

Årsredovisning
för
Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2016



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

2016 har varit ett år då styrelsen har fokuserat på garagerenoveringen som startades i april. Styrelsen har vidare inriktat sig på att hitta en ny teknisk förvaltare så att felanmälningar och åtgärder ska löpa så smärtfritt som möjligt för alla boende.

Föreningen har både tidigare och under året drabbats av många vattenskador. Tio lägenheter har fuktanerats under året. Det administrativa arbetet kopplat till dessa vattenskador har även under 2016 inneburit en avsevärd arbetsbelastning för styrelsen.

Styrelsen har också varit behjälplig i administrationen kring uppföljningen av den obligatoriska ventilationskontrollen som genomfördes 2015 samt den fuktbesiktning av samtliga lägenheter som genomförts. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlemsärenden.

HA KA AÖ

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, belägen i Enskededalen inom Stockholms stad, med adress Tappgränd 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 8 718 kvm (bostadsrättsyta 7706 kvm och hyresrättsyta 1012 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, miljöstuga, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring. Samtliga gemensamhetsanläggningar nyttjas flitigt av de boende och föreningslokalen hyrdes ut 3 gånger under 2016. Under garagerenoveringen användes lokalen som etableringslokal för firman som utförde jobbet.

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB.

Styrelsen slöt under 2016 ett avtal med Cura Förvaltnings AB. De tog över efter T & T Förvaltnings AB som administrativ teknisk förvaltning som har varit teknisk förvaltare sedan 2014. Förvaltarna har skött delar av de fastighetsförvaltande uppgifterna men styrelsen har allt jämnt haft ett stort ansvar för uppföljning, kvalitetskontroller och dialog med boende. Förvaltaren har ansvarat för kontakterna med föreningens entreprenörer, förberedelser och genomförande av större underhållsinsatser, hantering av felanmälningar och liknande.

Avtalet med T & T löpte ut 2016. I fjol bestämdes det att se över både avtalet och framtida behov kopplat till administrativ teknisk förvaltning. Det har varit tydligt att flera komponenter i det pågående samarbetet fallerat under året och uppsägningen var ett faktum. Från september 2016 tog Cura Förvaltnings AB över men T & T behöll de påbörjade ärendena gällande vattenskador. Augusti blev överlämningsmånaden och de två jobbade parallellt vid varandra.

Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB fram till augusti 2016 och därefter har Cura Förvaltnings AB skött det.

Underhåll under året

Föreningen fastställde 2014 en underhållsplan där föreningens planerade fastighetsunderhåll som finns förtecknat. Under 2016 har följande åtgärder genomförts:

OVK och kanalrensning

Under året fortsatte arbetet med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Bristerna som skulle hanterats av boende har följts upp.

Renovering av föreningens hyresrätter

Nödvändigt underhåll av hyresrätterna påbörjades redan under 2014 och har i viss utsträckning fortgått kontinuerligt. Under 2016 har en av lägenheterna blivit klar. Styrelsen har bedömt att våtrummen ska prioriteras för att minska risken för nya fuktskador. I december hölls ett informationsmöte med hyresgästerna och föreningens förvaltare tog in offerter från 3 olika leverantörer. Renoveringsarbetet kommer att fortsätta under kommande treårsperiod.

Besiktning och underhåll av fastigheternas tak

DM Tak har åtgärdat de brister som förekom i T & Ts tidigare rapporter. Jobbet som påbörjades i november 2015 slutfördes i februari 2016 inklusive kompletteringen av säkerhetsanordningar; målningen av de drabbade ytorna genomfördes i april. Ett serviceavtal upprättades med DM Tak AB med avsikt att förebygga denna typ av skador inför framtiden. Målning av samtliga tak är planerat till 2017 enligt underhållsplanen.

Renovering av garaget

Projekteringen av garagerenoveringen är nu genomförd. Brf Plommongården Dalen och Brf Dalen 10 drev renoveringen tillsammans. Projektet utfördes av BVA Group AB och den elektriska delen sköttes av Elvisionen Sverige AB under ledning av Stockholm Betongkonsult AB. Asfaltering av de två nya parkeringsplatserna och utvändig målning sker 2017 när vintersäsongen är över. Totalkostnaden för garagerenoveringen blev c:a 5,4 miljoner kronor. Eftersom föreningen hyr ut c:a 30% av parkeringsplatserna momspliktigt till externa hyresgäster har vi också kunnat dra av motsvarande del av momsen på renoveringskostnaderna. Det har minskat föreningens kostnad och därmed minskat behovet av belåning med c:a 310 tusen kronor.

Kommande åtgärder och underhåll

Underhåll av hyreslägenheterna

Styrelsen hade planerat visst underhåll av hyresrätterna under 2016. Mot bakgrund av de nya vattenskadorna, och även takarbetet, har huvuddelen av det planerade underhållet till stor del flyttats framåt. Det är dock styrelsens avsikt att planlägga och genomföra underhåll av hyresrätterna under kommande treårsperiod. Styrelsen för en dialog med hyresgästerna om detta. Vidare diskuterar styrelsen en kommande renovering av trapphusen.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Enligt lagen om skydd mot olyckor har den som äger en byggnad det yttersta ansvaret för sitt brandskydd och ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Anticimex årliga kontroll visar att det fortfarande finns brister i säkerheten pga. att rekommendationer om fri passage, borttagning av brandfarliga objekt och dylikt i källar-, loftgångarna och allmänna utrymmen inte följs till fullo. Detta trots styrelsens uppmaningar.

Styrelsen kommer att fortsätta med schemalagda ronderingar i förebyggande syfte.

Handwritten initials: H, L, JA

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	Stamspolning
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 utvändig målning av alla fönster, även invändig 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

KA AF JA

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 13 augusti 2010.

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 10 maj 2017:

Monica Alvarez	ordförande	ett år kvar
Kristine Anmark	vice ordförande	vald på 2 år
Anders Önnerfelt	ekonomiansvarig	ett år kvar
Daniel Karlstedt	sekreterare	ett år kvar
Hoshang Asadi	ledamot	ett år kvar
Martin Anmark	suppleant	vald på 1 år
Marta Döry	suppleant	vald på 1 år
Elizabeth Johansson	suppleant	vald på 1 år

Revisorer

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

Valberedning

Vid årsstämman den 10 maj 2016 utsågs Cecilia Örning, Barbara Stenholm och Fernando Mario till valberedning, med Cecilia Örning som sammankallande.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 27 protokollförda sammanträden (protokoll nr 140-167), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman, som hölls 2016-05-10. Mötena har hållits ungefär varannan vecka, med uppehåll för sommarmånaderna och julleddigheterna.

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 hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka hemsidan. 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 2016 har Gårdsgruppen ansvarat för gårdsstädning, cykelrensning och Dalendagen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2016 har fyra överlåtelse genomförts genom privata försäljningar. och ett byte av en hyresrätt.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Andrahandsuthyrningar

Tre andrahandsuthyrningar har beviljats under året. 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

Nya för 2016

- CURA Förvaltnings AB augusti 2016
- DM Tak AB
- Gröna Stadhjälten, (Sveing ABs bi/parallell firma)

På säsong-/årsbasis

- CURA Förvaltnings AB administrativ teknisk förvaltare som samordnar tjänstinköp, felanmälan m.m.
- Luft och reglerteknik AB för ventilation och undercentral skötsel
- Tyresö Handelsträdgård har tagit över gårdens skötsel
- Gröna Stadhjälten är den nya städfirman from årsskiftet.
- Svenska Gräs har haft ansvaret för snöröjningsunderhåll igen.

Föreningsstämma och stämmans uppdrag till styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2016.

15 KA

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 2015-08-01 med 2,5 procent. Efter räkenskapsårets utgång har årsavgifterna från och med 2016-04-01 höjts med 10 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes från 2016-03-31 med 0,9 procent. Avgifterna för parkeringsplatser har även 2016 lämnats oförändrade.

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 2016 var 32,6 mkr d.v.s. 27,7 % av taxeringsvärdet. Under 2017 kommer nya lån tas upp för att finansiera slutfasen av garageröveringen.

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 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

HA to KA

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	609	558	544	526
Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta	1 029	1 029	1 017	998
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 097	1 095	1 095	1 230
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	786	701	681	674
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	124	124	124	72
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 230	3 776	3 776	4 092
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	27	25	25	27
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	79	93	neg	127
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	167	167	48	48
Totala underhållsreserver i tkr	neg	2 710	2 789	2 067

(Bostadsrättsyta 7 706 kvm (7 624), hyresrättsyta 1 012 kvm (1 094), lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 258 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.

AS KA
MA

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 bostadsrätthavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Enskededalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1:a april 2016. Garaget har renoverats under året vilket medfört att parkeringsintäkterna har uteblivit under delar av året. Från och med 1 januari 2017 har nyttjandet av garaget återupptagits och slutbesiktning har ägt rum under inledningen av 2017. Ett bundet lån har förfallit under året och förlängts rörligt varvid räntan har sjunkit från 5,86 % till 1,05 %. Under året har föreningen drabbats av väsentliga kostnader på grund av vattenskador.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 129 medlemmar. Under året har 6 lägenheter bytt ägare och 8 medlemmar har därav beviljats utträde och 8 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 129 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 475	6 436	6 306	6 239
Resultat efter finansiella poster	-6 292	-1 275	-1 521	396
Soliditet (%)	76	79	79	78

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 693	3 738	3 305	-8 670	-1 275	114 792
Disposition av föregående års resultat:			1 545	-2 820	1 275	0
Årets resultat					-6 292	-6 292
Belopp vid årets utgång	117 693	3 738	4 850	-11 490	-6 292	108 500

HA KA

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 490 089
årets förlust	-6 291 927
	-17 782 016

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-4 850 690
Upplösning av upplåtelseavgifterna för täckning av underhåll	-1 051 620
i ny räkning överföres	-13 425 183
	-17 782 016 JPL

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.

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

JPL

AA Aö Köt

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 474 514	6 436 012
Övriga rörelseintäkter		800 000	55 904
Summa rörelseintäkter	1	7 274 514	6 491 916
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-11 425 018	-5 293 703
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-228 251	-261 509
Styrelsearvodeskostnader	7	-99 997	-100 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 145 740	-1 145 976
Summa rörelsekostnader		-12 899 006	-6 801 188
Rörelseresultat		-5 624 492	-309 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter		546	531
Räntekostnader	8	-667 981	-965 989
Summa finansiella poster		-667 435	-965 458
Resultat efter finansiella poster		-6 291 927	-1 274 730
Årets resultat	9	-6 291 927	-1 274 730

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

139 517 560

140 663 300

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran

150

8 802

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

2 492 836

3 483 091

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

151 842

176 771

Summa kortfristiga fordringar

2 644 828

3 668 664

Kassa och bank

Kassa och bank

1 107 727

1 033 910

Summa omsättningstillgångar

3 752 555

4 702 574

SUMMA TILLGÅNGAR

143 270 115

145 365 874 /pl

105 JKA
AA

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	117 693 426	117 693 426
Upplåtelseavgifter	3 737 829	3 737 829
Fond för yttre underhåll	4 850 690	3 305 213
Summa bundet eget kapital	126 281 945	124 736 468

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 490 089	-8 669 883
Årets resultat	-6 291 927	-1 274 730
Summa fritt eget kapital	-17 782 016	-9 944 613

Summa eget kapital

108 499 929 114 791 855

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut	13	32 600 000	29 100 000
------------------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 220 451	291 677
Övriga skulder	10 581	78 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	939 154	1 103 464
Summa kortfristiga skulder	2 170 186	1 474 019

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 270 115

145 365 874 /PL

AS kd
AA

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

	2016	2015
Årsavgifter	4 693 319	4 303 702
Hyror bostäder	1 040 965	1 041 090
Hyror lokaler	592 291	590 904
Hyror parkering/garage	64 469	238 425
Parkeringsintäkter externa	70 415	226 247
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-8 257	0
Övriga intäkter	5 735	18 515
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	15 577	17 127
Försäkringsersättning	800 000	55 904
	7 274 514	6 491 914

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetssköts.entreprenad	152 908	102 297
Snöröjning	122 305	115 466
Städning, entreprenad	111 000	115 348
Hiss	26 286	26 948
Kontroll -Tillsynsavgift	21 379	21 188
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	108 596
Skötsel gård	159 148	166 025
Serviceavtal värmeanläggning & ventilation	20 000	40 000
Serviceavtal	34 274	38 570
Övrig fastighetsskötsel	5 919	20 358
	653 219	754 796

JPL

AS KA
HA

Not 3 Reparationer

	2016	2015
Reparation byggnad	0	33 290
Reparation hyreslägenheter	35 707	33 689
Reparation lokaler	4 541	23 714
Reparation portar	39 358	59 694
Reparation tvättstuga	6 559	38 303
Reparation VVS	63 901	28 789
Reparation hiss	43 999	46 263
Reparation ventilation	38 215	34 553
Vattenskada	1 796 904	387 145
Teknisk förvaltning	114 948	283 610
Övriga reparationer	11 945	50 097
	2 156 077	1 019 147

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll byggnad	175 001	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	307 182	236 463
Periodiskt underhåll lokaler	0	251 312
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	18 758	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	67 144	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	19 056	234 194
Periodiskt underhåll ventilation	160 038	0
Periodiskt underhåll stammar	52 976	0
Periodiskt underhåll hiss	47 419	17 375
Periodiskt underhåll tak	365 145	62 013
Periodiskt underhåll garage/bilplats	4 668 616	189 645
Periodiskt underhåll gård	20 975	0
Konsultarvode underhållsplan	0	2 438
	5 902 310	993 440

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	283 990	339 840
Uppvärmning	1 246 248	1 162 551
Vattenkostnader	251 578	221 088
Sophämtning, sopsug, grovsopor	346 603	209 947
Försäkring	206 540	221 417
Kommunikation (TV, Tele, IT)	213 641	214 581
Fastighetsskatt	159 592	152 932
Ersättning för men i nyttjanderätten	5 220	3 965
	2 713 412	2 526 321

PL

AF KA
TA

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	84 272	84 272
Revisionsarvode (extern)	58 281	90 575
Kontorskosmaterial och trycksaker	15 952	21 128
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	15 577	17 127
Föreningsavgifter	20 042	16 667
Bankavgifter	12 149	15 629
Kostnader för styrelsemöten	0	1 071
Övriga förvaltningskostnader	21 977	15 039
	228 250	261 508

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2016	2015
Styrelsearvoden	79 045	79 021
Sociala avgifter	20 952	20 979
	99 997	100 000

Not 8 Räntekostnader

	2016	2015
Låneräntor	665 569	965 830
Övriga räntor och finansiella kostnader	2 412	159
	667 981	965 989

As KA
KA

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.

	2016	2015
Årets resultat	-6 291 927	-1 274 730
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 145 740	1 145 976
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	5 881 335	991 002
Underhållsöverskott	735 148	862 248

Byggnadsytan är 9 258 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 79 kr/kvm (93 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Ingående avskrivningar	-5 611 455	-4 465 479
Årets avskrivningar	-1 145 740	-1 145 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 757 195	-5 611 455
Utgående redovisat värde	139 517 560	140 663 300
Taxeringsvärden byggnader	76 133 000	75 832 000
Taxeringsvärden mark	45 907 000	41 777 000
	122 040 000	117 609 000
Bokfört värde byggnader	93 388 702	94 534 442
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	139 517 560	140 663 300

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2016-12-31	2015-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	2 341 473	3 350 692
Fordringar skatteverket	151 363	132 399
	2 492 836	3 483 091

JPL

AKA

Not 12 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	32 600 000	29 100 000
	32 600 000	29 100 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,90	2019-03-01	3 516 666	3 516 666
Stadshypotek	3,09	2018-06-01	8 916 666	8 916 666
Stadshypotek	1,22	2020-12-01	8 916 668	8 916 668
Stadshypotek	0,95	2017-02-01	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	1,05	2019-12-01	3 500 000	0
			32 600 000	29 100 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	41 500 000	41 500 000
	41 500 000	41 500 000

LO KA
KA

Enskededalen den 6 mars 2017



Monica Alvarez



Anders Önerfält



Kristine Anmark

Hoshang Asadi



Daniel Karlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor