15
Övriga osålda lägenheter 15
Kommentarer runt årets resultat 15
Händelser efter årets slut 15
Framtida ekonomisk utveckling 15
Förslag till behandling av ansamlad förlust 16
Resultaträkning **17**
Balansräkning **18**
Tillgångar 18
Eget kapital och skulder 19
Kassaflödesanalys **20**
Tilläggsupplysningar **21**
Redovisnings- och värderingsprinciper 21
Allmänna upplysningar 21
Intäktsredovisning 21
Fond för yttre underhåll 21
Anläggningstillgångar 21
Skatter 21
Nyckeltalsdefinitioner 21
Noter 22
Underskrifter **26**
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, det vill säga 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, det vill säga 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 under bundet eget kapital 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, fjärrvärme). 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
	446	32 237 kvm

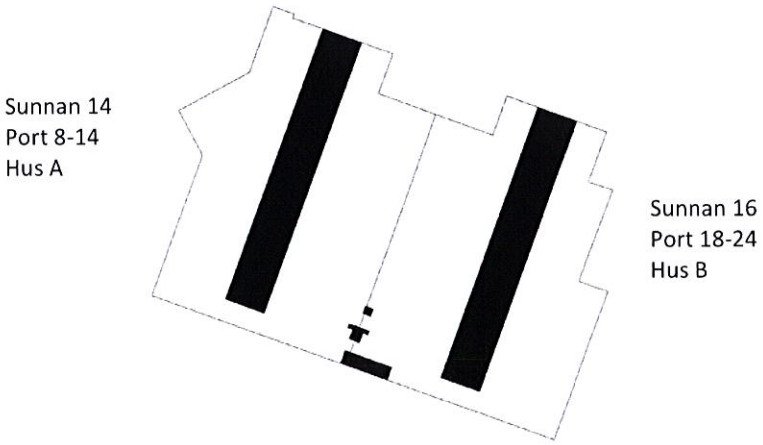
Fördelning lokaler	**Antal**	**Total area**
Kontorslokaler för uthyrning	3	316 kvm
Kontorslokal, används för byggetablering	1	209 kvm
Föreningslokal och expedition	2	123 kvm
Uthyrbara förrådsutrymmen	20-25	

Fördelning garageplatser	**Antal**
Vanliga platser	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. Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med hyresrätt. 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 – 14/5 2018	14/5 – 31/12 2018
Ordförande	André Gustafsson	David Fallgren
Vice ordförande	Johan Gunnarson	Johan Gunnarson *
Kassör	Magnus Persson	Magnus Persson
Sekreterare	Krystyna Hedberg	Ulrika Gullo *
Ledamöter	Marianne Melander	Marianne Melander
	Efrosini Siambalis	Efrosini Siambalis
	David Fallgren	Krystyna Hedberg *
Suppleanter	Kerstin Bergeå	André Bergfjord
	Aron Jansson	Annette Huss
	Lars Waldenmark	Julia Nosti-Ekebratt

* Vald som ledamot på två år

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

Firmatecknare

1/1 - 14/5	André Gustafsson, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening
14/5 – 31/12	David Fallgren, Magnus Persson och Krystyna Hedberg, två i förening

Valberedning

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

Arbetsgrupper

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

SOS/Brand/SBA (januari till maj)

Avtal (januari till maj)

Reparation och Underhåll

Policy

Boendemiljö

Information

Mäklare/Lokaler/Andrahandsuthyrningar

Garage

Trygghet (augusti till december)

Förvaltning

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2018 den 14:e 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

Under 2018 beslutades att föreningens hemsida ska översättas till engelska. Föreningen har även startat en Facebooksida. Vi har också tagit fram en klarspråkad kortversion av föreningens trivselregler.

Aktuell information publiceras fortsatt på hemsidan och informationstavlor i entréer. Vi har även beslutat om att dela ut mer bestående information i informationsbrev i pappersformat ett par gånger om året.

Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 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 Hagalunden. Avgiften har under 2018 bland annat använts till snöröjning på gemensamma gångvägar, ny LED-belysning vid gångvägar och målning av gångbrotrappor.

Lantmäterimyndigheten har under 2018 gjort en omprövning av gemensamhetsanläggningen på begäran av en annan fastighetsägare. I och med detta har två nya fastighetsägare tillkommit: Svenska kyrkan som äger Sunnan 12 (Hagalunds kyrka) och Solna stad som äger Sunnan 9 (parkeringen vid Kyrkbacken).

Medlemsaktiviteter

Föreningen har under 2018 tagit bort städdagarna för föreningens medlemmar då närvaron på dessa varit låg. Inga gemensamma aktiviteter har arrangerats i föreningens namn, vissa trapphus arrangerar dock gemensamma aktiviteter.

Uppsagda avtal och nya upphandlingar

Under året har föreningen förhandlat om ett antal olika avtal med leverantörer och dessutom handlat upp flera nya leverantörer.

Avtalsområde	Tidigare leverantör	Ny leverantör
Markskötsel	Abima	Nicator
Städ	Atermon	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Oljesug tvättplatta i garage	Stockholms spol & sug	Solna högtryckssspolning
Individuell mätning el	-	EcoGuard
El (från 2019-01-01)	Vattenfall	Svensk naturenergi
Tvättstugeservice	-	HSB
Teknisk förvaltning	HSB	HSB (omförhandlat)
Service portar i portiker	HissPartner	Assa Abloy
Ventilation, serviceavtal	-	AB Henriksbergs Verkstäder

Nytt ramavtal med BRF Kyrkbacken om garageplatser

Under året har föreningen förhandlat om det garageavtal som vi har haft med vår grannförening BRF Kyrkbacken. Vi har med detta gått från att BRF Kyrkbacken hyr ut platser i andra hand till sina boende, till att BRF Hagalunden har ett ramavtal med BRF Kyrkbacken som ger deras boende rätt att hyra upp till 80 platser hos oss på förstahandskontrakt, det vill säga samma antal som de som förening tidigare hyrde.

Förändringen leder till fördelar för BRF Hagalunden: vi slipper hanteringen med andrahandsuthyrning i garaget, vi får kontroll över vilka som använder våra garage, och vi frigjorde ungefär 20 garageplatser som var låsta i BRF Kyrkbackens

kontrakt, då de inte vidareförhyrdes av BRF Kyrkbacken. Dessutom tecknas de nya avtalen med motsvarande villkor som våra egna boende har, vilket innebär att avtalen är enhetliga med de villkor våra egna boende har i garaget. Hyresnivåerna har också uppdaterats. Då det nya kontraktet tecknades i slutet av året, genomfördes förändringarna i början av 2019.

Hyresförhandling

Årlig hyresförhandling för kvarvarande hyresrätter har genomförts med Hyresgästföreningen, och resulterade i en hyreshöjning från 2019-01-01 med 1,95 %, varav 0,45 % utgör kompensation för att höjningen från 2017 till 2018 var lägre än på övriga marknaden.

Årsavgifter och garagehyror

År 2018 har årsavgifterna varit oförändrade jämfört med 2017. Under slutet av året beslutades också att lämna årsavgifterna oförändrade inför 2019.

De nya garageavtalen medger en årlig höjning. Styrelsen har inför 2019 beslutat att inte använda denna möjlighet utan lämna även garagehyrorna oförändrade i enlighet med tidigare revideringsbeslut under 2016.

Policyarbete

Styrelsen har beslutat om trivselregler och en policy för paraboler. Vi har också förberett en informationspolicy, lånepolicy samt en reviderad renoveringspolicy. Arbetet med att digitalisera och tillgängliggöra relevanta policyer och regler på BRF Hagalundens hemsida har fortgått.

Tunnelbanans gula linje

Föreningen har under 2018 fortsatt bevaka planeringen av den gula linjen inom område Hagalund. Projektet byggstartas 2019 och innebär att station Arenastadens södra uppgång kommer att byggas vid tvärbanestationen vid början på Hagalundsgatan, bara knappt 150 meter från föreningens fastighet. Stationen förväntas öppna år 2024.

Huvudleverantörer

AB Franska Bukten
AB Henriksbergs Verkstäder
Ame AB
Atermon Fastighetsserivce AB
B.E.L.A.R. Elprojekt
Berglunds glaslarm AB
BST Brandskyddsteamet AB
Byggmästargruppen Sthlm BMG AB
Com Hem AB
Envac Scandinavia AB
Erlandsson Bygg AB
Green Landscaping AB
GW Asfalt & Trädgårdsanläggningar AB
Hagalunds samfällighetsförening
Hissbesiktningar i Sverige AB
HissPartner AB
HP Rör AB
HRB Service AB
HSB Riksförbund 47
HSB Stockholm
Humidus AB
Installationskonsult Lars Ågren
J A Revision KB
Jourmontör Securitas Sverige AB
Kabelgruppen i Uppsala AB
Kerstin Ingmo AB
KrÅs Ventilation AB
Magnus Riggo Elteknikservice AB
Maries Puts & Städ Fastighet AB
Miljöbelysning Sweden AB
Nicator AB
Nordomatic AB
Norrenergi AB
Notar
NRB Bygg AB
Ownit Broadband AB
Pumphuset Sverige AB
Ricoh
Råsunda Låsservice AB
SBAB Bank AB
Sita Sverige AB
Solna Högtryckspolning AB
Solna Vatten AB
Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
Storholmen Förvaltning AB
Svenska Cykelrum AB
Söderkyl AB
Trygg-Hansa Försäkrings AB
Täby Brandskyddsteknik AB
Vattenfall kundservice AB
ÅF Infrastructure AB

Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att förfina 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	Utgift	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	**Utgift**	**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	
Garageventilation	1,2 MSEK	2017-2018	
Laddplatser garage etapp 1	0,3 MSEK	2017-2018	
BRF Hagalunden, pågående	**Utgift cirka**	**Tid**	**Föregående**
Ventilationsbyte	8-9 MSEK	2015-2019	1973
Stambyte	140-150 MSEK	2016-2019	1973
Modernisering hissar	15-19 MSEK	2017-2020	1994
IMD el med temperaturgivare	2,5 MSEK	2017-2019	-
Ny lägenhet i fd bastu	1,5 MSEK	2017-2019	-
Nya garageportar	0,6 MSEK	2018-2020	ca 1992
Nya entrépartier och entréhallar	3-4 MSEK	2018-2022	ca 1985
BRF Hagalunden, planerat	**Utgift cirka**	**Tid**	**Föregående**
Laddplatser garage etapp 2	0,3 MSEK	2019	-
Tak, byte tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	2020-2022	1997-1998
Undercentraler fjärrvärme	1 MSEK	2022	1998
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2017-2024	-
Gårdsbjälklag och gård	30-50 MSEK	2025	1973

Stambytesprojektet

Det pågående stambytet med badrumsrenovering utförs som en totalentreprenad av Byggmästargruppen AB (BMG). Som projektledare för stambytet anlitar föreningen teknikkonsulten ÅF. ÅF genomförde även upphandlingen av entreprenaden inför stambytet.

Stambytet har följt tidplanen, vilket inneburit att arbetet i lägenheter vid halvårsskiftet 2018 kunde avslutas i en av föreningens två huskroppar och flytta vidare till nästa.

I stambytet ingår byte av elställverk i båda fastigheterna. Bytet genomfördes under sommaren 2018 och delvis nattetid för att minimera störningar för boende. Som ett tilläggsarbete har BMG fått uppdraget att bygga om en marklokal i port 24 till lägenhet som kan säljas under 2019. Stambytet i sin helhet förväntas vara klart vid årsskiftet 2019/20.

Ventilationsprojektet inklusive obligatorisk ventilationskontroll

Vartefter att stambytet blir klart i respektive port genomförs en rensning av ventilationskanalerna. Efter rensningen utförs flödesinjustering och en så kallad OVK (Obligatorisk Ventilations-Kontroll). OVK-kontrollen har visat att det finns många brister i lägenheter med felaktigt anslutna fläktar och förbyggda till- eller frånluftsdon. Bristerna innebär att det inte finns förutsättning för en godkänd OVK. Ett omtag måste därför tas där bland annat boende anmodas om att åtgärda felaktigheter. För en godkänd OVK enligt dagens krav måste det också finnas ett tillräckligt så kallat osuppfång i kök, för

vilket lämplig åtgärd utreds. Då denna utredning ännu inte är klar, har det inte varit möjligt att avsluta investeringsprojektet för ny ventilationsanläggning. För att på bästa sätt skapa förutsättning för en godkänd OVK har föreningen sökt anstånd hos Solna stad med att redovisa OVK-kontrollen. Ansökan har beviljats och senast i december 2019 ska godkända OVK-protokoll för båda fastigheterna skickas till Solna stad.

Garageventilation

Ett arbete har under 2018 genomförts för att åtgärda den sedan länge bristfälliga garageventilation. KrÅs Ventilation AB fick efter upphandling uppdraget att utföra bytet av garageventilationen. I arbetet ingick bland annat att byta fläktar till nya effektivare som nu också styrs på rätt sätt så att luftföroreningar i garaget inte överstiger gällande krav. Slutbesiktning av garageventilationen utfördes i juli 2018.

Hissbyte

Under året har arbetet med att modernisera föreningens hissar fortsatt. Hisspartner AB har uppdraget att utföra arbetet. I entreprenaden ingår i huvudsak att byta ut hisskorgar, hissmaskiner och styrelektronik. På de tre nedersta våningsplanen ersätts de gamla utslitna slagdörrarna med nya rostfria automatdörrar. Inom ramen för hissprojektet pågår också ett arbete med att förbättra hissarnas brandsäkerhet genom att installera fläktar som kan suga ut eventuella brandgaser från hisschakten.

Utveckling av nya lägenheter

Föreningen har under 2018 upphandlat byggnation av en lägenhet i port 24 (den gamla bastun). Lägenheten kommer vara på 47 kvadratmeter och beräknas stå färdig samtidigt som stambytet. Syftet är dels att öka intäkterna på lång sikt med större avgiftsunderlag, och dels att sälja bostadsrätten som ett sätt att hålla ner belåningen för stambytet. Resterande delar av projektet, vindslägenheter och upplägg för att låta medlemmar köpa loss korridorsyta, ligger vilande tills stambytet är klart.

Entrépartier

Föreningen har fått beviljat ett bygglov för nya entrépartier. Enligt tidigare plan skulle byte av entrépartier och renovering av ytskikt i entréer påbörjas under 2018. För att inte störa pågående entreprenader har dock styrelsen beslutat att skjuta upp arbetet med entréer till början av år 2020, efter avslutat stambyte.

Bygglovet för entréer innehåller även en möjlighet att bygga nya mer butiksanpassade entréer till gavellokalerna i port 8 och 18.

Kollektiv elmätning (IMD)

Som en del av stambytet genomförde föreningen under maj/juni 2018 ett byte till Individuell Mätning och Debitering av el (IMD). Själva bytet av ställverket i respektive hus orsakade ett planerat elavbrott.

I samband med att faktureringen av elen uppstod ett fel hos den ekonomiska förvaltaren, vilket innebar att den första avin som skickades ut var felaktig. Detta upptäcktes och korrigerades skyndsamt, men det var likväl olyckligt. Numera är rutinen för eldebitering igång och fungerar.

En utmaning har legat i att vissa boende upplevt en lägre kostnad innan bytet. Detta har oftast berott på att de jämfört den nuvarande tariffen med endast elhandelskostnaden från tidigare och inte räknat in elnätsavgift. Dessa kan ha kommit på olika fakturor beroende på vilken elleverantör man valt, vilket ökat förvirringen. I slutändan sparar varje boende cirka 1 500 kr/år på sin tidigare elkostnad med IMD, tack vare att föreningen har lägre elnätkostnader och kan agera som storkund på elhandelsmarknaden.

Garaget

Under året har ett par större projekt genomförts i föreningens parkeringsgarage, utöver ovan nämnda garageventilationen.

Det andra större arbetet har varit att installera 14 laddplatser för elbilar. För installation av laddplatser har föreningen via Naturvårdsverket sökt och fått bidrag till del av installationskostnaden via Klimatklivet. I den installerade laddutrustningen finns förberedelser för att komplettera med ytterligare 16 laddplatser. Föreningen har även blivit beviljade bidrag för dessa 16 platser och enligt planen ska installation ske under 2019.

Efter att föreningen tagit in offerter på byte av garageportar, konstaterades i samband med budgetarbetet inför 2019 att arbetet kommer innebära en så stor utgift att det ska klassas som ett separat investeringsprojekt.

Värmesystemet i port 18-24

Under de senare åren har det till och från funnits problem med värmesystemet i port 18-24, även under år 2018. Flera åtgärder har under året vidtagits för att försöka komma till rätta med problemet. Tyvärr har det visat sig mer svårlöst än väntat. Exempel på åtgärder har varit att byta cirkulationspump på radiatorkretsen, genomgång av värmeinställningar i husets styrsystem, rengöring och avluftning av det vatten som cirkulerar i värmesystemet. Även om de genomförda åtgärderna tycks ha lindrat värmeproblemen något så anser styrelsen fortsatt att situationen inte är acceptabel.

Huvudorsaken till problemet verkar vara smuts som cirkulerar i systemet och som orsakar stopp i vissa värmestammar och enskilda element. Under 2019 kommer därför fortsatt arbete med värmesystemet vara inriktat på att fånga upp smuts som fortfarande cirkulerar via värmecentralen. Vi kommer också utföra speciella rengöringsåtgärder på specifika lägenhetsstammar där problemen är mer framträdande. Det kan också vara aktuellt att överväga en injustering av värmesystemet för bättre värmefördelning mellan olika portar och lägenheter i huset.

Tvättstugor

Under årets början installerades en ny ventilationslösning i tvättstugan i port 10 på prov.

Föreningen har under året bytt en tvättmaskin, två torktumlare, en mangel, samt grovtvättstugans extra stora torktumlare. Vi har dessutom tecknat serviceavtal för vår tvättutrustning i syfte att minska reparationskostnaderna.

Brandskyddsarbete

Föreningen har under 2018 fortsatt med det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) och genomfört ett antal åtgärder för att hålla brandsäkerheten fortsatt hög. Bland annat har ickefungerande nödbelysning i trapphusen ersatts med nya plafonder och reservbatterier, vilket ger en minskad sårbarhet för fel i systemet. Ronderingarna fortsätter kvartalsvis och föreningen hanterar uppkomna anmärkningar skyndsamt.

Övrigt

Under året har föreningen bytt ut två behållarbottnar i sopsugssystemet, då de läckt.

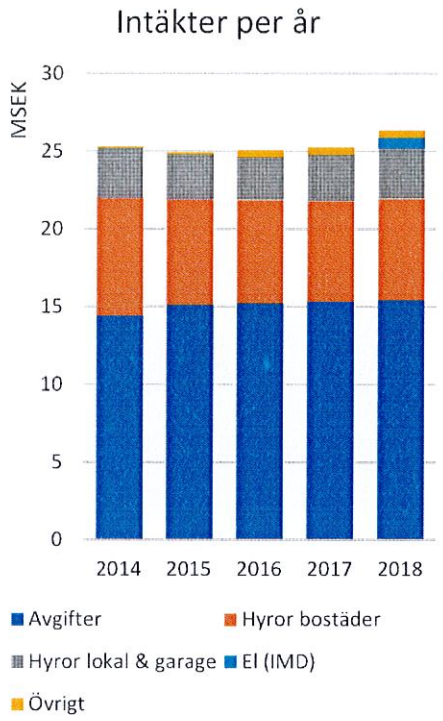
Vi har också målat om undersidan av arkadtaken samt även bytt belysning under dem.

Efter fasadbesiktning har fastsättningen av ett antal plåtar åtgärdats.

Under året har två cykelrum inretts. Ett av dem är enklare, och ett av dem är finare inrett med individuellt hyrbara platser.

Ekonomi

Diagram: Intäkter



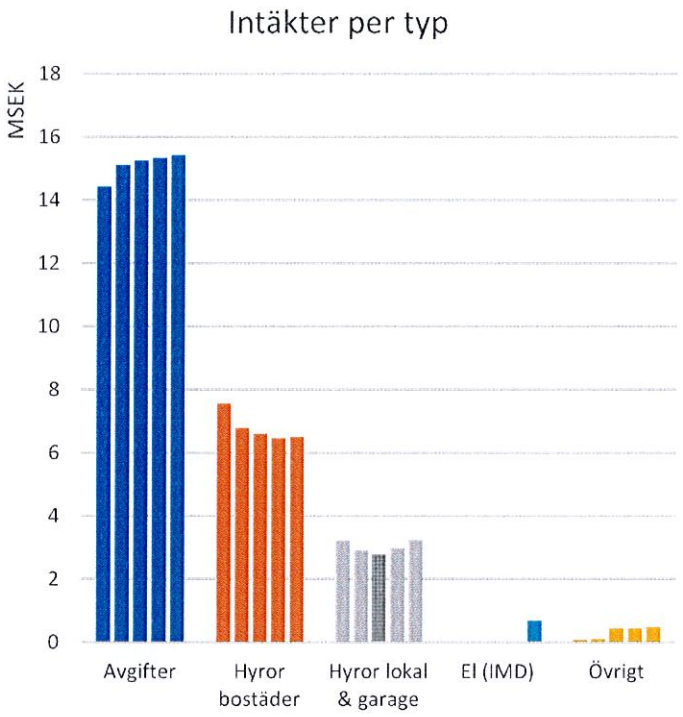
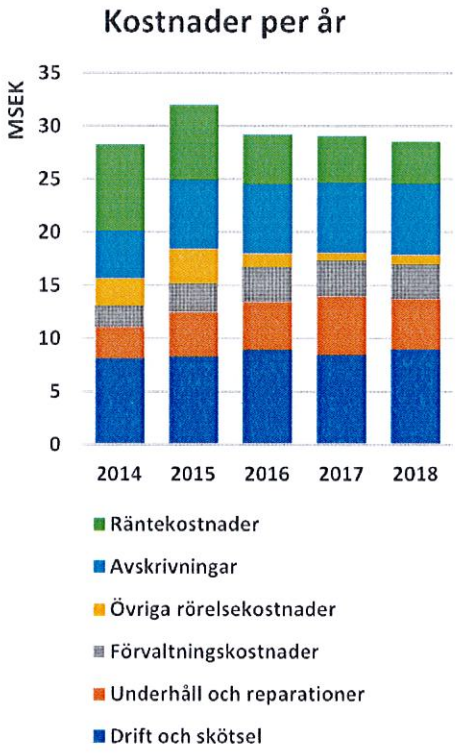


Diagram: Kostnader



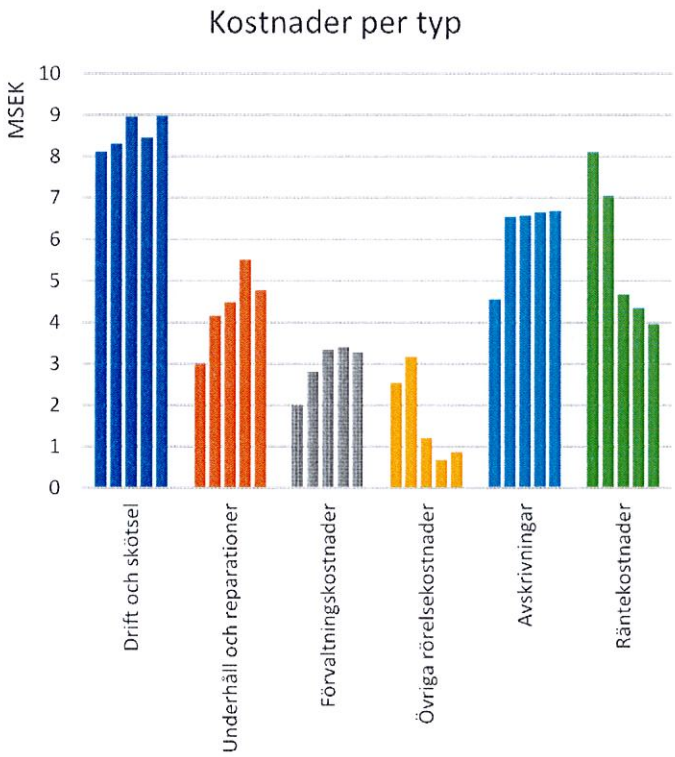


Diagram: Kassaflöde

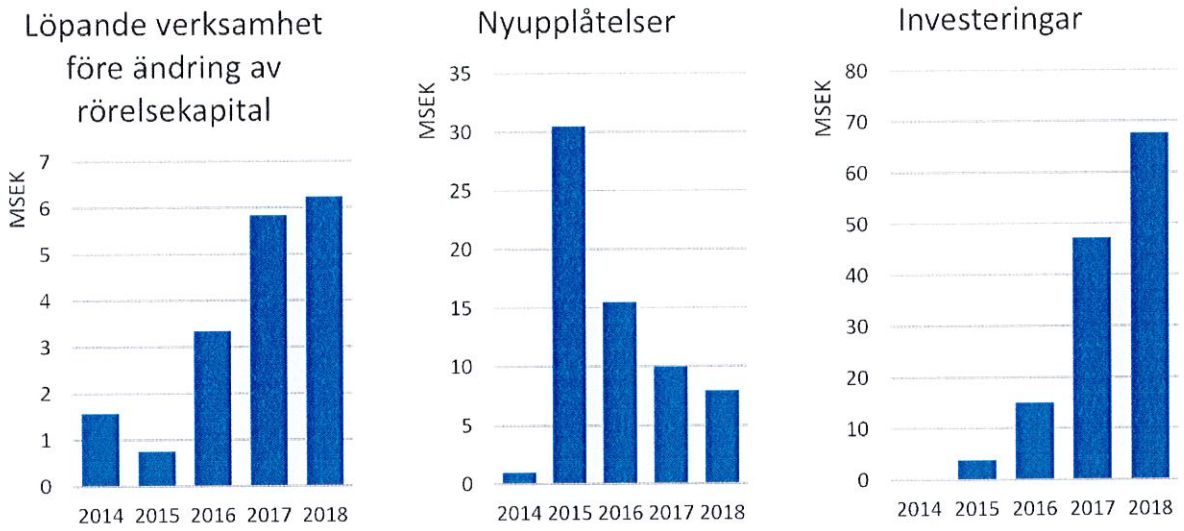
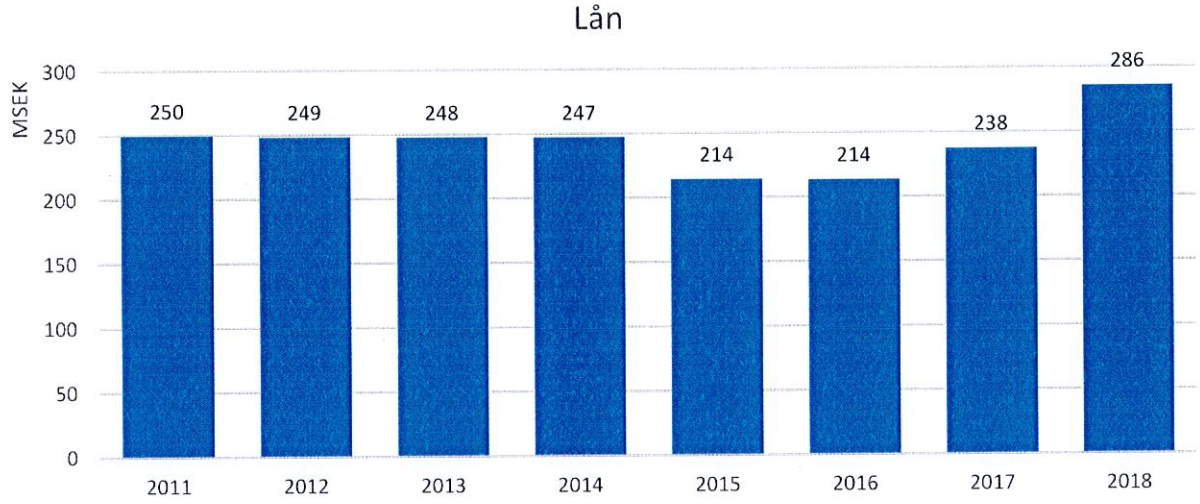


Diagram: Fastighetslån över tid



Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -4,0 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska utfallet är cirka 2 MSEK bättre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av:

- Intäkterna är lägre än budgeterat, 26,3 MSEK istället för 26,7 MSEK. Främst är det hyror för bostäder och garage som fallit ut något lägre än förväntat efter vakanser, uppsägningar och hyresnedsättningar för stambytet.
- Drift och skötsel har blivit 556 tusen kronor (kSEK) billigare än budgeterat. Det är i första hand kostnader för förbrukningsmedia som blivit billigare än förväntat: el kostade 128 kSEK lägre än budgeterade 1,8 MSEK, fjärrvärme 264 kSEK billigare än förväntade 3,4 MSEK samt vatten och avlopp 229 kSEK billigare än förväntade 890 kSEK. Även städningen har blivit 158 kSEK billigare än budgeterade 750 kSEK. I gengäld har snöröjning och sandning blivit 200 kSEK dyrare än budgeterade 75 kSEK. Den stora avvikelsen beror i detta fall dels på en lång och hård vinter, dels på att budgeten från början var för lågt satt.
- Reparationer och underhåll ligger cirka 265 kSEK lägre än budgeterade drygt 5 MSEK. De poster som överstiger budget mest är reparation av tvättutrustning, 274 kSEK mot budgeterade 100 kSEK, reparation av elinstallationer,

447 kSEK mot budgeterade 75 kSEK på grund av utbyte av nödbelysning i trapphus, reparation av garage, 356 kSEK jämfört med budgeterat 200 kSEK, samt reparation vattenskador 427 kSEK mot budgeterat 250 kSEK. I gengäld har en del andra budgeterade kostnader ej behövt användas eller senarelagts.

- Den allra största budgetavvikelsen är att avskrivningarna är 1,06 MSEK lägre än budgeterat 7,74 MSEK. Anledningen är att flera av föreningens investeringsprojekt inte kunnat avslutas enligt tänkt tidplan. Det beror i varje enskilt fall på olika anledningar. Därutöver räknade styrelsen då budgeten antogs att vissa projekt skulle kunna aktiveras i omgångar. Det gäller främst stambyte och hissbyte. Även i avslutade portar berörs dock bägge dessa projekt av efterarbeten vilket gör att de inte kunnat aktiveras ännu.
- Slutligen har räntorna blivit 304 kSEK billigare än budgeterat 4,26 MSEK. Främsta anledningen är att räntorna varit lägre än budget då Riksbanken under året höjt räntan mindre än förväntat. Dessutom har föreningens upplåning för stambytet skett något senare och till mindre belopp än vad som förväntades inför året.

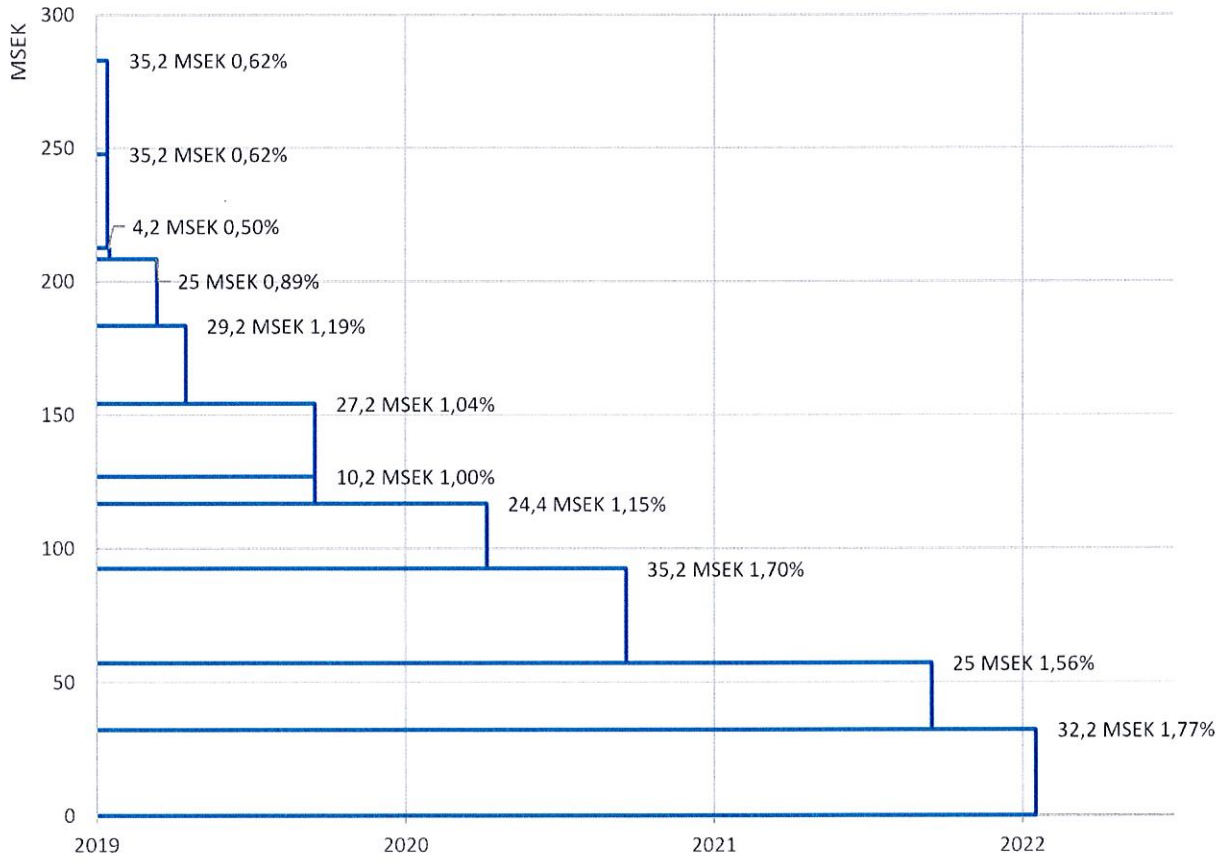
Ombundna samt nyupptagna lån

Under året har föreningen haft tre lån med villkorsändringsdag. Samtliga dessa lån har lämnats med rörlig ränta. Ett av dem var sedan tidigare bundet på fem år och en ränta på hela 3,46 %. Sedan dess har ränteläget förändrats väsentligt, vilket innebär att de nya villkoren innebär en större ekonomisk förbättring för föreningen.

Föreningen siktar generellt 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 två nya lån om 25 MSEK respektive 24,35 MSEK, det ena med rörlig ränta och det andra bundet på två år. Bägge lånen upptogs som finansiering för det pågående stambytet.

Diagram: Bindningstid för lån



Frivillig momsskyldighet

Föreningen är registrerad för frivillig momsskyldighet 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 två före detta hyreslägenheter som varit tomställda, för totalt 5,69 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Dessutom slutfördes en av överlåtelserna som skedde 2017 först efter årsskiftet, vilket ger totala kassaflödet från lägenhetsupplåtelser till 7,94 MSEK. Föreningen hade vid årets slut 87 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
22-2204	67	3	2018-05-28	2 590 000	38 656
22-1501	89	4	2018-07-04	3 100 000	34 831
			Totalt	**5 690 000**	

Övriga osålda lägenheter

Vid årets slut hade föreningen inga vakanta lägenheter. Några lägenheter och en lokal var redan då uppsagda, och efter årets slut har ytterligare uppsägningar inkommit. Föreningen kommer under 2019 sälja dem. Det gäller följande objekt:

Lägenhet	Yta	Antal rum
8-2003	59	2
10-2102	79	3
18-1003 *	45	1
20-1304	67	3

* Före detta lokal som föreslås bli lägenhet. Detta kräver stämmobeslut om nya insatser och andelstal.

Kommentarer runt årets resultat

Föreningen lägger 2018 till handlingarna med ett redovisat resultat -2,16 MSEK, det vill säga ett bättre utfall än för 2017 och det nästbästa sedan föreningen bildades. Kassaflödet är för femte året i rad positivt. Kassaflödet från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är dessutom det största sedan föreningen startades, +6,3 MSEK. Dessutom såldes lägenheter för totalt 5,69 MSEK. Det ger goda förutsättningar inför framtiden då föreningen de närmaste åren fortsatt har stora underhållsarbeten framför sig.

Händelser efter årets slut

Efter årets slut har föreningen tagit upp ytterligare två nya lån, om 14,065 MSEK respektive 13,276 MSEK, som finansiering för stambytet. Det förstnämnda lånet har bundits på två år medan det senare är upplånat med rörlig ränta (3 månader). Med dessa lån inräknat uppgår föreningens totala belåning till 313 MSEK och pantsättningen på föreningens fastigheter har utökats med 26 MSEK till 313 MSEK.

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 kostnader för drift och reparationer. Föreningen använder en långsiktig ekonomisk prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut.

För framtiden tittar föreningen fortsatt på kommande upprustningar som kommer att höja byggnadernas värde och attraktivitet: byggnation av nya lägenheter, fler laddstolpar i garaget, upprustning av entréer och solceller på taket.

Föreningen har stora dolda tillgångar, dels i form av vid årsskiftet 87 stycken uthyrda hyreslägenheter, dels planerna att bygga/upplåta ytterligare lägenheter. Dessa kommer i framtiden att kunna säljas som bostadsrätter och därmed innebära ett kapitaltillskott till föreningen. Det ger framöver föreningen möjlighet att amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Föreningen är fortfarande förhållandevis nybildad och genomgår dessutom för närvarande flera kostsamma underhållsinsatser, främst stambytet. Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 286 MSEK, det vill säga 8 796 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 föreningen med att sprida bindningstiderna för föreningens fastighetslån. I samband med ombindning av tidigare lån sänks ofta räntenivåerna.

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. Individuell mätning och debitering (IMD) för el infördes sommaren 2018. År 2019 är första året med IMD över ett helt år. Det gör att kostnaderna för el kommer att öka, men de kompenseras av ökade intäkter i motsvarande grad. Efter nya avtalet med BRF Kyrkbacken om garage, finns möjlighet att öka garagehyresintäkterna genom högre beläggning. 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 2018 gjordes bedömningen att avgifterna kunde lämnas oförändrade inför 2019. 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	-37 777 314
årets förlust	-2 162 596
	-39 939 910
behandlas så att	
ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 793 944
i ny räkning överföres	-38 145 966
	-39 939 910

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

Resultaträkning

	Not	2018	2017
Nettoomsättning	1	26 057 137	24 895 879
Övriga intäkter		267 583	521 898
		26 324 720	**25 417 777**
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-13 375 680	-12 895 671
Underhållskostnader		-1 793 944	-2 441 091
Övriga externa kostnader	3	-2 407 376	-2 403 382
Arvoden och löner	4	-339 238	-329 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 676 989	-6 643 462
		-24 593 227	**-24 713 355**
Driftnetto		**1 731 493**	**704 422**
Resultat efter investeringar och avskrivningar			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 451	402 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 955 540	-4 342 555
		-3 894 094	**-3 940 158**
Resultat efter finansiella poster		**-2 162 596**	**-3 235 736**
Resultat före skatt		**-2 162 596**	**-3 235 736**
Årets resultat		**-2 162 596**	**-3 235 736**

Balansräkning

Tillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	548 156 696	554 632 256
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	4 055 458	2 978 432
Inventarier, verktyg och installationer	7	506 482	448 387
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	129 287 704	62 883 103
		682 006 340	**620 942 178**
Summa anläggningstillgångar		**682 006 340**	**620 942 178**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		263 432	64 873
Övriga fordringar		192 981	156 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 353 905	1 100 101
		1 810 318	**1 321 277**
Kassa och bank		6 324 223	15 432 745
Summa omsättningstillgångar		**8 134 541**	**16 754 022**
SUMMA TILLGÅNGAR		**690 140 881**	**637 696 200**

Eget kapital och skulder

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		431 155 823	423 215 823
Fond för yttre underhåll		3 544 064	5 985 156
		434 699 887	**429 200 979**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-37 777 314	-36 982 670
Årets resultat		-2 162 596	-3 235 736
		-39 939 910	**-40 218 406**
Summa eget kapital		**394 759 977**	**388 982 573**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	285 934 720	237 649 864
Övriga skulder		0	6 932
Summa långfristiga skulder		**285 934 720**	**237 656 796**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 615 325	7 694 427
Aktuella skatteskulder		59 331	63 645
Övriga skulder		280 902	53 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 490 626	3 245 450
Summa kortfristiga skulder		**9 446 184**	**11 056 831**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**690 140 881**	**637 696 200**

Ställda säkerheter	13		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		287 000 000	287 000 000
		287 000 000	**287 000 000**

Ansvarsförbindelser		
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Kassaflödesanalys

	Not	2018	2017
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		-2 162 596	-3 235 736
Återföring avskrivningar		6 676 989	6 643 462
Återföring utförda underhållsåtgärder		1 793 944	2 441 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**6 308 337**	**5 848 818**
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder		-2 099 688	2 499 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 208 649**	**8 348 665**
Investeringsverksamheten			
Utförda åtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda		-1 793 944	-2 441 092
Utförda åtgärder enl. underhållsplan, pågående arbeten och aktiverade under ået		-67 741 151	-47 248 767
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten		**-69 535 095**	**-49 689 859**
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		7 940 000	10 004 203
Upptagande av nytt lån		49 350 000	25 000 000
Amortering av lån		-1 072 076	-1 009 361
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten		**56 217 924**	**33 994 842**
Årets totala likviditetsflöde		**-9 108 522**	**-7 346 352**
Förändring av föreningens likvida medel			
Likvida medel vid årets början		15 432 745	22 779 097
Likvida medel vid årets slut		**6 324 223**	**15 432 745**

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	Inventarier	20
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68	Stamrenovering	2,0
Byggnader, fasad	2,68	Värmesystem	2,0
Byggnader, fönster	4,28	Ventilation	4,0

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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

	2018	2017
Årsavgifter	15 446 738	15 353 313
Hyror, bostäder	6 717 843	6 661 206
Hyror, lokaler	972 153	948 963
Hyror, garage och parkering	2 740 492	2 465 394
Elavgift, bostäder	685 464	0
Övriga debiteringar	234 549	236 475
Hyres- och avgiftsbortfall	-740 102	-769 472
	26 057 137	**24 895 879**

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	692 225	669 922
Städning	591 903	689 665
Besiktningar	83 727	72 413
Bevakningskostnader	216 118	313 469
El	1 672 247	1 045 237
Fjärrvärme	3 135 943	3 213 999
Vatten och avlopp	661 316	867 028
Avfallshantering	478 931	531 180
Fastighetsförsäkring	419 540	343 431
Kabel-TV och internet	559 882	556 011
Fastighetsskatt	930 102	925 856
Övriga driftskostnader	52 677	178 498
Reparation av bostäder	172 548	285 446
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	508 015	220 681
Reparation av installationer	1 388 190	949 912
Reparation av hus utvändigt	195 398	290 801
Reparation av markytor	53 949	27 049
Reparation av garage	356 460	394 418
Reparation, vatten- och brandskador	426 696	799 292
Reparation, övrigt	64 773	52 057
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	715 040	469 306
	13 375 680	**12 895 671**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningskostnader	111 027	98 348
Försäljningsprovisioner	104 669	70 000
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	410 895	540 446
Teknisk förvaltning	917 169	994 880
Övriga förvaltningskostnader	228 156	147 175
Självrisker vid skada	92 373	1 310
Konsultarvoden	106 219	191 669
Konstaterade hyresförluster	15 426	0
Övriga externa kostnader	146 992	84 966
Samfällighetsavgifter	274 450	274 588
	2 407 376	**2 403 382**

Not 4 Arvoden och löner

	2018	2017
Styrelsearvode	250 000	250 000
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Sociala kostnader	79 238	69 749
	339 238	**329 749**

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**586 286 613**	**586 286 613**
Ingående avskrivningar	-31 654 357	-25 178 797
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38 129 917**	**-31 654 357**
Utgående redovisat värde	**548 156 696**	**554 632 256**
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 081 881	2 382 174
Årets genomförda aktiveringar	1 154 050	699 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 235 931**	**3 081 881**
Ingående avskrivningar	-103 449	-47 643
Årets avskrivningar	-77 024	-55 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-180 473**	**-103 449**
Utgående redovisat värde	**4 055 458**	**2 978 432**

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	798 429	539 335
Inköp	182 500	259 094
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**980 929**	**798 429**
Ingående avskrivningar	-350 042	-237 946
Årets avskrivningar	-124 405	-112 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-474 447**	**-350 042**
Utgående redovisat värde	**506 482**	**448 387**

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående arbeten, stora stambytet	110 430 331	51 095 327
Pågående arbeten, ventilation	7 384 927	7 054 469
Pågående arbeten, garageventilation	0	1 009 933
Pågående arbeten, hissbyte	8 422 048	3 382 342
Pågående arbeten, fler lägenheter	526 461	341 032
Pågående arbeten, entrépartier	226 721	0
Pågående arbeten, elmätning IMD	2 297 216	0
	129 287 704	**62 883 103**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	462 830	377 464
Upplupen vidarefakturerad el	411 006	0
Övriga interimsfordringar	480 069	722 637
	1 353 905	**1 100 101**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	370 886 362	52 329 461	5 985 156	-36 982 669	-3 235 736
Ökning av insatskapital	3 086 755	4 853 245			
Ianspråktagen yttre underhållsfond			-2 441 092	2 441 092	
Disposition av föregående års resultat:				-3 235 736	3 235 736
Årets resultat					-2 162 596
Belopp vid årets utgång	**373 973 117**	**57 182 706**	**3 544 064**	**-37 777 314**	**-2 162 596**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 21 18805 0	1,19	2019-04-16	29 202 580	29 307 124
SBAB 21 18807 7	1,77	2022-01-17	35 202 580	35 307 124
SBAB 21 18808 5	1,04	2019-09-16	27 202 580	27 307 124
SBAB 21 18809 3	0,62	2019-01-14	35 202 580	35 307 124
SBAB 21 18810 7	0,62	2019-01-14	35 202 580	35 307 124
SBAB 21 18811 5	1,70	2020-09-18	35 202 580	35 307 124
SBAB 21 18812 3	1,00	2019-09-16	10 202 580	10 307 124
SBAB 26 91885 5	0,50	2019-01-16	4 166 660	4 499 996
SBAB 28 44609 8	1,56	2021-09-16	25 000 000	25 000 000
SBAB 28 90995 0	0,89	2019-03-13	25 000 000	-
SBAB 28 90996 9	1,15	2020-04-06	24 350 000	-
			285 934 720	**237 649 864**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	1 977 442	2 120 063
Upplupna elkostnader	687 362	104 565
Upplupna fjärrvärmekostnader	432 849	389 120
Upplupna kostnader för avfallshantering	37 496	33 866
Upplupet styrelse- och internrevisorsarvode inkl sociala kostnader	121 952	0
Beräknat arvode för revision	70 000	60 000
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 525	537 837
	3 490 626	**3 245 451**

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	287 000 000	287 000 000
Varav obelånade	0	0
	287 000 000	**287 000 000**

Underskrifter

Solna 2019-05-06

David Fallgren

Johan Gunnarson

Magnus Persson

Ulrika Gullo

Krystyna Hedberg

Marianne Melander

Efrosini Siambalis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07

Anders Slättås, auktoriserad revisor

Lars Bånge, internrevisor