

Brf Brunnsviken
Årsredovisning
2018



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.....	8
Trädgård och utemiljö	9
IT & TV och information	10
Säkerhet och trygghet	10
Arrangemang.....	11
Byte av stadgar	11
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 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

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, daterade 2018-10-06, registrerades 2018-12-10 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
Rikard Friberg	Sekreterare
Karin Lundberg	Ledamot
Michael Bjersander	Ledamot
Alf Lindström	Ledamot
Anton Lindström	Suppleant
Carl-Johan von Mentzer	Suppleant

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma (2018-05-17), en extra föreningsstämma (2018-10-06) och tio styrelsesammanträden hållits.

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

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Michael Bjersander
Studieansvarig	Rikard Friberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg, Michael Bjersander och Carl-Johan von Mentzer.

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:

Elisabeth Johansson	Sammanställande
Björn Wahlberg	
Jörg Ramb	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lars Lindgren, Carl-Johan von Mentzer och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson, Anton Lindström, Rikard Friberg och Carl-Johan von Mentzer.
Trädgård och miljö	<u>Karin Lundberg</u> , Maria Dahlbeck, Björn Gardarsson, Cecilia Mora, Janie Ramb, André Smolentzov, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Michael Bjersander</u> , Jörg Ramb, Karin Lundberg, Rickard Linnander och Klas Mattsson.

Säkerhet och trygghet	Lars-Åke Hansson, Michael Bjersander, Anton Lindström, Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Anita Klintberg, Jörg Ramb, Lena Nitz, Jan Sundeborn och Magnus Wallin.
Arrangemang	Alf Lindström, Gunilla Edgren-Nybom, Elisabeth Johansson, Hans Sandström, Roland Dahlin och Pia Lindbäck.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Alf Lindström (sammanhållande), Björn Wahlberg, Charlotte Örnid och Krister Rentrop.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt:

Bredda parkeringsplatserna	Lars-Åke Hansson och Anton Lindström.
Installera laddstolpar för elbilar	Lars-Åke Hansson och Anton Lindström.
Möjliggör för fler cyklar att parkera	Michael Bjersander, Karin Lundberg Gunilla Edgren-Nybom, Tomas Järmén och Jörg Ramb.
Utred införande av bilpool	Michael Bjersander och Maria Dahlbeck.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 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 fastigheterna i Solna 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 1 337 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Moderna Försäkringar SAK AB (januari – april) och Protector försäkring (maj – december). Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2018	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 (januari – september) och Danigo fastighetservice (oktober – december)

Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom har genomförts den 30 september och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 11 februari 2019 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2019 – 2034. Totalt ingår det åtgärder för ca 10 mnkr vilket i genomsnitt blir 622 tkr per år under de 16 år som planen omfattar.

Under kommande tre år finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Byte av utrustning i värmecentralen
- Byte av linoleummattor i trapphus
- Upprustning av lekplatser
- Ny tvättmaskin
- Renovering av tvättstugor
- Renovering eller byte av hissar.

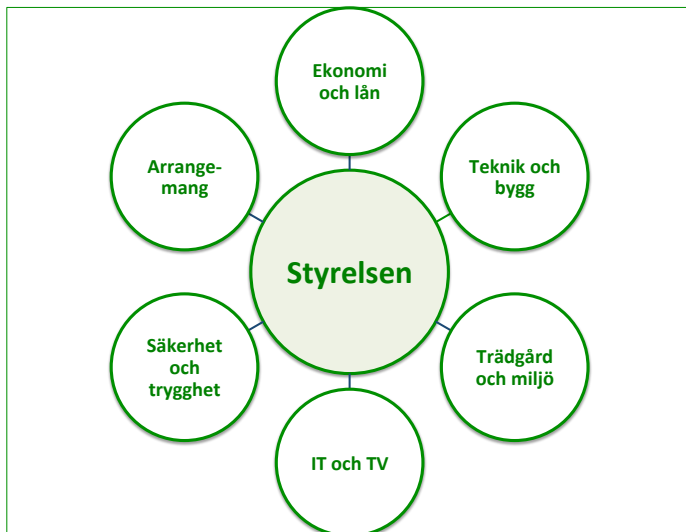
Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 931 138	3 460 610
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 311 919	6 508 047
Finansiella intäkter	34 863	95 699
Minskning långa fordringar	37 611	37 611
Ökning kortfristiga fordringar	0	61 055
	6 384 393	6 702 412
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 906 297	3 228 902
Finansiella kostnader	281 518	444 214
Ökning av materiella anläggningskostnader	215 344	634 500
Ökning av kortfristiga fordringar	7 715	0
Minskning av långfristiga skulder	2 405 000	2 908 000
Minskning av kortfristiga skulder	41 403	16 268
	6 857 277	7 231 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 458 254	2 931 138
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	-472 884	-529 472
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 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 sedan dess.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 1 080 998 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2018 till 32 233 000 kr, vilket motsvarar 3 435 kr/kvm. Under 2018 har lånen amorterats med 2 405 000 kr, varav 1 497 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- I november 2018 överfördes ett lån på 6 000 000 kr från Swedbank till SEB och samtidigt sänktes räntemarginalen för de övriga tre rörliga lånen hos SEB.

Teknik och bygg

- Underhåll har gjorts av fastigheternas tak. Byte av trasiga plåtdetaljer, trasiga takpannor, tvättning och målning av fönsterbrädor, målning av takfötter och byte av trasigt virke. Arbetet upphandlades av Sundeborn alltjänst och genomfördes huvudsakligen av underentreprenören Söderfasad.

- Målning av utomhusdetaljer som pergolor, mellanväggar och andra trädetaljer som varit i behov av målning. Detta arbete sker fortlöpande och fortsätter under 2019.
- En energideklaration har utförts. Utöver den obligatoriska delen utfördes även värme-fotografering i två lägenheter. Syftet var att hitta eventuella energiläckor för att i nästa steg kunna arbeta med energibesparande åtgärder. Vi fick även tips på mer energisnåla lösningar vad gäller värmepumpar och liknande. Teknikgruppen har tittat närmare på dessa för eventuella åtgärder under 2019.
- Ny golvbeläggning har lagts i samtliga soprum. Halkrisken har minskat och renhållning underlättas. Hållbarheten är överlägsen målad yta och ger besparingar på sikt.
- Fontänpumpen har bytts ut.
- Trasiga tvättmaskiner har lagats.
- En vattenskada i en lägenhet har åtgärdats.
- Efter att byggnadsnämnden beviljat bygglov efter 23 veckors handläggning inleddes arbetet med målet att samtliga parkeringsplatser ska vara 2,5 meter breda. För att behålla samma antal p-platser utökades den totala parkeringsarean. Ytterligare en besöks-parkering skapades också vilket innebär att föreningen nu har ökat från 92 till totalt 93 p-platser.
- Parallellt med breddningsarbetet på parkeringsplatserna installerades även 5 laddstolpar för laddning av upp till 10 elbilar. Ladduttagen levererar enfas växelström med strömstyrkan 16 A och har en fast spiralkabel av EU-standard (Typ 2). Naturvårdverket gav via Klimatklivet ett bidrag som motsvarar 50 procent av den totala kostnaden för laddstolparna.

Trädgård och utemiljö

- Arbetsgruppen har haft ett tiotal möten under året fördelade på planeringsmöten och praktiskt utomhusarbete, t ex beskärning av buskar.
- Trädgårdsgruppens verksamhetsår kännetecknas av ett flertal återkommande moment såsom plantering, beskärning och bevattning.
- Behovet av bevattning var högst påtagligt den gångna sommaren. Facit över hur våra växter klarade sig kommer först denna just påbörjade växtperiod.
- Under året har vi planterat träd bl a på inre parkeringen.
- Av Länsstyrelsen har föreningen fått ett omfattande underlag om Solna stads planer på att anlägga våtmark genom grävarbeten i fårhagen omedelbart söder om föreningen. Föreningen, intilliggande föreningar och privatpersoner lämnade i juni in yttranden till Länsstyrelsen.
- Efter Länsstyrelsens beslut i oktober att bevilja vattenverksamhet i fårhagen lämnade föreningen, annan förening och privatpersoner in överklaganden till Mark- och miljödomstolen i Nacka.

- Alla underlag, korrespondens och ritningar har föreningen publicerat på hemsidan under fliken Om föreningen, Fårhagen.

IT & TV och information

- Nyheter och viktiga meddelanden har lagts upp på föreningens hemsida och anslagits på anslagstavlor i trapphus och soprum. Föreningens informationsblad, som utkommer med fem nummer per år, och den årliga boendehandboken delades ut till alla medlemmar. Informationen finns även på hemsidan.
- Den 25 maj 2018 trädde dataskyddsförordningen (GDPR) i kraft. Inför detta gjordes en omfattande gallring.
- Två äldre webbplatser migrerades klart till den nya plattformen hos Bostadsrätterna.
- Gamla e-postadresser och e-postlistor togs bort och lägenhetsbokningen anpassades till den nya lagen.
- Personuppgiftsbiträdesavtal har tecknats med parter som hanterar personuppgifter för föreningens räkning.
- Styrelsens dokumenthantering har flyttats till Storegate.
- Avtalet med Stockholms Stadsnät har förlängts vilket ger oss lägre avgift och dubblerad hastighet. I samband med detta mättes och servades fiber- och kopparanslutningen i alla lägenheter i december

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 anslagit en lista till alla medlemmar med tio värdefulla råd för ett ökat skydd mot inbrott.
- Inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet har företaget Cupola genomfört en årlig revision i maj. Några tekniska komponenter på rökluckorna i BA 49 respektive BA 175 har förnyats.
- Vid den årliga hissbesiktningen upptäcktes att en nödtelefon i hissen i BA 49 var trasig. Kone som sköter föreningens hissar har åtgärdat felet.
- Föreningens skyddsrum ska kunna tömmas och färdigställas på 48 timmar. För att öka krisberedskapen har föreningen köpt in vevradio, extra batterier och ficklampor till de båda skyddsrummen samt en rejäl bulstax för att kunna klippa upp hänglås och tömma utrymmet.

Arrangemang

- Arrangemangsgruppen ordnade under året två föreningsdagar – vår och höst – som ägnades åt trädgårdsarbete, städning, målning, rengöring av soprum och sopkärl liksom åt en utsortering av övergivna cyklar. Efter arbetet bjöd föreningen på mat och dryck. Ett hundratal personer medverkade i aktiviteterna.
- Gruppen svarade även för det praktiska kring föreningens årsstämma. 2018 års stämma hölls i maj i Brf Bladets samlingslokal på Barks väg. Efter stämman serverades öl, vatten och landgång. För att fastställa en stadgeändring hölls även en extra stämma i samband med höstens föreningsdag. 40 medlemmar deltog i den extra stämman.
- I september genomförde styrelsen en heldagskonferens med fokus på visioner och frågor om föreningens framtida utveckling.
- Den första advent sattes en ljusslinga upp i Fontänparken. Arbetet avslutades med glögg och pepparkakor.

Byte av stadgar

- Föreningen genomförde under året en stadgeändring. Detta för att möta de nya lagkraven på ekonomiska föreningar men också för att modernisera och förtydliga stadgarna. Precis som tidigare är de nya stadgarna baserade på Bostadsrätternas mönsterstadgar.
- Föreningsstämman den 17 maj antog styrelsens förslag till nya stadgar med ett par smärre justeringar och stadgarna fastställdes sedan enhälligt på den extra föreningsstämman den 6 oktober. Bolagsverket registrerade stadgarna den 10 december.
- Alla medlemmar har fått en tryckt version av stadgarna i brevlådan och de finns också på hemsidan.

Solel

- Föreningen gjorde en utvärdering av produktionen av solel från våra 151 solpaneler under 2018 - det första hela driftåret. Vi producerade 37 600 kWh solel. Av detta använde vi 22 000 kWh till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning och tvättstugor. De resterande 15 600 kWh sålde föreningen till Vattenfall. Genom produktionen av förnybar el erhöles elcertifikat.
- Den totala förtjänsten under utvärderingsperioden blev 52 500 kr genom att föreningen slapp köpa el, sålde el, fick skattereduktion och genom försäljning av elcertifikat.

Medlemsinformation

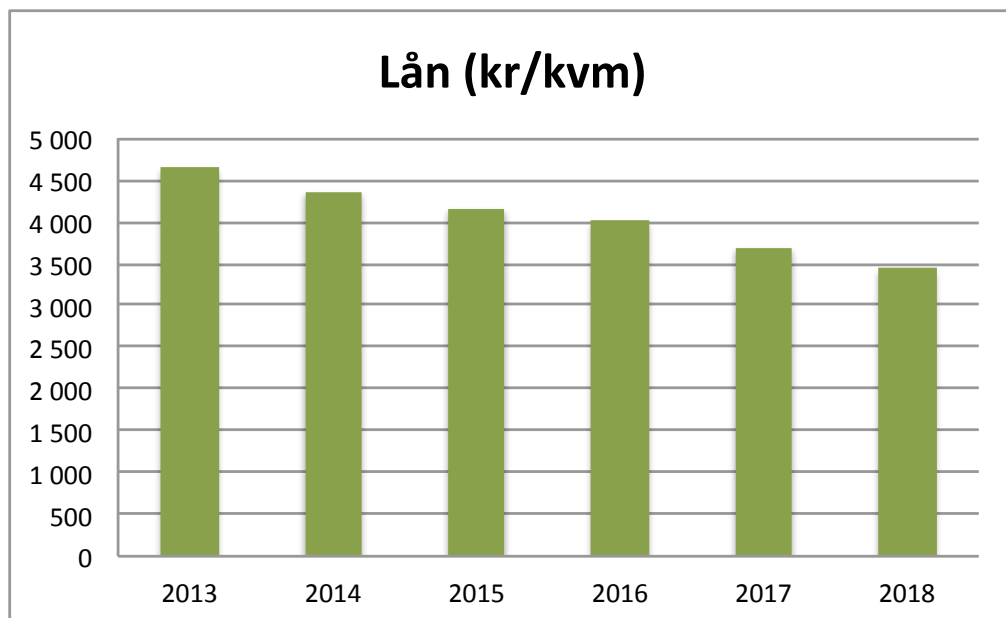
Under året har fyra av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 149.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2015	2016	2017	2018
Årsavgift	706	670	637	618
Lån	4 160	4 002	3 692	3 435
Elkostnad	21	21	18	27
Värmekostnad	73	75	79	72
Vattenkostnad	15	15	15	16
Kapitalkostnad	84	66	47	30
Avskrivning och avsättning	156	160	160	169
Soliditet (%)	64	65	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 314	2 145	1 980	1 081
Nettoomsättning (tkr)	6 890	6 549	6 316	6 253



Figur 1: Föreningens fastighetslån från 2013 till 2018 (kr/kvm).

Nyckeltal (kWh per kvm)	2015	2016	2017	2018
Inköpt el	16	16	15	15
Inköpt fjärrvärme	82	89	97	84

Belåningsgraden¹ är 29 procent.

En lägenhet med andelstal 1 procent har en andel av föreningens skuld på 322 tkr.

En förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 6 procent av årsavgiften.

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2018-01-01	Utg. skuld 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) SEB	0,66%	7 000 000	6 000 000	3 mån rörlig
C) SEB	0,59%	4 200 000	4 200 000	3 mån rörlig
D) SEB	0,59%	8 638 000	7 233 000	3 mån rörlig
E) SEB	0,59%	5 600 000	5 600 000	3 mån rörlig
	0,91%	34 638 000	32 233 000	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	908 000
Varav redovisad som långfristig skuld	31 325 000
Årets amortering	2 405 000

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2054.

Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 71 procent 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

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

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 procent 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 procent 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 och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

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 2018 uppgår taxeringsvärdet till 169 mnkr och enligt stadgarna ska avsättningen vara lägst 0,30 procent av detta värde vilket innebär 507 tkr. För att bättre överensstämja med fastställd underhållsplan bör avsättningen vara 0,40 procent av taxeringsvärdet vilket innebär 676 tkr/år eller 72 kr/kvm och år.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	676	72	0,57%
Summa	1 584	169	1,33%

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	3 695 725	-89 508		3 785 233
Summa bundet eget kapital	54 197 666	-89 508		54 287 174
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	19 765 425	89 508	1 980 330	17 695 587
Årets resultat	1 080 998	1 080 998	-1 980 330	1 980 330
Summa fritt eget kapital	20 846 423	1 170 506	0	19 675 917
Summa eget kapital	75 044 089	1 080 998	0	73 963 091

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2018	2017
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2017-12-31	19 675 917	18 061 274
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-676 000	-592 000
Av underhållsfond ianspråk tas enligt stadgarna	765 508	226 313
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2018-12-31	19 765 425	17 695 587
Årets över/underskott	1 080 998	1 980 330
Summa överskott	20 846 423	19 675 917

Styrelsen föreslår att överskottet, 20 846 423 kronor, balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 252 837	6 316 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>59 082</u>	<u>191 610</u>
		6 311 919	6 508 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 330 766	-2 720 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 313	-319 565
Personalkostnader	Not 6	-236 217	-188 907
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 077 969</u>	<u>-950 300</u>
		-4 984 266	-4 179 202
RÖRELSERESULTAT		1 327 653	2 328 844
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 863	95 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-281 518</u>	<u>-444 214</u>
		-246 655	-348 515
ÅRETS RESULTAT		1 080 998	1 980 330

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8 <u>105 336 031</u>	<u>106 198 656</u>
	105 336 031	106 198 656
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Bostadsrätt disponerad av föreningen	138 385	138 385
Anslutningslån fjärrvärme	<u>75 213</u>	<u>112 824</u>
	213 598	251 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 549 629	106 449 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 209	0
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9 1 216 088	1 546 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 <u>58 387</u>	<u>66 856</u>
	1 286 684	1 613 048
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	<u>1 278 711</u>	<u>1 410 027</u>
	1 278 711	1 410 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 565 396	3 023 074
SUMMA TILLGÅNGAR	108 115 025	109 472 939

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 11 <u>3 695 725</u>	<u>3 785 233</u>
	54 197 666	54 287 174
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	19 765 425	17 695 587
Årets resultat	<u>1 080 998</u>	<u>1 980 330</u>
	20 846 423	19 675 917
SUMMA EGET KAPITAL	75 044 089	73 963 091
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>31 325 000</u>	<u>33 730 000</u>
	31 325 000	33 730 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12 908 000	908 000
Leverantörsskulder	179 319	164 715
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)	16 143	48 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>642 473</u>	<u>658 143</u>
	1 745 935	1 779 848
SUMMA SKULDER	33 070 935	35 509 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	108 115 025	109 472 939

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). Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. 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	2018	2017
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	

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

Not 2	2018	2017
NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter inkl värme	5 750 208	5 925 744
Hyror p-platser inkl elavgifter	378 168	288 362
Hyror p-platser inkl elavgifter, moms	55 450	36 357
Föreningslägenhet uthyrning	69 000	65 950
Öresutjämning	11	24
	6 252 837	6 316 437

Not 3	2018	2017
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt investeringsstöd för laddstolpar	53 750	0
Statligt investeringsstöd för solceller	0	190 350
Elcertifikat för produktion av solel	5 332	0
Övriga intäkter	0	1 260
	59 082	191 610

Not 4	2018	2017
DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	109 320	108 348
Fastighetsskötsel enligt beställning	8 994	10 583
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	272 682	268 122
Fastighetsskötsel trädgård beställning	109 428	80 381
Snöröjning och sandning	94 000	76 125
Städning entreprenad	44 268	39 604
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	80 126
Hissbesiktning	6 713	2 761
Energideklaration	12 500	0
Styr och övervakning av värmecentral	2 925	0
Gemensamma utrymmen (grill, dynor)	1 496	0
Drift av laddstolpar	11 250	0
Rensning av avloppsrör	2 100	0
Trädgård (pump, belysning, växter och matjord)	13 799	7 806
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning)	77 753	62 510
Förbrukningsmateriel (linjespray, batterier, torkpapper)	10 457	4 999
Hissanläggning larmmottagning	4 105	0
Brandsläckare	0	768
Systematiskt brandskyddsarbete	6 450	6 875
	788 239	749 008
Reparationer		
Tvättstugor	22 976	26 648
Demontering av sopnedkast	5 500	0
Brytare i hissmaskinrum i källaren	1 500	0
Lås	6 454	13 691
VVS, inspektion och byte av rör	53 000	96 273
Värmeanläggning/undercentral	2 731	-2 497
Ventilation	0	1 563
Elinstallationer	0	1 915
Byte av batteri till porttelefon	3 768	0
Hiss	18 750	0
Reparation av dörr och montering av handtag	1 500	0
Styrenhet till motorvärmaruttag	10 012	0
Klottersanering och fönsterskador	0	27 748
Vattenskada	48 605	0
	174 796	165 341

	2018	2017
Periodiskt underhåll		
Målning (källare, takfot, balkonger)	528 625	0
Värmeanläggning	16 250	0
Soprumsgolv	87 500	0
Breddning av p-platser	133 133	0
VVS termostatbyte	0	226 313
	765 508	226 313
Taxebundna kostnader		
El	252 588	170 896
Värme	673 597	738 003
Vatten	145 618	136 852
Sophämtning	114 676	67 834
Grovsopor och övriga sopor	0	48 605
	1 186 479	1 162 190
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	116 445	122 155
Kabel-TV	70 038	70 092
Bredband	99 571	97 776
	286 054	290 023
Fastighetsskatt/kommunal avgift	129 689	127 555
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 330 766	2 720 430

Not 5	2018	2017
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	1 225	919
Kopiering av medlemsinformation	4 030	0
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoner	20 218	7 354
Revisionsarvode extern revisor	23 785	23 715
Föreningskostnader (föreningsdagar och hyra lokal)	31 748	34 363
Styrelseomkostnader	6 982	12 918
Studieverksamhet	3 823	5 367
Föreningsverksamhet och hyra av tält	13 819	12 572
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	155 401	147 964
Administration (bygglov, bankavgift, tryckning, porto)	25 301	28 289
Korttidsinventarier (hyllor, skrivare, läsplatta)	4 570	1 290
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	40 922	44 814
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	7 490	0
	339 313	319 565

Not 6	2018	2017
PERSONALKOSTNADER		

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	178 594	139 998
Löner och arvoden	9 600	9 600
Kostnadsersättningar	56	46
Arbetsgivaravgifter	47 967	39 263
	236 217	188 907

Not 7	2018	2017
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	43 069	0
Anläggning för produktion av solel	126 900	42 300
	1 077 969	950 300

Not 8	2018-12-31	2017-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 180 037	121 545 537
Årets anskaffning (laddstolpar)	215 344	0
Årets anskaffningar (anläggning för solel)	<u>0</u>	<u>634 500</u>
Utgående anskaffningsvärde	122 395 381	122 180 037
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-15 981 381	-15 031 081
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-1 077 969</u>	<u>-950 300</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-17 059 350	-15 981 381
Planenligt restvärde vid årets slut	105 336 031	106 198 656
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	<u>70 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
	169 000 000	169 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	<u>169 000 000</u>	<u>169 000 000</u>
	169 000 000	169 000 000
Not 9	2018-12-31	2017-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	36 248	25 080
Skattefordran	297	0
Klientmedel hos SBC	<u>1 179 543</u>	<u>1 521 112</u>
	1 216 088	1 546 192

Not 10	2018-12-31	2017-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	25 085	41 200
Kabel-TV	17 514	17 508
Bredband	8 148	8 148
Bostadsrätterna Sverige	7 640	0
	<u>58 387</u>	<u>66 856</u>

Not 11	2018-12-31	2017-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 785 233	3 419 546
Reservering enligt stadgar	676 000	592 000
lanspråktagande enligt stadgar	-765 508	-226 313
Vid årets slut	<u>3 695 725</u>	<u>3 785 233</u>

Not 12

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	1,65%	9 200 000	9 200 000	2019-12-13
B) Swedbank		0	7 000 000	
B) SEB	0,66%	6 000 000	0	2019-03-19
C) SEB	0,59%	4 200 000	4 200 000	2019-03-19
D) SEB	0,59%	7 233 000	8 638 000	2019-03-19
E) SEB	0,59%	5 600 000	5 600 000	2019-03-19
Summa skulder till kreditinstitut	0,91%	32 233 000	34 638 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		31 325 000	33 730 000	

Om fem år beräknas skulden till
kreditinstitut uppgå till högst

27 693 000

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

Not 13

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	24 800
Arbetsgivaravgifter	0	7 800
Fastighetsskötsel entreprenad	9 029	0
Städning entreprenad	3 424	3 345
Revisionsarvode	24 000	23 840
Låneräntor	3 299	8 072
Elkostnader	31 575	6 646
Fjärrvärme	83 483	104 919
Förutbetalda avgifter och hyror	487 663	478 721
	642 473	658 143

Not 14**VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 11 mars 2019

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Rikard Friberg

Karin Lundberg

Michael Bjersander

Alf Lindström

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2019

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 ska 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 med mera).

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 föreningsstämmans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna ska 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 ska 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 delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess

vagnar. Medlemmarna 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 ska 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 ska behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

