



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Bäverdammen 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2

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 2014 och 2020.
- 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 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Alan Graham Berry	Ledamot
Robert Kinski	Ledamot
Susanne Lüders	Ledamot
Agnes Ulrika Norlander	Ledamot
Lotta Elisabeth Wildenius	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alan Graham Berry, Robert Kinski, Susanne Lüders, Agnes Ulrika Norlander och Lotta Elisabeth Wildenius.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Johansson	Ordinarie Extern	Bertil Johanssons revisionsbyrå
Bertil Ohlsson	Suppleant Extern	Bertil Johanssons revisionsbyrå
Fredrik Ruda	Ordinarie Intern	
Jan Melkersson	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-26. Extra stämma med anledning av ändring i föreningens stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bäverdammen 2	1957	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 2 flerbostadshus.

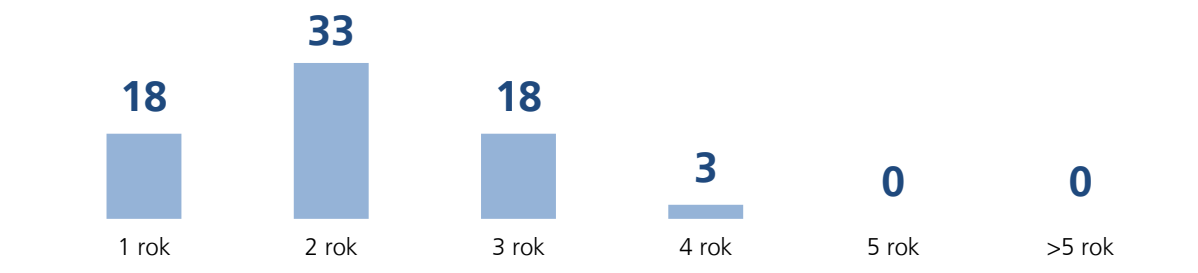
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 778 m², varav 3 831 m² utgör lägenhetsyta och 947 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter, 4 lokaler och 10 garage (varav föreningen har 1 st garage) med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager	66 m ²	151001-180930
Försäljning städartiklar	94 m ²	140101-171231
Frisörsalong	66 m ²	170101-171231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum med Pingisbord
Övrigt	2 Tvättstugor med tork- och mangelrum
Övrigt	Miljörum
Övrigt	Extra förråd för uthyrning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av taket på lågdelen	2017	
Renovering av avloppsstammar i lågdelen	2016	
Renovering av tak på lågdelen	2015	
OVK besiktning/ventilation	2015 - 2016	
Renovering av en del på den liggande stammen i lågdelen	2014	
Tak på lågdelen behandlad med gummifilmsbeläggning	2014	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2014	
Filmning/rörinspektion av liggande stammar i alla byggnader	2014	
Cirkulationspump	2013	Undercentralen
Elcentral	2013	Inkapsling i snickeriet
Lekställning	2012	
Tvättmaskin till tvätt 1	2012	
Ett hyresgarage ombyggt till miljörum	2011	
Fastighetsanslutning till Telias fibernät	2011	
Ny torktumlare anskaffad till tvätt 1	2011	
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2	2011	
Konservering och målning av tak på lågdelen	2009	
Fasadrenovering	2009	
Filmning/spolning stammar l.108	2006	
Dränering runt hus 110-116	2006	ej framsida samt gavel vid port 110
Spolning av stammar i lägenheter	2006	
Byte av fläkt i torkrum 1	2006	
Styrenhet varmvattenreglage	2006	
Byte av el-uttag på parkeringsplatserna	2005	
OVK besiktning/ventilation	2004	
Byte av radiatorventiler samt stamventiler	2003 - 2004	
Skyddsrumsbesiktning	2003 - 2004	Anmärkningar åtgärdade 2004
Byte av takvattnings stuprör-hängrännor	2001 - 2002	
Ombyggnad av innergård samt uppsättning av belysning	2001	Bytt belysning vid portar / Nyinstallation på gården
Byte av vitvaror lokaldel	2000	
PCB-inventering	1999	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1997	inklusive ny cementplatta
Omläggning av tak	1995 - 1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av föreningens lokal	2017	
Stamspolning	2018	
Balkongplattor, tätskiktssmassa	2018	
Renovering av snickeriets lokal	2018	Anpassas för ny hyresgäst
Byte av värmeväxlare i pannrum	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsentreprenör	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Sophantering och återvinning	SITA AB
Städning	Städhuset AB
Kabel-tv	Comhem
Fibernät	Telia AB

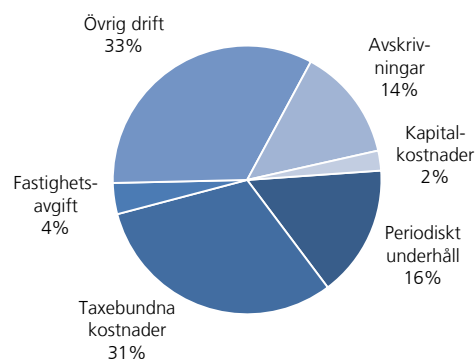
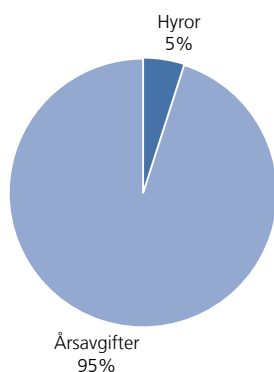
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 % samt att parkeringsavgifterna justeras till 150 kr respektive 200 kr per månad

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 392 083	2 334 389
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 059 984	3 379 716
Finansiella intäkter	7 997	9 590
Minskning kortfristiga fordringar	32 307	0
Ökning av kortfristiga skulder	167 410	50 697
	3 267 698	3 440 003
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 705 284	3 273 808
Finansiella kostnader	74 839	79 311
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 915
Minskning av långfristiga skulder	18 713	17 275
	2 798 836	3 382 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 860 945	2 392 083
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	468 861	57 695

*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

Omläggning och renovering av tak på lågbyggnad. Ventilationsarbete påbörjat i samma byggnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st
Föreningen har 23 parkeringsplatser
Medlemsgarage: 10 st, varav föreningen har 1 st garage

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117 st
Tillkommande medlemmar: 15 st
Avgående medlemmar: 19 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	695	662	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	156	257	502	498
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 125	1 129	1 134	1 136
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	152	155	153	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	17	15	22
Soliditet (%)	32	34	38	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-147	-399	180	56
Nettoomsättning (tkr)	3 060	2 959	2 976	2 973

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 831 m² bostäder och 947 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	267 361	0	0	267 361
Fond för yttre underhåll	1 396 925	47 915	-653 420	2 002 430
S:a bundet eget kapital	1 664 286	47 915	-653 420	2 269 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	971 371	-47 915	254 477	764 809
Årets resultat	-147 273	-147 273	398 943	-398 943
S:a fritt eget kapital	824 098	-195 188	653 420	365 866
S:a eget kapital	2 488 385	-147 273	0	2 635 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-147 273
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 019 286
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-47 915</u>
summa balanserat resultat	824 098

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>504 912</u>
att i ny räkning överförs	1 329 010

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 059 984	2 959 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	420 566
Summa rörelseintäkter		3 059 984	3 379 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 333 213	-2 879 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 934	-288 459
Personalkostnader	Not 6	-105 137	-105 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-435 130	-435 130
Summa rörelsekostnader		-3 140 415	-3 708 938
RÖRELSERESULTAT		-80 431	-329 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 997	9 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 839	-79 311
Summa finansiella poster		-66 842	-69 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 273	-398 943
ÅRETS RESULTAT		-147 273	-398 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 799 683	5 234 813
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 799 683	5 234 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 799 683	5 234 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	23 249
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 600 529	748 292
Summa kortfristiga fordringar	600 529	771 541
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 269 293	1 661 726
Summa kassa och bank	2 269 293	1 661 726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 869 822	2 433 267
SUMMA TILLGÅNGAR	7 669 505	7 668 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 361	267 361
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 396 925	2 002 430
Summa bundet eget kapital		1 664 286	2 269 791
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		971 371	764 809
Årets resultat		-147 273	-398 943
Summa fritt eget kapital		824 098	365 866
SUMMA EGET KAPITAL		2 488 385	2 635 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 433 762	4 453 275
Summa långfristiga skulder		4 433 762	4 453 275
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 800	18 000
Leverantörsskulder		394 510	211 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	334 048	349 416
Summa kortfristiga skulder		747 358	579 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 669 505	7 668 081

Noter

Beloppen anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 694 883	2 566 553
Årsavgifter - lokaler	94 829	90 313
Årsavgifter - garage	97 839	93 179
Hyror lokaler	104 046	171 948
Hyror parkering	45 986	37 140
Avgift andrahandsuthyrning	22 400	0
Öresutjämning	1	17
	3 059 984	2 959 150

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	419 386
Övriga intäkter	0	1 180
	0	420 566

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 300	50 688
	Fastighetsskötsel beställning	8 991	17 296
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 570	96 744
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 120	3 125
	Snöröjning/sandning	87 440	59 438
	Städning entreprenad	46 695	63 600
	Myndighetstillsyn	0	3 240
	Gemensamma utrymmen	678	0
	Gård	2 775	12 173
	Serviceavtal	9 993	13 977
	Förbrukningsmateriel	15 940	12 091
	Brandskydd	30 437	31 250
		378 938	363 622
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 008	0
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Tvättstuga	0	1 511
	Lås	7 050	8 121
	VVS	4 854	9 619
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 483
	Skador/klotter/skadegörelse	2 344	1 750
	Vattenskada	0	449 858
		25 256	478 642
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	653 420
	Entré/trapphus	60 000	0
	Tak	444 912	0
		504 912	653 420
	Taxebundna kostnader		
	El	71 905	67 154
	Värme	725 566	740 664
	Vatten	112 040	102 601
	Sophämtning/renhållning	75 037	50 894
	Grovsopor	9 941	12 006
		994 489	973 319
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 538	35 384
	Tomträttsavgäld	190 100	190 100
	Kabel-TV	68 150	66 971
		307 788	292 455
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 830	118 446
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 333 213	2 879 904

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	663	0
	Juridiska åtgärder	39 001	46 875
	Inkassering avgift/hyra	5 100	12 000
	Hysesförluster	23 138	103
	Övriga förluster	5 300	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	14 875
	Föreningskostnader	1 410	1 278
	Styrelseomkostnader	0	1 083
	Fritids- och trivselkostnader	0	937
	Studieverksamhet	5 000	3 188
	Förvaltningsarvode	146 181	141 040
	Administration	14 859	7 625
	Konsultarvode	11 032	52 445
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 010
		266 934	288 459

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	81 000
	Sociala kostnader	25 137	24 444
		105 137	105 444

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	54 620	54 620
	Förbättringar	380 510	380 510
		435 130	435 130

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 062 095	12 062 095
	Utgående anskaffningsvärde	12 062 095	12 062 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 827 282	-6 392 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-435 130	-435 130
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 262 412	-6 827 282
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 799 683	5 234 813
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 842 000	29 842 000
	Taxeringsvärde mark	18 073 000	18 073 000
		47 915 000	47 915 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
	Lokaler	2 715 000	2 715 000
		47 915 000	47 915 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 763	22 763
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 763	22 763
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 763	-22 763
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 763	-22 763
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	467	467
	Skattefordran	8 410	11 794
	Klientmedel hos SBC	591 652	730 731
	Fordringar	0	5 300
		600 529	748 292

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 002 430	1 954 515
	Reservering enligt stadgar	47 915	47 915
	Reservering enligt stämmobeslut	-653 420	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 396 925	2 002 430

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,470 %	2 467 682	2 478 532	Rörligt
	SBAB	1,590 %	1 984 880	1 992 743	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 452 562	4 471 275	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 800	-18 000	
			4 433 762	4 453 275	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 358 562 kr.

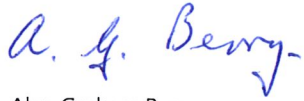
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	51 183	46 083
	Sociala avgifter	16 082	14 479
	Ränta	11 396	13 420
	Avgifter och hyror	255 387	275 434
		334 048	349 416

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Planerade underhåll, se teknisk status.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 04 / 04 2018



Alan Graham Berry
Ledamot



Robert Kinski
Ledamot



Susanne Lüders
Ledamot



Agnes Ulrika Norlander
Ledamot



Lotta Elisabeth Wildenius
Ledamot

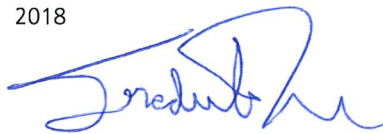
Vår revisionsberättelse har lämnats den

19 / 4

2018



Bertil Johansson
Extern revisor



Fredrik Ruda
Intern revisor

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2

Org.nr 702001-3988

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bäverdammen 2 för räkenskapsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

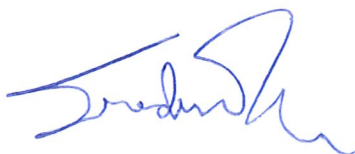
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i april 2018



Bertil Johansson
Extern revisor



Fredrik Ruda
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 748 798	2 694 883	2 694 880
Årsavgifter - lokaler	96 696	94 829	94 828
Årsavgifter - garage	99 756	97 839	97 838
Hyror lokaler	101 900	104 046	109 924
Hyror parkering	48 000	45 986	37 357
Avgift andrahandsuthyrning	12 300	22 400	0
Öresutjämning	0	1	0
	3 107 450	3 059 984	3 034 827
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-52 500	-51 300	-52 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-8 991	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-102 000	-99 570	-100 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-25 120	-10 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-87 440	-90 000
Städning entreprenad	-65 000	-46 695	-65 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-80 000	0	-80 000
Myndighetstillsyn	0	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	-678	0
Gård	-5 000	-2 775	-5 000
Serviceavtal	-4 000	-9 993	-9 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-15 940	-9 000
Brandskydd	-15 000	-30 437	0
	-462 500	-378 938	-449 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-11 008	-150 000
Gemensamma utrymmen	-60 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-45 000
Lås	-5 000	-7 050	-3 000
VVS	-140 000	-4 854	-80 000
Värmeanläggning/undercentral	-380 000	0	-380 000
Balkonger/altaner	-210 000	0	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-2 344	-4 000
	-900 000	-25 256	-682 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-60 000	0
Ventilation	-600 000	0	0
Tak	0	-444 912	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-155 000
	-600 000	-504 912	-155 000
Taxebundna kostnader			
El	-66 000	-71 905	-60 000
Värme	-750 000	-725 566	-750 000
Vatten	-111 300	-112 040	-110 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-75 037	-37 000
Grovsopor	-15 000	-9 941	-18 000
	-1 012 300	-994 489	-975 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 500	-49 538	-36 500
Tomträttsavgäld	-190 100	-190 100	-190 100
Kabel-TV	-69 000	-68 150	-68 000
	-309 600	-307 788	-294 600

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-125 000	-121 830	-118 502
	-125 000	-121 830	-118 502
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-663	0
Juridiska åtgärder	-25 000	-39 001	0
Inkassering avgift/hyra	-5 100	-5 100	-12 500
Hysesförluster	0	-23 138	0
Övriga förluster	0	-5 300	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 600	-15 250	-15 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 410	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-150 000	-146 181	-146 000
Administration	-10 000	-14 859	-8 500
Konsultarvode	-25 000	-11 032	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 300	0	-7 010
	-242 000	-266 934	-249 510
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-78 000	-79 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-31 716	-25 137	-25 450
	-111 716	-105 137	-106 450
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-54 620	-54 620	-54 620
Förbättringar	-380 510	-380 510	-380 510
	-435 130	-435 130	-435 130
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 198 246	-3 140 415	-3 465 192
RÖRELSERESULTAT	-1 090 796	-80 431	-430 365
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 940	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	57	0
Låneräntor	-75 200	-74 839	-80 000
	-75 200	-66 842	-80 000
RESULTAT	-1 165 996	-147 273	-510 365