

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2017-01-01—2017-12-31



Innehållsförteckning

1 Förvaltningsberättelse.....	3
Verksamheten.....	3
Föreningens ändamål	3
Grundfakta om föreningen.....	3
Styrelse, revisorer och valberedning	3
Arbetsgrupper	4
Fastigheter.....	5
Förvaltning.....	6
Besiktning och underhållsplan	6
Föreningens ekonomi	7
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	8
Ekonomi och lån	8
Teknik och bygg	9
Trädgård och miljö.....	9
IT & TV och information	9
Säkerhet och trygghet	10
Arrangemang.....	10
Solel	11
Medlemsinformation	12
Flerårsöversikt	12
Nyckeltal.....	12
Föreningens lån	13
Ekonomisk strategi	14
Avskrivningar och avsättningar	14
Förändringar eget kapital	15
Resultatdisposition	15
2 Resultaträkning	16
3 Balansräkning	17
4 Tilläggsupplysningar	19
5 Revisionsberättelse	27
6 Ordlista.....	29

Årsredovisning 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

1 Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Johanna König	Sekreterare
Gunilla Edgren-Nybom	Ledamot
Karin Lundberg	Ledamot
Michael Bjersander	Ledamot
Negusse Berhe	Suppleant
Alf Lindström	Suppleant

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma (2017-05-18) och tio styrelse-sammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Gunilla Edgren-Nybom
Studieansvarig	Gunilla Edgren-Nybom

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Gardarsson, Johanna König, Gunilla Edgren-Nybom och Negusse Berhe.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Elisabeth Sandström	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Ragnar Santesson	Revisorssuppleant, Winthers Revisionsbyrå

Valberedning har utgjorts av:

Claes Jernaesus	Sammanställande
Marika Ljungdahl	
Anna-Lena Agaton	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson, Johanna König och Negusse Berhe.
Trädgård och miljö	<u>Karin Lundberg</u> , Emma Anstey, Maria Dahlbeck, Johanna König, Cecilia Mora, Janie Ramb, André Smolentzov, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Michael Bjersander</u> , Christian Thunborg, Jörg Ramb, Karin Lundberg, Rickard Linnander och Klas Mattsson.
Säkerhet och trygghet	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Anita Klintberg, Jörg Ramb, Lena Nitz, Jan Sundeborn och Magnus Wallin.

Arrangemang	<u>Gunilla Edgren-Nybom</u> , Elisabeth Johansson, Marika Ljungdahl, Hans Sandström, Roland Dahlin och Pia Lindbäck.
-------------	--

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Gunilla Edgren-Nybom (sammanhållande), Björn Wahlberg, Charlotte Örnliid, Anita Klintberg och Krister Rentrop.

Under våren och sommaren var en projektgrupp verksam för att hantera förberedelser och genomförande av en anläggning för produktion av solel. Gruppen bestod av Lars-Åke Hansson, Jörg Ramb, Stefan Allenius och Thomas Fehrm.

Dessutom har två projektgrupper inom bil och parkering varit verksamma under hösten för att dels utreda införande av bilpool på vår parkering, dels en eventuell breddning av parkeringsplatserna och även installation av laddstolpar för elbilar. Bilpoolsgruppen bestod av Michael Bjersander och Maria Dahlbeck. Gruppen för breddning och laddning bestod av Lars-Åke Hansson och Anton Lindström.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus, samt 92 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5-69,5
43	3	70,5-90,5
25	4	100,0-140,0
6	5	113,0-162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd.

Arean av de två fastigheter som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2017	99 000 000	70 000 000	169 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Activa Service AB.

Besiktning och underhållsplan

Stadgeenlig besiktning av föreningens egendom har genomförts och fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 13 februari 2018 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2018 – 2033. Totalt ingår det åtgärder för drygt 10 mnkr vilket i genomsnitt blir 659 tkr per år under de 16 år som planen omfattar.

Under kommande tre år finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Målning av taksprång, fönsterbleck, cykelförråd, soprum och tvättstugor.
- Renovering eller byte av hisselektronik.
- Ny tvättmaskin.
- Renovering av trapphus.
- Modifiering av värmecentral.

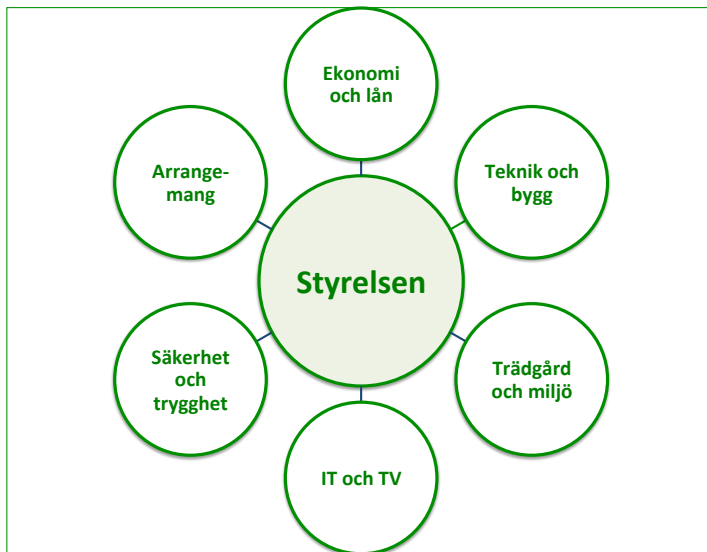
Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 460 610	1 954 072
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 508 047	6 549 707
Finansiella intäkter	95 699	41 014
Minskning långa fordringar	37 611	37 611
Ökning kortfristiga fordringar	61 055	0
	6 702 412	6 628 332
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 228 902	2 914 814
Finansiella kostnader	444 214	622 760
Ökning av materiella anläggningskostnader	634 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 063
Minskning av långfristiga skulder	2 908 000	1 489 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 268	91 159
	7 231 884	5 121 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 931 138	3 460 610
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	-529 472	1 506 538
Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



Figur som illustrerar de sex olika arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad mellan 2004 och 2014. Den 1 januari 2015 sänktes emellertid årsavgiften med ca tre procent. De nya årsavgifterna är därmed också helt och hållet baserade på andelstalen i föreningen. Den 1 januari 2016 sänktes årsavgiften med ytterligare fem procent. Den 1 januari 2017 sänktes årsavgiften ånyo med fem procent. Årsavgiften sänktes den 1 januari 2018 med tre procent och uppgår därmed till 618 kr per kvm och år.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 1 980 330 kr.
- Föreningens lån uppgår den 2017-12-31 till 34 638 000 kr, vilket motsvarar 3 692 kr/kvm. Under 2017 har lånen amorterats med 2 908 000 kr, varav 2 000 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- I augusti 2017 omsattes ett lån på sammanlagt 9 000 000 kr till rörlig ränta (3 månader).
- Föreningen har lämnat plusgirokonto och övergått till bankgiro och Swish för inbetalningar för hyra av föreningslägenheten.
- I november såldes samtliga aktier i SBC (3 600 st) och därmed gjordes en reavinst på 54 738 kr.

Teknik och bygg

- Under året har det genomförts en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Luftflöden i lägenheter kontrollerades, ventiler rensades och justerades. I en del lägenheter åtgärdades felinstallerade fläktar.
- Byte av termostatventiler ägde rum i samtliga lägenheter, samt genomgång av ventiler i handdukstorkar.
- Tidigare genomförd utredning av orsaker för dålig lukt har lett till byte av avloppsrör i två lägenheter, samt andra mindre åtgärder i ytterligare två lägenheter.
- Två soprum målades av medlemmar under ledning av teknikgruppen under föreningsdagen på hösten.

Trädgård och miljö

- Trädgårdsgruppens år omfattar en hel del arbete inom gruppen med plantering, omplantering och en hel del bevattning för att bevara växter. Arbetet med träd fortsätter med förändring av trädbeståndet. Flera träd har bytts ut på grund av att de påverkar boendemiljö eller kan utgöra fara för människor och djur.
- Den mest påtagliga trädfällningen gjordes i april 2017 då den stora pilen fälldes utanför BA 49. Trädet utgjorde en stor fara då grenar föll ner relativt frekvent och landade på gångvägen, uteplatser och i lekparken.
- I övrigt fortsätter vi att beskära våra träd enligt en trädvårdsplan. Beskärningen, som utförs av erfarna arborister, görs så att träden kan behålla sin naturliga form.
- Under föreningsdagarna utfördes många viktiga moment av deltagarna. Bland annat beskars ett stort antal buskar under höstens föreningsdag.

IT & TV och information

- Webbplatsen brunnsviken.se har uppdaterats kontinuerligt med korta nyheter, information från bilpoolsgruppen samt dokument rörande de våtmarksplaner som Solna stad har i fårhagen söder om vårt område.
- Fem infoblad samt den årliga boendehandboken har delats ut till alla medlemmar.
- En enkät om intresset för bilpool genomfördes i oktober. Runt hälften av medlemmarna svarade. En stor majoritet har idag egen bil och endast 11 skulle använda en bil från en bilpool idag. Däremot visar ytterligare 28 medlemmar ett potentiellt intresse för bilpool på något års sikt. Som starkaste skäl angavs miljön.

Säkerhet och trygghet

- Alla medlemmar har erbjudits att förstärka skyddet mot inbrott genom att utan kostnad få material för DNA-märkning.
- Grannsamverkansgruppen har haft kontinuerlig kontakt med lokalpolisen i Solna. Gruppen har även delat ut lista till alla medlemmar med tio värdefulla råd för ett ökat skydd mot inbrott. Ett nätverk har bildats med andra bostadsrättsföreningar i Bergshamra avseende grannsamverkan. Ett första möte hölls i december. Det nybildade nätverket kommer att träffas 1 gång/kvartal.
- I början av året upptäcktes att en säkerhetsbrytare i hissen i BA 175 var trasig. Eftersom det var en säkerhetsfråga kallades en jourreparatör in som snabbt åtgärdade felet.
- Med styrelsens tillstånd har omvårdnadsförvaltning i Solna stad låtit installera en ramp till ytterdörren för bostadsanpassning åt en boende.
- Inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet har företaget Cupola genomfört en årlig revision i maj. Även det båda rökluckorna i BA 49 respektive BA 175 har provats utan anmärkning.
- För att minimera risken för Legionellabakterier måste temperaturen på varmvattnet vara lägst 50°C vid varje tappställe. Samtidigt får temperaturen inte överstiga 65°C på grund av risken för skållning. Förening har mätt på tio platser inom föreningen och kraven klaras.

Arrangemang

- Traditionsenlig julgransplundring hölls den 5 februari då ljusslingan på fontänen togs ned.
- Vårens föreningsdag var lördagen den 13 maj. I år hade vi Spanien som tema för maten. Livs levande kockar hade anlitats och de lagade en jättepaela. Vädret som alltid strålande. För säkerhets skull hade vi också satt upp ett stort tält om vädrets makter inte skulle vara oss till lags. Som vanligt städade vi, planterade växter/buskar mm. Årets tema var: Säkerhet och Grannsamverkan. Vår lokalpolis Kerstin Malm informerade om Grannsamverkan och hur vi kan förhindra brott i området. En utställning med presentation av olika tekniska lösningar om hur brott kan förebyggas. Informationsmaterial delades ut. Ett bord med informationsmaterial avseende det planerade solcellsprojektet hade iordningsställts. Många intresserade. Barnen fick måla vårmotiv med vattenfärger som sedan hängdes upp för att torka. Lisa Johansson var uppskattad lärare. Drygt 100 personer deltog.
- Föreningsstämman hölls torsdagen den 18 maj.
- Höstens föreningsdag tillika Oktoberfest hölls lördagen den 7 oktober. Nästan 100 personer hade trotsat regnet och kommit för att städa och förbereda vintern. Efter

arbetet vankades tyska korvar, potatissallad, surkål mm. Maten avnjöts i det uppvärmda tältet.

- Ljusslingan sattes som vanligt upp den 1:a advent, som i år inföll den 3 december. Ett tjugotal personer bjöds på varm glögg och pepparkakor.
- Möten har hållits med arrangemangsgruppen vid ett flertal tillfällen.

Solel

- Föreningen ansökte i januari 2017 om bygglov för solpaneler på våra tak. Syftet är dels att bidra till regeringens klimatmål och att sträva mot ett mer hållbart samhälle, dels att ge en god avkastning på föreningens kapital. Målet är att producera minst 35 000 kWh förnybar el varje år i 25 år.
- Solna stads Miljö- och byggnadsförvaltning avstyrkte detta med motiv att de svarta solpanelerna skulle påverka byggnadens och områdets kulturhistoriska värde negativt, panelerna skulle bli ett främmande inslag i området och dessutom stora och dominerande. Föreningen skrev tre brev till Solna stad med krav på omprövan - all korrespondens ligger på föreningens hemsida. Stadens byggnadsnämnd beviljade till slut bygglov i juni och föreningen kunde därefter uppdra åt Svea Solar att installera de 151 solpanelerna och tillhörande teknisk utrustning.
- Investeringen uppgick till 634 tkr. Då anläggningen skrivs av på fem år (60 månader) blir månadskostnaden 11 tkr. Ett statligt bidrag för solceller på 190 tkr har utbetalats till föreningen efter installationen. Den ekonomiska förtjänsten uppstår genom att föreningen köper in mindre mängd el, genom att sälja överskottsel och elcertifikat samt genom en skattereduktion. En utvärdering av ekonomin ska göras efter 12 månaders drift.
- Produktionen av förnybar el kan följas via föreningens hemsida samt på den infodisplay som monterats i anslagstavlan vid entrén BA 175.

Medlemsinformation

Under året har tre av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 149 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2013	2014	2015	2016	2017
Årsavgift	725	725	706	670	637
Lån	4 644	4 358	4 160	4 002	3692
Elkostnad	25	22	21	21	18
Värmekostnad	78	74	73	75	79
Vattenkostnad	17	17	15	15	15
Kapitalkostnad	148	128	84	66	47
Avskrivning och avsättning	148	148	156	160	160
Soliditet (%)	60	62	64	65	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	460	1 825	1 314	2 145	1 980
Nettoomsättning (tkr)	7 067	7 051	6 890	6 549	6 316

Nyckeltal (kWh per kvm)	2013	2014	2015	2016	2017
Inköpt el	18	17	16	16	15
Inköpt fjärrvärme	89	85	82	89	97

Belåningsgraden¹ är 31%.

En lägenhet med andelstal 1% har en andel av föreningens skuld på 346 tkr.

En förändring av räntan med 1% på föreningen lån motsvarar 6% av årsavgiften.

Vattenförbrukning under perioden 2001 – 2017 visas i följande diagram. Under 2017 var förbrukningen 10 200 m³. Det motsvarar 290 liter vatten per lägenhet och dag.

¹ Belåningsgrad räknas ut som långfristig skuld / (långfristig skuld + eget kapital).

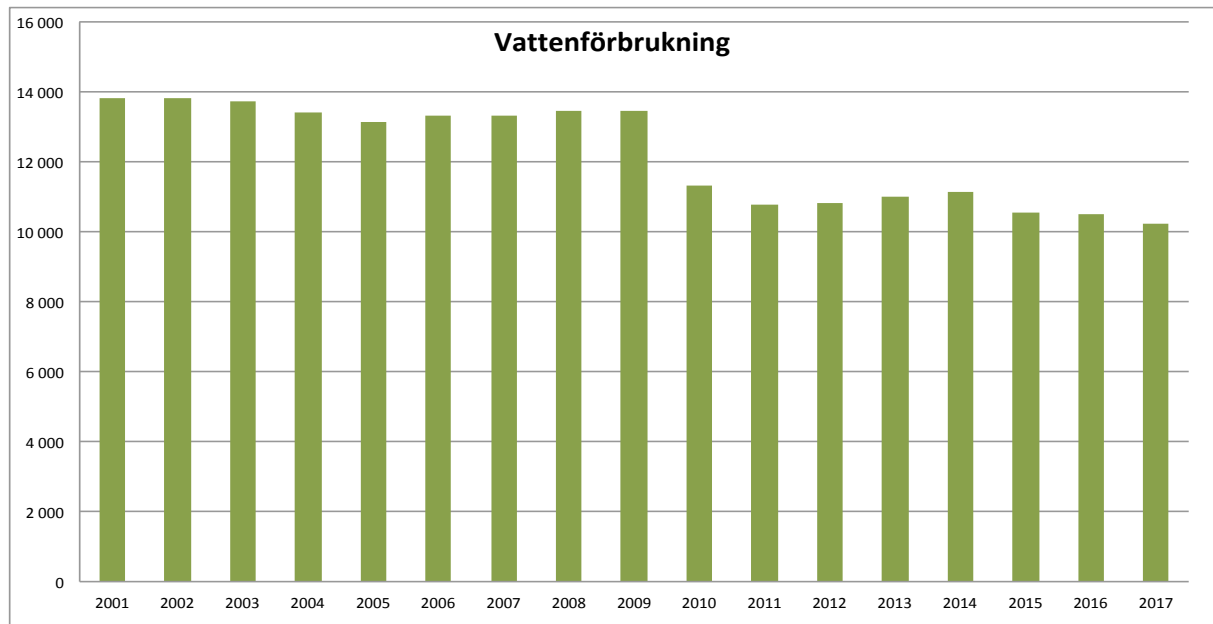


Diagram över sammanlagd förbrukning av vatten under perioden 2001- 2017. Enhet: m³.

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2017-01-01	Utg. skuld 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) Swedbank	0,52%	9 000 000	7 000 000	3 mån rörlig
C) SEB	0,38%	4 200 000	4 200 000	3 mån rörlig
D) SEB	0,40%	9 546 000	8 638 000	3 mån rörlig
E) SEB	0,38%	5 600 000	5 600 000	3 mån rörlig
	0,75%	37 546 000	34 638 000	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	908 000
Varav redovisad som långfristig skuld	33 730 000
Årets amortering	2 908 000

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2056.

Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 73 % av den totala lånesumman.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.²

² Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten skall vara balanserad, d v s över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1% av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörligt och minst 1/3 fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1% av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

För 2017 uppgår taxeringsvärdet till 169 mnkr och enligt stadgarna bör avsättningen vara lägst 0,30% av detta värde vilket innebär 507 tkr. För att bättre överensstämja med fastställd underhållsplan bör avsättningen vara 0,35% av taxeringsvärdet vilket innebär 592 tkr/år eller 63 kr/kvm och år.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	592	63	0,50%
Summa	1 500	160	1,26%

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll	3 785 233	365 687		3 419 546
Summa bundet eget kapital	54 287 174	365 687		53 921 487
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	17 695 587	-365 687	2 145 149	15 916 125
Årets resultat	1 980 330	1 980 330	-2 145 149	2 145 149
Summa fritt eget kapital	19 675 917	1 614 643	0	18 061 274
Summa eget kapital	73 963 091	1 980 330	0	71 982 761

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2017	2016
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2016-12-31	18 061 274	16 497 250
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-592 000	-592 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	226 313	10 875
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2017-12-31	17 695 587	15 916 125
Årets över/underskott	1 980 330	2 145 149
Summa överskott	19 675 917	18 061 274

Styrelsen föreslår att överskottet, 19 675 917 kronor, balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 316 437	6 548 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>191 610</u>	<u>1 060</u>
		6 508 047	6 549 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 720 430	-2 427 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 565	-330 782
Personalkostnader	Not 6	-188 907	-156 781
Avskrivningar	Not 7	<u>-950 300</u>	<u>-908 000</u>
		-4 179 202	-3 822 814
RÖRELSERESULTAT		2 328 844	2 726 892
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 699	41 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-444 214</u>	<u>-622 760</u>
		-348 515	-581 743
ÅRETS RESULTAT		1 980 330	2 145 149

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	<u>106 198 656</u>	<u>106 514 456</u>
		106 198 656	106 514 456
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
Anslutningslån fjärrvärme		<u>112 824</u>	<u>150 435</u>
		251 209	288 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 449 865	106 803 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9	1 546 192	1 413 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>66 856</u>	<u>106 324</u>
		1 613 048	1 520 290
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	<u>0</u>	<u>17 163</u>
		0	17 163
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		<u>1 410 027</u>	<u>2 076 148</u>
		1 410 027	2 076 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 023 074	3 613 601
SUMMA TILLGÅNGAR		109 472 939	110 416 877

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 12 <u>3 785 233</u>	<u>3 419 546</u>
	54 287 174	53 921 487
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	17 695 587	15 916 125
Årets resultat	<u>1 980 330</u>	<u>2 145 149</u>
	19 675 917	18 061 274
SUMMA EGET KAPITAL	73 963 091	71 982 761
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>33 730 000</u>	<u>36 638 000</u>
	33 730 000	36 638 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13 908 000	908 000
Leverantörsskulder	164 715	207 988
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)	48 990	371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>658 143</u>	<u>679 756</u>
	1 779 848	1 796 116
SUMMA SKULDER	35 509 848	38 434 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 472 939	110 416 877

4 Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	

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

Not 2	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter inkl värme	5 925 744	6 237 036
Hyror p-platser inkl elavgifter	288 362	259 462
Hyror p-platser inkl elavgifter, moms	36 357	0
Föreningslägenhet uthyrning	65 950	52 149
Öresutjämning	24	0
	6 316 437	6 548 647

Not 3	2017	2016
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt investeringsstöd för solceller	190 350	0
Övriga intäkter	1 260	1 060
	191 610	1 060

Not 4	2017	2016
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	108 348	109 832
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 583	9 193
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	268 122	254 628
Fastighetsskötsel trädgård beställning	80 381	148 660
Snöröjning och sandning	76 125	69 188
Städning entreprenad	39 604	58 078
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	80 126	0
Hissbesiktning	2 761	2 710
Trädgård (växter och matjord)	7 806	4 613
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning)	62 510	50 643
Förbrukningsmateriel (koppelhakar, torkpapper)	4 999	6 791
Gemensamma utrymmen (brandsläckare)	768	718
Systematiskt brandskyddsarbete	6 875	2 438
	749 008	717 492
Reparationer		
Tvättstugor	26 648	15 239
Lås	13 691	6 604
VVS, inspektion och byte av rör	96 273	55 069
Värmeanläggning/undercentral	-2 497	14 060
Ventilation	1 563	0
Elinstallationer	1 915	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 700
Klottersanering och fönsterskador	27 748	6 849
	165 341	99 521

	2017	2016
Periodiskt underhåll		
VVS termostatbyte	226 313	0
Värmeanläggning	0	10 875
	226 313	10 875
 Taxebundna kostnader		
El	170 896	193 120
Värme	738 003	701 487
Vatten	136 852	142 891
Sophämtning	67 834	98 980
Grovsopor och övriga sopor	48 605	14 400
	1 162 190	1 150 878
 Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	122 155	113 404
Självrisk	0	44 300
Kabel-TV	70 092	70 008
Bredband	97 776	97 776
	290 023	325 488
 Fastighetsskatt/kommunal avgift	127 555	122 996
 TOTALT DRIFTSKOSTNADER	2 720 430	2 427 251

Not 5	2017	2016
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	919	2 700
Webbhotell, tele- och datakommunikation	7 354	8 559
Juridiska åtgärder	0	36 064
Hysesförluster	0	-63
Revisionsarvode extern revisor	23 715	23 025
Föreningskostnader (föreningsdagar och hyra lokal)	34 363	33 391
Styrelseomkostnader	12 918	9 962
Studieverksamhet	5 367	0
Föreningsverksamhet och hyra av tält	12 572	15 275
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	147 964	144 007
Administration (bankavgift, tryckning och porto)	28 289	13 856
Korttidsinventarier (läsplatta för solel)	1 290	4 329
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	44 814	32 188
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	0	7 490
	319 565	330 782

Not 6	2017	2016
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	139 998	116 123
Löner och arvoden	9 600	9 600
Kostnadsersättningar	46	0
Arbetsgivaravgifter	39 263	31 058
	188 907	156 781

Not 7	2017	2016
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Anläggning för produktion av solel	42 300	0
	950 300	908 000

Not 8	2017-12-31	2016-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	121 545 537	121 545 537
Årets anskaffningar (anläggning för solel)	634 500	0
Utgående anskaffningsvärde	122 180 037	121 545 537
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-15 031 081	-14 123 081
Årets avskrivningar enligt plan	-950 300	-908 000
Utgående avskrivning enligt plan	-15 981 381	-15 031 081
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000
	169 000 000	169 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
	169 000 000	169 000 000
Not 9	2017-12-31	2016-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	25 080	25 065
Skattefordran	0	4 439
Klientmedel hos SBC	1 521 112	1 384 462
	1 546 192	1 413 966

Not 10	2017-12-31	2016-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	41 200	39 756
Kabel-TV	17 508	17 538
Bredband	8 148	8 148
Styrelsearvode	0	32 316
Arbetsgivaravgift	0	8 566
	<u>66 856</u>	<u>106 324</u>

Not 11	Bokfört	Verkligt	Bokfört
	värde	värde	värde
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
0 st SBC (såld 3 600 st under året)	0	0	17 163
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17 163</u>

Not 12	2017-12-31	2016-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 419 546	2 838 421
Reservering enligt stadgar	592 000	592 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-226 313	-10 875
Vid årets slut	<u>3 785 233</u>	<u>3 419 546</u>

Not 13

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) Swedbank Hypotek	0,52%	7 000 000	9 000 000	2018-02-28
C) SEB	0,38%	4 200 000	4 200 000	2018-03-20
D) SEB	0,40%	8 638 000	9 546 000	2018-03-20
E) SEB	0,38%	5 600 000	5 600 000	2018-03-20
		0	0	
Summa skulder till kreditinstitut	0,75%	34 638 000	37 546 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		33 730 000	36 638 000	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst		30 098 000		

Not 14

**STÄLLDA
SÄKERHETER**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Not 15

**UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTB INTÄKTER**

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	24 800	0
Arbetsgivaravgifter	7 800	0
Städning entreprenad	3 345	22 796
Revisionsarvode	23 840	23 500
Låneräntor	8 072	23 700
Elkostnader	6 646	27 836
Fjärrvärme	104 919	80 154
Förutbetalda avgifter och hyror	478 721	501 770
	658 143	679 756

Not 16**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Inga större arbeten planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Solna den 8 mars 2018

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Johanna König

Gunilla Edgren-Nybor

Karin Lundberg

Michael Bjersander

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2017

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Elisabeth Sandström
Förtroendevald revisor

5 Revisionsberättelse

6 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter m.m.).

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten del fråga i föreningsarbetet.

En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda pantar

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

