

Årsredovisning
för
Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2018



Plommongården

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under 2018 har expansionskärl bytts i undercentralen och kompletteringar har skett av värmesystemet. Energibesparande åtgärder har gjorts i form av utbytta LED-lampor samt byte av ställdon och läckande ventiler. Trapphusen har renoverats, liksom träfflokalen. Styrelsen har även startat fasadtvätt av fasigheten. Nya avloppsrör har monterats i liggande stam under flertalet portar. I samband med målningen av trapphusen har postboxar införskaffats.

Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlemsärenden.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, belägen i Enskededalen inom Stockholms stad, med adress Täppgränd 2-48 förvärvades 2008-06-17. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 94 lägenheter, varav 11 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 528 kvm, varav boytan uppgår till 8 720 kvm (bostadsrättsyta 7 720 kvm och hyresrättsyta 1 012 kvm) och lokalytan till 540 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 94 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0 st	12 st	33 st	42 st	5 st	2 st

Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör en förskolelokal samt gemensamhetsanläggningar i form av ett garage och ett parkeringsdäck, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring. Samtliga gemensamhetsanläggningar nyttjas flitigt av de boende.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Försäkrings nr 51-1278). I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg för alla medlemmarna, ansvarsförsäkring för styrelsen samt Anticimex trygghetspaket.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Vid större beslut/frågor tar vi in extern hjälp av lämplig expertis.

Underhåll under året

Under 2018 har styrelsen fokuserat på att komma i mål med icke slutförda arbeten (badrum i hyresrätter, stamspolning etc.). Vidare har följande gjorts:

Expansionskärl har bytts i undercentralen

Underhåll av värmesystemet: Installation av Bauer vattenbehandlingssystem som ska ge oss ett mer tillförlitligt och renare värmesystem samt minska risken för framtida problem. På sikt förväntas också föreningens värmekostnader minska med upp till 20 procent.

Garagerenovering samt målning

Garaget renoverades under 2017, men tidigt upptäcktes brister. Dialog har förts under 2018 och fortsätter under 2019 för att komma till rätta med problemen. Det läcker in vatten på flera ställen då epoxiskiktet har spruckit på parkeringsdäcket.

Fjärrmanövrering på garageportar har installerats.

Energibesparande åtgärder: Byte av ljuskällor/belysning. Effektiviserat värmesystem

Successivt utbyte av ljuskällor till LED har pågått under året. Bara på loftgångarna så blir energibesparingen ca 90 procent. De sista gamla kvicksilverlamporna på gården har bytts ut till LED-lampor.

Byte av ställdon och läckande ventiler i värmesystemet har också gjorts, vilket kommer att sänka energikostnaderna.

Driftsättning av värmekabel ovanför dagislängan (port 10-14).

 JMT
MD

Renovering av trapphus

Styrelsen har startat målning och uppfräschning av fastigheternas alla trapphus. Arbetet är avslutat i alla trapphus.

Renovering av träfflokal

Styrelsen har startat ett arbete med att renovera träfflokalen vid tvättstugan. Planer finns att hålla eventuella temakvällar eller trivselkvällar. Möjlighet kommer också att finnas för styrelsen att hålla möten i träfflokalen genom att en kontorslokal har byggts i anslutning till träfflokalen. Arbetet fortsätter under våren/sommaren 2019.

Fasadtvätt

Styrelsen har startat ett arbete med att tvätta fasaderna på fastigheten. Arbetet fortsätter under våren/sommaren 2019.

Stammar i kulvertar

Nya avloppsrör har monterats i liggande stam under port 18 och mellan port 8-10 samt under port 6.

Postboxar

I samband med målning av trapphus införskaffades postboxar som blir monterade under vintern 2019.

Kommande åtgärder och underhåll

Under 2019 kommer fokus att vara på att slutföra påbörjade arbeten, upprustning och försäljning av två hyresrätter samt garagemålning utvändigt under våren.

Renovering av balkonger

Trädetaljerna på balkongräckena planeras att renoveras under 2019.

OVK

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) planeras att ske under året i enlighet med lagstadgade intervall.

Stamspolning

Styrelsen kommer att återuppta arbetet med spolning av liggande stammar.

Försäljning av hyresrätter

En hyresrätt blev uppsagd på traditionellt vis. Den andra lägenheten hyrdes ut i andra hand utan tillstånd. Styrelsen skickade rättelseanmaning till kontraktsinnehavaren/boende. Det slutade med att den boende till slut sa upp kontraktet. Styrelsen har för avsikt att renovera dessa lägenheter samt lägga ut dem till försäljning på den öppna marknaden med öppen budgivning.

Försäljning av tidigare kontorslokal

Styrelsen har för avsikt att flytta kontorsutrustning samt möten till träfflokalen. Då kommer ett utrymme om knappt 40 m² att frigöras i port 8. Andra föreningar i Dalen som haft liknande utrymmen har sålt



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2008-2009	Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler
2008-2009	Stampolning
2009	Underhållsplan
2009	Teknisk analys av garagets status inför kommande ombyggnad
2009	Avgasning av värmeledningssystemet, avgasare installerad i undercentralen
2009	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2009-2010	Nytt lägenhetsregister enligt ny lagstiftning
2009-2010	Renovering och utvändigt målning av alla fönster, även invändigt målning i hyreslägenheterna
2009-2011	Omfattande renovering av utemiljön
2009-2013	Radonmätningar
2010	Två nya torkskåp i tvättstugan
2010-2011	Energideklaration
2011	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2011	Besiktning av taken
2012	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2013	Installation av fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2014	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Reparationer och besiktning av taken
2015	Byte av belysningsarmatur i trapphusen
2015	Installation av kompletterande belysning på gården
2015	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2015	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2015	TPF (Trygghetspaket för flerfamiljshus)
2016	Årlig systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2016	Genomgång av taket, målning av de reparerade delarna och tecknade av serviceavtal.
2016	Rivning av miljöstugan
2016	Garage renovering
2016	Ny mangel och nytt torkskåp i tvättstugan
2017	Infartsskydd
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2017	Renovering av badrum i hyreslägenheter
2017	Reparation och underhåll av värmesystemet
2018	Installation av vattenbehandlingssystem
2018	Målning i trapphus påbörjad
2018	Fasadtvätt påbörjad
2018	Renovering av träfflokal påbörjad

Handwritten signatures and initials:
A, M, D, MD

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 och tillträdde fastigheten Dalen 9 från kommunala bostadsbolaget *Svenska Bostäder* den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos *Bolagsverket* den 2 maj 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 11 december 2017.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Från föregående års stämma fram till årsstämman den 23 maj 2019:

Peter Sahlin	ordförande	vald på 2 år
Lana Starcevic	vice ordförande	vald på 1 år
Marta Döry	ledamot	vald på 2 år
James Pereztegi	ledamot	vald på 2 år
Joakim Norrby	ledamot	vald på 2 år
Angelina Demiter-Taikon	suppleant/ersättare	vald på 1 år
Natalie Jellinek	suppleant/ersättare	vald på 1 år
Emma Vintemon	suppleant/ersättare	vald på 1 år

Revisorer

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor, Josef Hagsten, *Grant Thornton Sweden AB*.

Valberedning

Vid årsstämman den 17 april 2018 utsågs Roger Eriksson, Anna Bieler, Mario Fernando och Karolina Lejland till valberedning, med Roger Eriksson som sammankallande.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 17 protokollförda sammanträden (protokoll nr 190-205), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman, som hölls 2018-04-17. Mötena har hållits ungefär varannan vecka, med uppehåll för sommarmånaderna och juledigheterna.



Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla boende välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens webbsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka webbsidan. Viktig information sprids även via utdelade informationsblad och information på anslagstavlor i trapphusen. Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har nästan daglig kontakt med boende i frågor av olika slag.

Arbetsgrupper

Vid stämman 2012 bestämdes att årsredovisningen ska innehålla information om befintliga arbetsgrupper. Under 2018 har Gårdsgruppen upphörd. Ansvaret för gårdsstädning föll på styrelsen, som genomförde en städdag under hösten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2017 har fyra överlåtelser genomförts genom privata försäljningar.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Avtal

Inga nya avtal har tecknats under 2018.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the name 'Jan' and the initials 'AM'.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2017-07-01 genom en höjning med 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes från 2018-04-01 med 1,3 procent. Avgifterna för parkeringsplatser har höjts i samband med att det renoverade garaget togs i bruk från och med 2016-12-19 och höjdes sedan ytterligare för externa under hösten 2017.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030 och som utvisar preliminära underhåll om ca 30 mkr under perioden vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år (byggår 1982). Det råder alltid stor osäkerhet kring när i tiden underhållet skall ske. En kvalificerad avvägning bör göras. Rent ekonomiskt är det ofta fördelaktigt att utnyttja befintliga byggnadskomponenter så länge som möjligt men avvägning mot drifts- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet måste göras.

Finansiering

Eftersom föreningen är relativt nybildad och byggnaden var begagnad när den förvärvades (byggd 1982) hinner nuvarande medlemmar inte betala in reserver fullt ut för det planerade underhållet de närmsta tjugo åren. Föreningen kommer därför sannolikt behöva låna upp pengar i bank för finansiering av större underhåll som ligger i underhållsplanen. Eventuella ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter som ger inbetalda insatser kan komma att minska lånebehovet. Föreningen har god soliditet vilket borgar för att låneutrymme finns om det skulle krävas.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån per 31 december 2018 var 34,8 mkr d.v.s. 28,5 % av taxeringsvärdet.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 41,5 mkr och uppgick då till 42 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 41,5 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 122 040 000 kr, varav markvärde 45 907 000 kr och byggnaderna 76 133 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.



Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	653	639	609	558
Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta	974	1 041	1 029	1 029
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 132	1 114	1 097	1 095
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	779	781	786	701
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	120	120	120	120
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 502	4 516	4 230	3 776
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	28	29	27	25
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	299	300	79	93
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	162	162	162	162
Totala underhållsreserver i tkr	neg	neg	neg	2 710

(Bostadsrättsyta 7 720 kvm (7 706), hyresrättsyta 1 012 kvm (1 012), lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 528 kvm.)

Nyckeltalsdefinitioner

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten och på så sätt generera resurser för framtida underhåll.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.



Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Enskededalen.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 129 medlemmar. Under året har 5 överlåtelse med tillträden skett och 8 medlemmar har därav utträtt och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 128 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 424	7 229	6 475	6 436
Resultat efter finansiella poster	860	-2 442	-6 292	-1 275
Soliditet (%)	75	74	76	79

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 693	2 686	1 545	-13 425	-2 442	106 058
Disposition av föregående års resultat:		-2 530	0	89	2 442	0
Årets resultat					860	860
Belopp vid årets utgång	117 693	156	1 545	-13 336	860	106 919

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 336 336
årets vinst	860 249
	-12 476 087
behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-841 417
i ny räkning överföres	-13 180 147
	-12 476 087

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

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

Handwritten signatures and initials:
A, M, D, 3/11, MD

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		7 424 206	7 228 564
Summa rörelseintäkter	1	7 424 206	7 228 564
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-4 590 867	-7 628 170
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-260 616	-258 061
Styrelsearvodeskostnader	7	-102 891	-99 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 145 740	-1 145 740
Summa rörelsekostnader		-6 100 114	-9 131 968
Rörelseresultat		1 324 092	-1 903 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	3
Räntekostnader	8	-463 843	-538 194
Summa finansiella poster		-463 843	-538 191
Resultat efter finansiella poster		860 249	-2 441 595
Årets resultat	9	860 249	-2 441 595


JH
KD

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	137 226 080	138 371 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		25 524	3 163
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	3 133 122	1 716 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 103	182 466
Summa kortfristiga fordringar		3 339 749	1 902 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 541 613	2 239 660
Summa omsättningstillgångar		5 881 362	4 142 287
SUMMA TILLGÅNGAR		143 107 442	142 514 107



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 693 426	117 693 426
Upplåtelseavgifter		155 767	2 686 209
Fond för yttre underhåll		1 545 477	1 545 477
Summa bundet eget kapital		119 394 670	121 925 112
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 336 336	-13 425 183
Årets resultat		860 249	-2 441 595
Summa fritt eget kapital		-12 476 087	-15 866 778
Summa eget kapital		106 918 583	106 058 334
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	34 666 248	34 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	89 168	0
Leverantörsskulder		603 226	688 969
Övriga skulder		23 353	32 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		806 864	934 703
Summa kortfristiga skulder		1 522 611	1 655 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 107 442	142 514 107



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar


Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	4% / 25 år
Markanläggningar	4% / 25 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter	5 042 642	4 922 563
Hyror bostäder	985 883	1 053 800
Hyror lokaler	611 292	601 704
Hyror parkering/garage	590 306	483 797
Parkeringsintäkter externa	149 340	131 333
Övriga intäkter	33 219	17 457
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	11 522	17 910
	7 424 204	7 228 564

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetssköts.entreprenad	155 366	100 905
Snöröjning	156 016	97 150
Städning, entreprenad	111 496	118 446
Hiss	27 068	29 288
Kontroll -Tillsynsavgift	9 095	15 985
Parkeringsbevakning, Apcoa retroaktiv momsdebitering	39 108	0
Störningjour och larm	14 923	8 017
Skötsel gård	11 624	148 500
Serviceavtal värmeanläggning & ventilation	5 991	0
Serviceavtal	23 515	57 656
Förbrukningsmateriel fastighet	61 797	5 267
Förbrukningsinventarier fastighet	46 334	2 436
Övrig fastighetsskötsel	1 979	0
	664 312	583 650



Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation hyreslägenheter	6 819	34 332
Reparation lokaler	3 424	21 481
Reparation portar	35 375	16 312
Reparation tvättstuga	11 008	16 282
Reparation VVS	112 967	36 935
Reparation hiss	22 591	83 444
Reparation ventilation	34 730	38 950
Reparation tak	5 000	0
Vattenskada	233 048	226 687
Teknisk förvaltning	30 625	62 631
Övriga reparationer	125 747	36 758
	621 334	573 812

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll byggnad	34 450	27 501
Periodiskt underhåll fasad	67 644	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	151 285	2 620 071
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	246 943	0
Underhåll Portar och ingångspartier	76 415	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	16 478
Periodiskt underhåll installationer	68 003	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	61 151	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	73 373	177 384
Periodiskt underhåll ventilation	51 201	30 913
Periodiskt underhåll stammar	10 952	66 272
Periodiskt underhåll hiss	0	180 750
Periodiskt underhåll tak	0	813 289
Periodiskt underhåll garage/bilplats	0	139 484
Periodiskt underhåll mark	0	3 776
	841 417	4 075 918


WD

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	292 251	296 172
Uppvärmning	1 170 698	1 190 240
Vattenkostnader	277 089	264 598
Sophämtning, sopsug, grovsopor	106 424	24 420
Försäkring	284 319	246 205
Kommunikation (TV, Tele, IT)	165 589	209 144
Fastighetsskatt	166 078	164 010
Ersättning för men i nyttjanderätten	1 357	0
	2 463 805	2 394 789

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	86 432	85 152
Revisionsarvode (extern)	53 832	56 263
Juridiska åtgärder	27 575	16 675
Kontorskosmaterial och trycksaker	22 418	34 576
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	11 522	17 910
Föreningsavgifter	17 205	20 495
Bankavgifter	13 154	9 876
Övriga förvaltningskostnader	28 478	17 114
	260 616	258 061

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2018	2017
Styrelsearvoden	76 092	78 553
Sociala avgifter	23 908	21 444
Skydds- arbetskläder	2 891	0
	102 891	99 997

Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Låneräntor	463 843	538 194
	463 843	538 194



JH
MD

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Årets resultat	860 249	-2 441 595
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 145 740	1 145 740
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	841 417	4 075 918
Underhållsöverskott	2 847 406	2 780 063

Byggnadsytan är 9 528 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 299 kr/kvm (292 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Ingående avskrivningar	-7 902 935	-6 757 195
Årets avskrivningar	-1 145 740	-1 145 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 048 675	-7 902 935
Utgående redovisat värde	137 226 080	138 371 820
Taxeringsvärden byggnader	76 133 000	76 133 000
Taxeringsvärden mark	45 907 000	45 907 000
	122 040 000	122 040 000
Bokfört värde byggnader	91 097 222	92 242 962
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	137 226 080	138 371 820

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	3 091 541	1 670 631
Fordringar skatteverket	41 581	46 367
	3 133 122	1 716 998

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 398 744	34 800 000
	34 398 744	34 800 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,90	2019-03-01	3 516 666	3 516 666
Stadshypotek	1,64	2023-06-01	8 872 082	8 916 666
Stadshypotek	1,22	2020-12-01	8 916 668	8 916 668
Stadshypotek	0,85	2019-02-01	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	1,05	2019-12-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,90	2019-07-30	2 200 000	2 200 000
			34 755 416	34 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			89 168	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000
	41 500 000	41 500 000



Enskededalen den 15 april 2019



Peter Sahlin



Joakim Norrby



Lana Starcevic



Marta Döry



James Pereztegi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04.25

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor