

Årsredovisning

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2017



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

I början av 2017 togs det nyrenoverade garaget i bruk och en stor arbetsinsats gjordes med att återregistrera uthyrning av parkeringsplatser både inom föreningen och externt.
DM Tak slutförde takmålningen och bytte stuprör. Värt att notera är att avvikelser från slutbesiktningen inte är fullt ut åtgärdade ännu.
Pollare för att hindra trafik på gården har satts upp vid infarterna.
Renoveringarna av badrummen i hyreslägenheterna fortsatte och slutfördes under hösten. Även här vill vi poängtera avvikelser från slutbesiktningen inte är åtgärdade så arbetet kommer fortsätta under 2018.
En stamspolning påbörjades under hösten men fick avbrytas pga. problem. Dels pga. brister i utfört arbete dels pga. Curas hantering av arbetet. Stamspolningen planeras att återupptas under 2018.
Det långvariga problemet med värmen, vilket resulterat i kalla lägenheter, är åtgärdat och styrelsen har investerat i ett vattenbehandlingssystem för att minska risken för kommande problem.
Styrelsen har vidare inriktat sig på att följa upp vår nya tekniska förvaltare Cura då flertalet brister uppmärksammats. I och med detta infördes i slutet av året en ny rutin för felanmälan där styrelse återigen behövt ta över och administrera detta.
Glädjande i år att föreningen inte drabbats lika hårt av vattenskadorna som tidigare år.
Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlemsärenden.

Handwritten signature and initials, possibly "MD".

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, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring. Samtliga gemensamhetsanläggningar nyttjas flitigt av de boende och föreningslokalen hyrdes ut ett 20-tal gånger under 2017.

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.

Cura Förvaltnings AB tog över som teknisk förvaltare i september 2016. Förvaltaren har ansvarat för kontakterna med föreningens entreprenörer, förberedelser och genomförande av större underhållsinsatser, hantering av felanmälningar och liknande. Under andra halvan av 2017 har flertalet brister påträffats i Curas hantering och relationen med Cura är därför ansträngd. Detta är en av anledningarna till att styrelsen återigen tagit över ansvaret för exempelvis felanmälan. En utvärdering av Cura som tillförlitlig förvaltare pågår.

Underhåll under året

Föreningen fastställde 2014 en underhållsplan där föreningens planerade fastighetsunderhåll som finns förtecknat. Under 2017 har följande åtgärder genomförts:

Renovering av garaget

Den omfattande garagerenoveringen genomfördes 2016 och det sista såsom målning och asfaltering av de två nya parkeringsplatserna (där miljöstugan tidigare stod) genomfördes våren 2017.

Renovering av föreningens hyresrätter

Nödvändigt underhåll av hyresrätterna påbörjades redan under 2014 och har i viss utsträckning fortgått kontinuerligt. Under 2016 blev en av lägenheterna klar. Renoveringsarbetet beräknades pågå under de kommande åren och 2017 gjordes ett större grepp där flertalet badrum renoverades. Slutbesiktning av renoverade badrum är gjord, men avvikelser från denna är ännu inte åtgärdade varför arbetet inte är att betrakta som slutfört.

Besiktning och underhåll av fastigheternas tak

DM Tak har målat samtliga tak under 2017 samt bytt stuprören. Slutbesiktningen är gjord, men avvikelser från denna är ännu inte åtgärdade varför arbetet inte är att betrakta som slutfört.

MD
Z
E
N

Värmen

Föreningen har under många år haft återkommande problem med värmen i vissa delar av fastigheten vilket resulterat i kalla lägenheter. Trots omfattande utredningar har felet tidigare inte kunnat lokaliseras. Styrelsen har därför prioriterat denna fråga och under sena hösten fann man problemet i undercentralen. Vidare har styrelsen investerat i ett vattenbehandlingssystem vilket ska motverka problem och på sikt ge ett mer tillförlitligt värmesystem men även sänkta värmekostnader.

Stamspolning

Stamspolningen som påbörjades under 2016 skulle enligt plan fortsätta under 2017. Stamspolningen fick dock avbrytas pga. omfattande problem. Styrelsen hoppas att arbetet ska kunna återupptas och avslutas under 2018.

Kommande åtgärder och underhåll

Under 2018 kommer styrelsen att fokusera på att komma i mål med icke slutförda arbeten (badrum i hyresrätter, stamspolning etc.). Vidare planeras följande:

Underhåll av värmesystemet: Installation av vattenbehandlingssystem

Vattenbehandlingssystemet kommer att installeras inom kort. Vattenbehandlingssystemet ska ge oss ett mer tillförlitligt värmesystem, minska risken för kommande problem och på sikt minska föreningens värmekostnader.

Utvändig målning av garaget

Garagerenoveringen är nu i princip färdig. Dock återstår utvändig målning av garaget vilket planeras ske under våren.

Uppgradering av ljuskällor/belysning

Successivt utbyte av ljuskällor till LED kommer pågå under året i främst källare, förråd och föreningslokalen.

Renovering av balkonger

Trädetaljerna på balkongräcket planeras att renoveras under 2018.

Renovering av trapphus

Styrelsen ser ett stort behov av målning och uppfräschning av fastigheternas alla trapphus. Målning kommer därför ske liksom renovering av entréavlör. Ett arbete som kommer att påbörjas 2018 för att fortgå stegvis under uppskattningsvis en 2-årsperiod.

OVK

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

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
2017	Infartsskydd
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2017	Renovering av badrum i hyreslägenheter
2017	Reparation och underhåll av värmesystemet

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 17 april 2018:

Peter Sahlén	ordförande	vald på ett år	
Lana Starcevic	vice ordförande	vald på 2 år	
Siah Javaheri	ekonomiansvarig	vald på 2 år	
Emma Norbäck	sekreterare	vald på 2 år	
Monica Alvarez	ledamot	ett år kvar	Har avgått
Marta Döry	ledamot	vald på 1 år	
Lena Björk Franzén	ledamot	vald på 1 år	Har avgått
Lars Gådeby	ersättare	vald på 1 år	
Angelina Demiter-Taikon	ersättare	vald på 1 år	
Teresa Romano Wilhelmsson	ersättare	vald på 1 år	Har avgått

Revisorer

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

Valberedning

Vid årsstämman den 17 maj 2017 utsågs Cecilia Örning, Roger Eriksson, Anna Bieler och Mario Fernando till valberedning, med Cecilia Örning som sammankallande.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 22 protokollförda sammanträden (protokoll nr 169-189), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman, som hölls 2017-05-17. Mötena har hållits ungefär varannan vecka, med uppehåll för sommarmånaderna och julleddigheterna.

Handwritten signatures and initials:
A blue signature, possibly "Lundfors".
Initials "WP" and "S" are visible.

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 anslagstavlorna 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 2017 har Gårdsgruppen (tillsammans med styrelsen) ansvarat för gårdsstädning och Dalendagen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2017 har tio överlåtelser genomförts genom privata försäljningar.

Andrahandsuthyrningar

Två 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 2017

- ABC Fasadvård (snöröjning)

Handwritten signatures and initials:
A blue signature, possibly "Lenn", with "MD" written below it. To the right, there are several initials and marks, including a large "S" and a signature that looks like "AV".

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 2017-07-01 med 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes från 2017-01-01 med 0,7 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 2017 var 34,8 mkr d.v.s. 28,5 % av taxeringsvärdet. Under 2017 har ett nytt lån tagits upp för att finansiera slutfasen av garagerenoveringen, i enlighet med informationen i förra årets årsredovisning.

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 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.


MD
A B

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	639	609	558	544
Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta	1 041	1 029	1 029	1 017
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 114	1 097	1 095	1 095
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	781	786	701	681
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	124	124	124	124
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	4 516	4 230	3 776	3 776
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	29	27	25	25
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	300	79	93	neg
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	167	167	167	48
Totala underhållsreserver i tkr	neg	neg	2 710	2 789

(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.

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1:a juli 2017.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 129 medlemmar. Under året har 10 överlåtelser skett och bostadsrätter bytt ägare och 16 medlemmar har därav beviljats utträde och 16 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 129 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 229	6 475	6 436	6 306
Resultat efter finansiella poster	-2 442	-6 292	-1 275	-1 521
Soliditet (%)	74	76	79	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	3 738	4 851	-11 490	-6 292	108 500
Disposition av föregående års resultat:		-1 052	-3 305	-1 935	6 292	0
Årets resultat					-2 442	-2 442
Belopp vid årets utgång	117 693	2 686	1 546	-13 425	-2 442	106 058

JP

JP

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 425 183
årets förlust	-2 441 595
	-15 866 778

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-1 545 477
Upplösning av upplåtelseavgifterna för täckning av underhåll	-2 530 442
i ny räkning överföres	-13 336 336
	-15 866 778

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.

JPL

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		7 228 564	6 474 514
Övriga rörelseintäkter		0	800 000
Summa rörelseintäkter	1	7 228 564	7 274 514
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-7 628 170	-11 425 018
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-258 061	-228 251
Styrelsearvodeskostnader	7	-99 997	-99 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 145 740	-1 145 740
Summa rörelsekostnader		-9 131 968	-12 899 006
Rörelseresultat		-1 903 404	-5 624 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3	546
Räntekostnader	8	-538 194	-667 981
Summa finansiella poster		-538 191	-667 435
Resultat efter finansiella poster		-2 441 595	-6 291 927
Årets resultat	9	-2 441 595	-6 291 927

11/12

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	138 371 820	139 517 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		3 163	150
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	1 716 998	2 492 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 466	151 842
Summa kortfristiga fordringar		1 902 627	2 644 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 239 660	1 107 727
Summa omsättningstillgångar		4 142 287	3 752 555
SUMMA TILLGÅNGAR		142 514 107	143 270 115

182

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 693 426	117 693 426
Upplåtelseavgifter		2 686 209	3 737 829
Fond för yttre underhåll		1 545 477	4 850 690
Summa bundet eget kapital		121 925 112	126 281 945
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 425 183	-11 490 089
Årets resultat		-2 441 595	-6 291 927
Summa fritt eget kapital		-15 866 778	-17 782 016
Summa eget kapital		106 058 334	108 499 929
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	34 800 000	32 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		688 969	1 220 451
Övriga skulder		32 101	10 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		934 703	939 154
Summa kortfristiga skulder		1 655 773	2 170 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 514 107	143 270 115

PL

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

	2017	2016
Årsavgifter	4 922 563	4 693 319
Hyror bostäder	1 053 800	1 040 965
Hyror lokaler	601 704	592 291
Hyror parkering/garage	483 797	64 469
Parkeringsintäkter externa	131 333	70 415
Hyses-och avgiftsbortfall bostäder	0	-8 257
Övriga intäkter	17 457	5 735
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	17 910	15 577
Försäkringsersättning	0	800 000
	7 228 564	7 274 514

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetssköts.entreprenad	100 905	152 908
Snöröjning	97 150	122 305
Städning, entreprenad	118 446	111 000
Hiss	29 288	26 286
Kontroll -Tillsynsavgift	15 985	21 379
Skötsel gård	148 500	159 148
Serviceavtal värmeanläggning & ventilation	0	20 000
Serviceavtal	57 656	34 274
Övrig fastighetsskötsel	15 720	5 919
	583 650	653 219

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation hyreslägenheter	34 332	35 707
Reparation lokaler	21 481	4 541
Reparation portar	16 312	39 358
Reparation tvättstuga	16 282	6 559
Reparation VVS	36 935	63 901
Reparation hiss	83 444	43 999
Reparation ventilation	38 950	38 215
Vattenskada	226 687	1 796 904
Teknisk förvaltning	62 631	114 948
Övriga reparationer	36 758	11 945
	573 812	2 156 077

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	27 501	175 001
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	2 620 071	307 182
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	18 758
Periodiskt underhåll tvättstuga	16 478	67 144
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	19 056
Periodiskt underhåll värmeanläggning	177 384	0
Periodiskt underhåll ventilation	30 913	160 038
Periodiskt underhåll stammar	66 272	52 976
Periodiskt underhåll hiss	180 750	47 419
Periodiskt underhåll tak	813 289	365 145
Periodiskt underhåll garage/bilplats	139 484	4 668 616
Periodiskt underhåll gård	0	20 975
Periodiskt underhåll mark	3 776	0
	4 075 918	5 902 310

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	296 172	283 990
Uppvärmning	1 190 240	1 246 248
Vattenkostnader	264 598	251 578
Sophämtning, sopsug, grovsopor	24 420	346 603
Försäkring	246 205	206 540
Kommunikation (TV, Tele, IT)	209 144	213 641
Fastighetsskatt	164 010	159 592
Ersättning för men i nyttjanderätten	0	5 220
	2 394 789	2 713 412

JPL

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	85 152	84 272
Revisionsarvode (extern)	56 263	58 281
Juridiska åtgärder	16 675	0
Kontorskosmaterial och trycksaker	34 576	15 952
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	17 910	15 577
Föreningsavgifter	20 495	20 042
Bankavgifter	9 876	12 149
Övriga förvaltningskostnader	17 114	21 977
	258 061	228 250

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2017	2016
Styrelsearvoden	78 553	79 045
Sociala avgifter	21 444	20 952
	99 997	99 997

Not 8 Räntekostnader

	2017	2016
Låneräntor	538 194	665 569
Övriga räntor och finansiella kostnader	0	2 412
	538 194	667 981

102

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.

	2017	2016
Årets resultat	-2 441 595	-6 291 927
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 145 740	1 145 740
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	4 075 918	5 881 335
Underhållsöverskott	2 780 063	735 148

Byggnadsytan är 9 258 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 300 kr/kvm (79 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Ingående avskrivningar	-6 757 195	-5 611 455
Årets avskrivningar	-1 145 740	-1 145 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 902 935	-6 757 195
Utgående redovisat värde	138 371 820	139 517 560
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	92 242 962	93 388 702
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	138 371 820	139 517 560

PL

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	1 670 631	2 341 473
Fordringar skatteverket	46 367	151 363
	1 716 998	2 492 836

Not 12 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 800 000	32 600 000
	34 800 000	32 600 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
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	0,85	2018-02-01	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	1,05	2019-12-01	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,90	2018-01-30 2019-07-30	2 200 000	0
			34 800 000	32 600 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	41 500 000	41 500 000
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Enskededalen den 20 mars 2018



Peter Sahlin



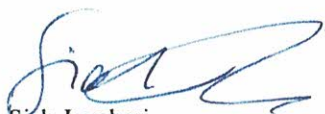
Emma Norbäck



Lana Starcevic



Marta Döry



Siah Javaheri

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor