

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Heleneborgsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 1924-01-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Sofia Andersson	Ledamot
Karl Färnskog	Ledamot
Gustav Hyllienmark	Ledamot
Ninna Oom	Ledamot
Per-Olof Roos	Ledamot
Charlotta Öfverholm	Ledamot

Ludvig Billström	Suppleant
Carl Engström Storckenfeldt	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ludvig Billström, Carl Engström Storckenfeldt, Gustav Hyllienmark, Ninna Oom och Charlotta Öfverholm.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision KB
Anders Corneliusson	Ordinarie Intern	
Lars Munter	Suppleant Intern	

### Valberedning

Sammy Albery	
Niklas Kahlmann	Sammanställande
Tommy Rose	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-07. Extra stämma med anledning av bygglovsansökan för nya balkonger.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HYVELN 27	1924	Stockholm
HYVELN 28	1924	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme.

Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 129 m<sup>2</sup>, varav 6 129 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

<u>1rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	
78	56	3	1	138

Under åren har dock flera lägenheter sammanslagits till större enheter. Om dessa sammanslagningar beaktas blir antalet lägenheter 126 och lägenhetsfördelningen efter storlek följande:

<u>1rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	
58	53	12	3	126

### Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	Utan kök
Motionsrum	
Hobbyrum	

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades december 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering grunden ned mot källare	2017	I anslutning till gårdsrenoveringen
Renovering grind	2017	
Radiatorventiler	2017	Byte av ventiler samt justering av värmesystem
Uppgradering elservis 80 till 250A	2017	Krävs för bergvärmepumparna
Bergvärmeinstallation	2017	
Renovering gård	2017	Asfalt byts ut mot gatsten, renovering trappa
Byte frekvensstyrning hiss	2016	Hissen 8BC
OVK	2016	Obligatorisk ventilationskontroll
Motionsrum - nya maskiner mm	2016	
Renovering badrum i hyreslägenhet, lgh 95	2016	
Ny fasad	2014	
Nytt tak	2014	
Helrenovering kungsbalkonger	2014	
Renovering fönster	2014	Kompletterat med spaltventiler
Ny mangel	2012	byte
Bytt takvärmeanläggning	2011	
Omläggning av tak	2011	övre gesimser + takplåt framför allt på 8A-C
Byte frekvensstyrning	2010 - 2011	Hiss 6A,8A,6BC
Tryckstegringspump	2009	
Brandvarnare trapphus	2009	
Renovering bastu	2009	
Renovering av hyreslägenhet 128	2009	Tapetsering och målning vardagsrum, hall och sovrum
Radonmätning	2008 - 2009	
Ombyggnation av tvättstuga	2007	
Ny fjärrvärmeanläggning	2007	
Renovering av badrummen i hyreslägenheter	2007	
Avstängningskranar	2004	Tappvatten
Renovering av fönster mot norr	2003	
Renovering av fönster mot söder	2001	
Brandlarm vindar	2000	Med ringklocka i trapphusen
Nyinstallation hiss	1999	Nytt hissmaskineri
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1980 - 1981	Badrum
Rörstambyte	1976	Kök

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Sovrummet (målning, spackling, inredning mm)	2018	
Dränera runt grund, 6A, 8A	2018	
Nytt låssystem	2018	
Sopskåp gården, målning	2018	
Belysning utomhus	2018	
Rensa upp i gammal el	2018	
Hissrenovering	2019	Interiörer
Asbestsanering (inplastning av rör)	2019	I anslutning till stambyte
Avstängningskranar, källare (vatten)	2019	
Spolning av stammar	2019	I anslutning till stambyte
Stambyte	2019	
Räcken och grindar, målning (reparation)	2020	
Portar, översyn/ytbehandling	2020	
Målning av trapphus, lägenhetsdörrar	2020	
Träterrass norr	2021	
Fönster, renovering/målning, söder+norr	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	
Rengöring ventilationskanaler	2022	
Tvättstuga, uppgradering maskiner	2022	
Yttre trappor, 6A, 8A, lekplats	2025	
Tvättstuga, ytskiktsrenovering	2027	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning och medlemsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem AB
Underhåll hissar	Hissen El Mek verkstad AB
Fjärrvärmes	AB Energiekonomi
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB
Internet	Bredband2
Hemsida och styrelseportal	Reduca
Snöskottning tak	TS Gruppen
Trädgårdsskötsel	Vargböna Trädgård

### Föreningens ekonomi

Inför ett eventuellt stambyte har styrelsen beslutat att förebyggande höja samtliga avgifter med 5% under 2018. Vid ett sådant omfattande arbete kommer även stora lån att behöva tas, men något som är positivt är att föreningen i nuläget är mycket lågt belånad.

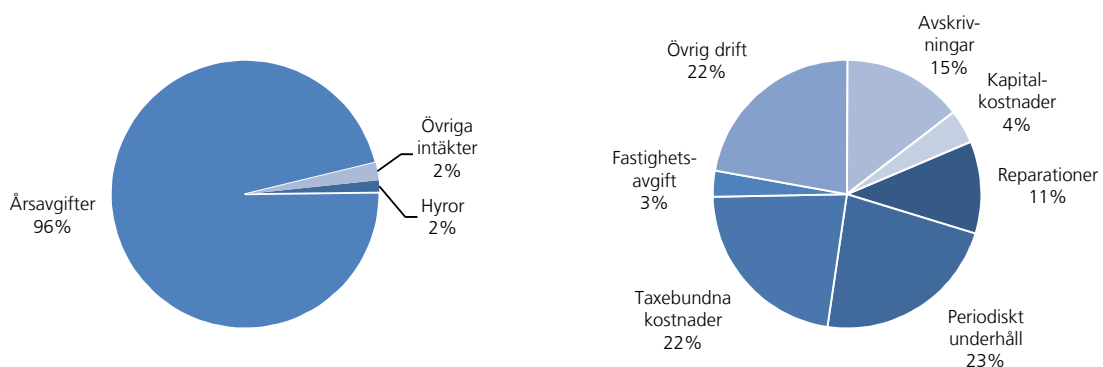
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 374 157</b>	<b>2 906 392</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 167 311	4 074 928
Finansiella intäkter	492	1 470
Minskning kortfristiga fordringar	8 509	0
Ökning av långfristiga skulder	1 888 468	0
Ökning av kortfristiga skulder	74 053	26 878
	<b>6 138 833</b>	<b>4 103 275</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 306 101	3 052 902
Finansiella kostnader	212 266	167 622
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 365 710	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 536
Minskning av långfristiga skulder	0	384 449
	<b>7 884 077</b>	<b>3 635 509</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 628 913</b>	<b>3 374 157</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 745 244</b>	<b>467 766</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tre större arbeten var initierade redan vid ingången av 2017 och har till stor del dominerat styrelsens arbete under året, installationen av bergvärme, renovering och dränering av gård samt byte av termostater, ventiler och justering av radiatorer.

Året började med borring för bergvärmens så att hålen skulle vara på plats innan gårdsrenoveringen satte igång i början av februari. Utgrävningen av gården för dränering visade att vi hade flera stora stenar och betong i marken vilket gjorde arbetet omständligare och dyrare än tänkt. Dessutom uppstod problem i och med en vattenläcka mot grannfastigheten (Heleneborgsgatan 4) som inte drabbade oss ekonomiskt men som fick arbetet att dra ut lite på tiden. Under sommaren stod gården dock klar med sin nya fina stenbeläggning, nya rabatter och nya cykelställ som de mest påtagliga förbättringarna. I juli genomfördes en besiktning utan några större anmärkningar av företaget Besiktningsman. Det som inte var på plats då var grinden och pollaren. Grinden blev klar först under hösten och har bjudit oss alla på en hel del problem sedan dess. Det var efter att vi drabbats av många cykelstölder det beslutades att vi skulle installera ett kodlås till gården för att försvåra för tjuvarna. Tyvärr har detta visat sig svårt att få att fungera så som önskat (problem med inbladade hantverkare har inte gjort det lätt för oss) och vi testar oss fortfarande fram för att se om detta är en lösning vi vill behålla. Pollaren kommer på plats under våren 2018 då vi också ska snygga till sopskåpen.

Installationen av bergvärmens pågick parallellt med gårdsrenoveringen och under hösten togs den i bruk och vi inväntar nu att få utvärdera vilken effekt den får på våra värmekostnader.

Efter att vår grannfastighet fått bygglov för balkonger och under våren byggt sådana, har frågan om balkongbygge hos oss drivits på initiativ av medlemmar i en fristående balkonggrupp och deltagande från styrelsen. Den 7 mars hölls en extrastämma för att fatta beslut om att vi skulle gå vidare och söka bygglov eller inte. Stämman beslöt med överväldigande majoritet att ge styrelsen i uppdrag att söka bygglov för balkonger, med villkoret att de medlemmar som var intresserade på frivillig basis samlade in medel för att täcka kostnaden för att ta fram bygglovshandlingar och bygglovsavgifter. Detta för att kostnaden inte ska drabba de medlemmar som inte vill ha eller bedömdes inte kunna få balkong. Arkitekt Tomas Bergstrand anlätades för att ta fram ansökningsunderlag för två bygglov eftersom vi har två fastigheter och för att hjälpa oss i ansökningsprocessen. Styrelsen lämnade in bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret den 25 juli, vilket sedan reviderades något efter dialog med Stadsbyggnadskontorets handläggare i december. Vid årets utgång inväntade vi att våra två ärenden skulle tas upp för beslut i Stadsbyggnadsnämnden.

Under vecka 32 genomförde Energiekonomi AB ventilbyte på alla radiatorer i fastigheten samt tog bort befintliga termostater för justering. En tid efter detta upptäcktes en vattenläcka från ett värmerör inne i väggen i en lägenhet i 8C vilket troligen uppstått till följd av att nytt syresatt vatten kommit in i systemet vilket i sin tur ledde till att våra gamla rör gav efter. Vattenskadan som uppstod blev omfattande och drabbade två lägenheter. Till följd av denna skada påbörjade vi en genomsyn av fastighetens värmerör samt övriga stammar då vi ville veta hur akut läget var, främst gällande just värmerören då vi fått indikationer om att de behövde bytas omgående. Den rapport vi fick in precis innan årsskiftet visade på att även övriga stammar har behov av byte. Då detta innebär ett potentiellt väldigt stort ingrepp så har styrelsen beslutat att ta in en second opinion för den rapport vi fått, för att se hur vi ska lägga upp hanteringen av värmerör och stammar. Utöver denna vattenskada har vi under året drabbats av ytterligare två vattenskador som dock inte varit kopplade till värmestammen.

Gällande justeringen av radiatorerna så hade vi en del problem när kylan kom vilket medförde att flera lägenheter inte fick den värme de skulle ha under en period. Men nu hoppas vi att det skall fungera bättre för samtliga medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st  
Överlåtelse under året: 15 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180  
Tillkommande medlemmar: 23  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 183

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	662	652	642	624
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 084	1 068	1 068	1 052
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 459	2 148	2 212	2 281
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	20	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	153	142	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	21	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	27	33	40
Soliditet (%)	46	51	50	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 118	93	371	687
Nettoomsättning (tkr)	4 091	4 036	3 999	3 894

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 129 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	231 990	0	0	231 990
Uppskrivningsfond	5 522 631	0	0	5 522 631
Upplåtelseavgifter	7 724 260	0	0	7 724 260
Fond för yttre underhåll	2 472 850	636 800	-223 171	2 059 221
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 951 731</b>	<b>636 800</b>	<b>-223 171</b>	<b>15 538 102</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-843 484	-636 800	316 495	-523 179
Årets resultat	-1 118 147	-1 118 147	-93 324	93 324
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 961 631</b>	<b>-1 754 947</b>	<b>223 171</b>	<b>-429 855</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 990 100</b>	<b>-1 118 147</b>	<b>0</b>	<b>15 108 247</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 118 147
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-206 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 961 630</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 961 630</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 091 453	4 035 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 858	39 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 167 311</b>	<b>4 074 928</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 802 051	-2 592 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 977	-397 956
Personalkostnader	Not 6	-201 073	-62 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-767 582	-762 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 073 683</b>	<b>-3 815 451</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-906 372</b>	<b>259 477</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	1 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 266	-167 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 774</b>	<b>-166 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 118 147</b>	<b>93 324</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 118 147</b>	<b>93 324</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	26 032 591	26 127 536
Pågående byggnation	Not 9	2 693 073	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 725 664</b>	<b>26 127 536</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 730 664</b>	<b>26 132 536</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 593 806	3 185 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	129 378	131 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 723 184</b>	<b>3 316 992</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		38 569	198 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>38 569</b>	<b>198 515</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 761 753</b>	<b>3 515 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 492 417</b>	<b>29 648 043</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 956 250	7 956 250
Uppskrivningsfond		5 522 631	5 522 631
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 472 850	2 059 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 951 731</b>	<b>15 538 102</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-843 484	-523 179
Årets resultat		-1 118 147	93 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 961 631</b>	<b>-429 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 990 100</b>	<b>15 108 247</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 486 655	12 582 687
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 486 655</b>	<b>12 582 687</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	446 032	461 532
Leverantörsskulder		301 621	264 780
Övriga skulder		95 125	20 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 172 884	1 210 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 015 662</b>	<b>1 957 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 492 417</b>	<b>29 648 043</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2017	2016
Yttertak	20-40 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-20 år
Värmesystem	20 år	20 år
Hissar	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Kungsbalkonger	40 år	40 år
Fönster	15 år	15 år
Fastighetsel	60 år	0

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 016 727	3 957 391
Hyror bostäder	61 766	60 853
Överlåtelse/pantsättning	0	1 113
Gästlägenhet	12 900	16 434
Öresutjämning	60	36
	<b>4 091 453</b>	<b>4 035 827</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Försäkringsersättning	48 986	0
	Återbäring försäkringsbolag	26 660	34 400
	Övriga intäkter	212	4 701
		<b>75 858</b>	<b>39 101</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	164 056	160 184
	Fastighetsskötsel beställning	24 672	4 279
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 862	15 390
	Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	Städning entreprenad	125 534	54 532
	Städning enligt beställning	6 103	2 187
	Mattvätt/Hyrmattor	1 485	2 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	68 448
	Hissbesiktning	7 590	4 239
	Myndighetstillsyn	0	9 720
	Gård	6 453	4 853
	Serviceavtal	19 094	13 796
	Förbrukningsmateriel	8 196	14 790
	Brandskydd	0	1 656
		<b>379 294</b>	<b>362 824</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	5 569
	Lokaler	0	1 944
	Tvättstuga	11 718	1 864
	Entré/trapphus	12 508	23 699
	Lås	79 143	2 873
	VVS	48 454	73 609
	Elinstallationer	21 322	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 500	0
	Bredband	6 123	0
	Hiss	31 125	14 536
	Huskropp utvändigt	4 563	0
	Tak	14 116	0
	Mark/gård/utemiljö	18 803	1 713
	Skador/klotter/skadegörelse	15 125	16 934
	Vattenskada	313 864	224 061
		<b>589 363</b>	<b>366 802</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	101 377
	Ventilation	0	52 500
	Hiss	0	45 000
	Mark/gård/utemiljö	1 193 480	24 294
		<b>1 193 480</b>	<b>223 171</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 396	123 021
	Värme	773 147	937 719
	Vatten	154 198	146 893
	Sophämtning/renhållning	65 980	64 681
	Grovsopor	9 240	12 543
		<b>1 179 961</b>	<b>1 284 857</b>

<b>Not 4 forts.</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	DRIFTKOSTNADER		
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 319	72 994
	Kabel-TV	112 693	110 700
	Bredband	104 251	10 920
		<b>294 263</b>	<b>194 614</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>165 690</b>	<b>159 768</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 802 051</b>	<b>2 592 036</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	12 869	388
	Juridiska åtgärder	4 375	9 713
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	15 250
	Föreningskostnader	5 800	7 827
	Styrelseomkostnader	8 857	61 523
	Fritids- och trivselkostnader	5 651	6 133
	Förvaltningsarvode	146 086	142 188
	Förvaltningsarvoden övriga	11 651	1 075
	Administration	11 346	4 433
	Korttidsinventarier	0	44 024
	Konsultarvode	68 122	97 433
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 970	7 970
		<b>302 977</b>	<b>397 956</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	153 000	47 779
	Sociala kostnader	48 073	15 131
		<b>201 073</b>	<b>62 910</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Yttertak K3	211 625	211 625
	Fasader/balkonger K3	222 180	222 180
	Fönster/dörrar och portar K3	201 085	201 085
	Stomkomplettering förening K3	94 574	90 684
	Värmesystem K3	13 972	13 972
	Fastighetsel inkl. svagström K3	1 144	0
	Hissar K3	23 002	23 002
		<b>767 582</b>	<b>762 549</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 573 464	30 573 464
	Nyanskaffningar	672 637	0
	Utrangeringar	-226 691	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 019 410</b>	<b>30 573 464</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 445 927	-3 683 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-767 583	-762 549
	Utrangeringar	226 691	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 986 819</b>	<b>-4 445 927</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 032 591</b>	<b>26 127 536</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 895 431	6 895 431
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	101 000 000	101 000 000
		<b>155 000 000</b>	<b>155 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	155 000 000	155 000 000
		<b>155 000 000</b>	<b>155 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	2 693 073	0
		<b>2 693 073</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	2 304	2 303
	Skattefordran	1 158	7 080
	Klientmedel hos SBC	1 590 344	3 175 643
		<b>1 593 806</b>	<b>3 185 026</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	26 314	24 692
	Kabel-TV	28 619	28 169
	Serviceavtal Energiekonomi	0	0
	Serviceavtal Hissen	5 650	5 650
	Serviceavtal Reduca	11 372	7 906
	Administration	0	3 466
	Fastighetskötsel entreprenad	27 343	26 683
	Konsultarvode	5 730	5 590
	Bredband	16 380	21 840
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 970	7 970
		<b>129 378</b>	<b>131 966</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 059 221	1 741 656
	Reservering enligt stadgar	636 800	465 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-223 171	-147 435
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 472 850</b>	<b>2 059 221</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	2,150 %	4 132 100	4 285 300	2019-06-19
	Nordea	0,390 %	4 245 000	4 399 000	2018-11-16
	Nordea	1,300 %	4 205 587	4 359 919	2021-10-15
	Nordea	1,050 %	2 350 000	0	2020-03-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 932 687</b>	<b>13 044 219</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-446 032	-461 532	
			<b>14 486 655</b>	<b>12 582 687</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 702 527 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 486 000	13 986 000



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El	12 087	22 700
	Värme	60 988	97 852
	Sophämtning	435	424
	Extern revisor	21 000	21 000
	Arvoden	153 000	52 110
	Sociala avgifter	48 073	16 373
	Ränta	29 960	21 044
	Avgifter och hyror	736 225	832 792
	Hiss	5 229	45 000
	Hyreslägenheter	0	101 377
	Vattenskada	105 887	0
		<b>1 172 884</b>	<b>1 210 672</b>

### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stadsbyggnadsnämnden tog upp vår bygglovsansökan för balkonger för Hyveln 27 den 31 januari. Vid tidpunkten för skrivande av denna årsberättelse väntar vi ännu på formellt besked, men via muntlig kontakt via telefon med handläggaren har vi fått beskedet att nämnden beslutat att ej bifalla vår ansökan. Nämnden har vidare att ta ställning till vår ansökan för Hyveln 28, men vi förväntar oss att nämnden fattar samma beslut även här. Nämndens förväntade beslut är förvånande eftersom vår grannfastighet och nästan alla andra fastigheter längs gatan har sökt och beviljats bygglov. Av detta skäl tror vi att vi kan nå framgång genom att ta upp frågan hos Länsstyrelsen som är nästa instans. Styrelsen och balkonggruppen fortsätter arbetet med att förbereda ärendet till Länsstyrelsen tillsammans med arkitekten.

I februari genomfördes en besiktning av vår bergvärmeanläggning av företaget Besiktningsman. Entreprenaden godkändes med några mindre anmärkningar som ska justeras av entreprenören.

Under vecka 11 kom Energiekonomi AB tillbaka till oss för att slutföra sitt arbete och sätta nya termostater på alla radiatorer i fastigheten.

Styrelsen arbetar vidare med att få en klar bild över vilka åtgärder som behövs gällande våra stammar. Detta görs för att kunna presentera en genomarbetad bild av läget med alternativ för hur det kan hanteras, så att alla medlemmar har något att ta ställning till. Då ett stambyte är ett väldigt stort ingrepp så är det självklart något som behöver beslutas om på stämma eller extrastämma. Som en första mindre åtgärd för att undvika vattenläckor så planerar vi även att installera en avluftare till våra värmerör.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2018

Sofia Andersson  
*Ledamot*

Karl Färnskog  
*Ledamot*

Gustav Hyllienmark  
*Ledamot*

Ninna Oom  
*Ledamot*

Per-Olof Roos  
*Ledamot*

Charlotta Öfverholm  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Anders Slättås  
*Extern revisor*

Anders Corneliusson  
*Intern revisor*