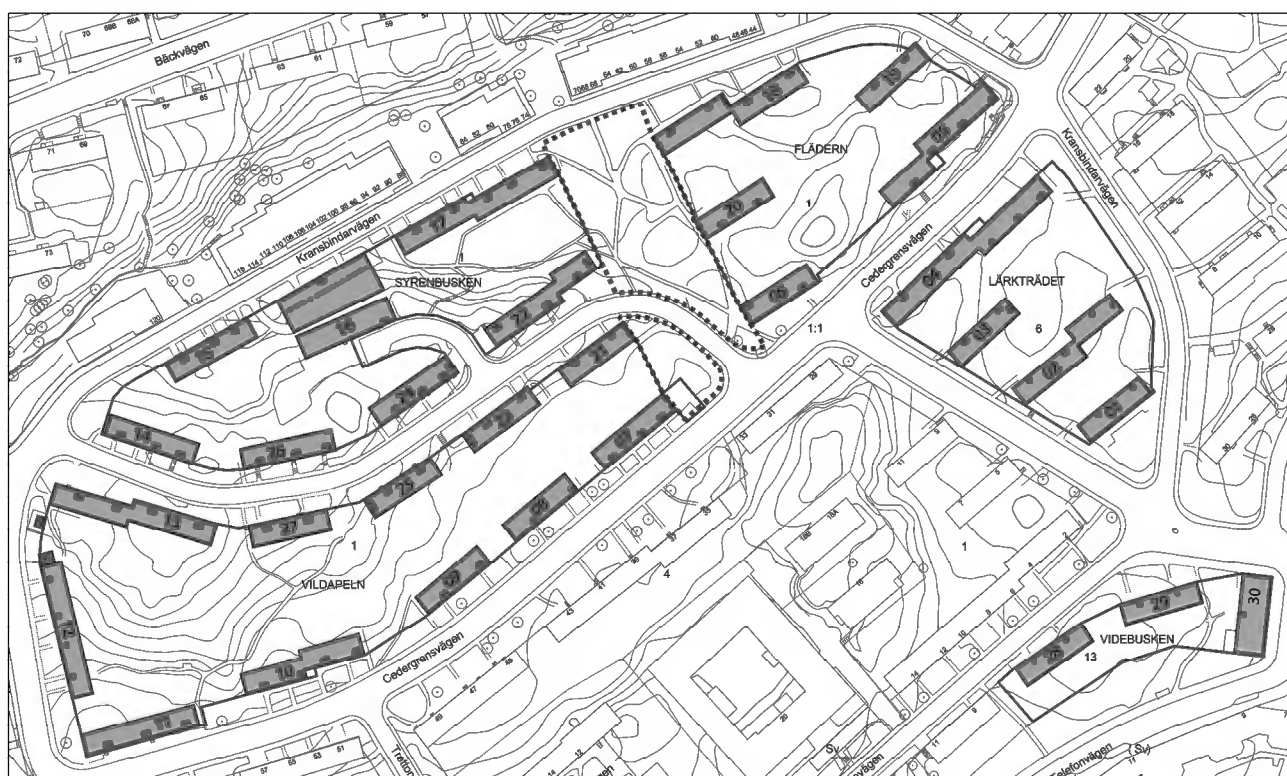


# ÅRSREDOVISNING 2017

## BRF TELE



Årsredovisning för

# Brf Tele

702002-3144

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Noter                        | 9           |
| Noter till resultaträkning   | 10-11       |
| Noter till balansräkning     | 12-13       |
| Övriga noter                 | 13          |
| Underskrifter                | 14          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

#### STÄMMAN 25 APRIL 2017

Vid föreningsstämman 25 april 2017 på AddFood närvarade 43 röstberättigade medlemmar. Mötesordförande var Ove Schramm, fastighetsjurist från Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Stämman valde fyra nya ledamöter till styrelsen, Adam Abrahamsson, Beata Kolakowski, Fredrik Edin och John Lundhgren. Stämman valde också en ny suppleant, Per Stark. Stämman biföll enhälligt styrelsens proposition om ändring av stadgarna §5 och §12, beslutet taget för en andra gång.

Stämman biföll styrelsens proposition om ej uttaget styrelsearvode av tidigare styrelse. Stämman biföll styrelsens proposition om ändring av §7 gällande styrelsens informationsplikt. Beslutet togs en första gång. (Ett andra stämmobeslut gällande §7 togs på extrastämma 28 oktober 2017.)

Till stämman hade medlemmar inkommit med 22 motioner. Av dessa bifölls helt eller delvis 6 motioner.

– Motion om att investera i solceller med mera. Stämman biföll förslaget om en förstudie.

– Motion gällande ändring av §8, om valbarhet till styrelsen. Stämman biföll förslaget.

Beslutet togs en första gång. (Ett andra stämmobeslut gällande §8 togs på extrastämma 28 oktober 2017.)

– Motion gällande kodlås. Stämman biföll styrelsens förslag om att få en ekonomiskt försvarbar lösning. (På sista styrelsemötet 2017 togs beslut om montering av läsare för beröringsfria passerbrickor.)

– Motion angående trefas kontra enfas. Stämman ansåg att motionen är besvarad, utredning pågår och styrelsen kommer framgent att informera om denna fråga.

– Motion om köp av arrendemark. Stämman biföll med reservation för vad som är möjligt att genomföra före 2019. (Motionen var felaktigt formulerad då vi ej har arrendemark utan tomträttsmark.)

– Motion om policy för föreningens parkeringsplatser. Stämman biföll med modifiering att stämman gav styrelsen i uppdrag att besluta en policy för detta.

#### EXTRA STÄMMA 28 OKTOBER 2017

I samband med höstens städdag 28 oktober höll föreningen en extra stämma där 17 närvarande medlemmar, varav 14 med rösträtt, deltog. Den extra stämman var sammankallad av två anledningar, dels fyllnadsval av två suppleanter till styrelsen, dels ett andra beslut om ändringar av §7 och §8 i stadgarna.

Till nya suppleanter i styrelsen valdes Keba Bergqvist och Johanna Byström.

Beslut gällande §7 och §8 togs enhälligt.

## FÖRENINGENS FÖRTROENDEVALDA UNDER ÅRET

|                   | Till 2017-04-26   | Från 2017-04-26   |
|-------------------|---|---|
| ORDFÖRANDE        | Johan Faxér   | Johan Faxér   |
| KASSÖR            |   | Beata Kolakowski  |
| SEKRETERARE       | Katarina Lindahl  | Katarina Lindahl  |
| LEDAMÖTER         | Mathias Erserum<br>Lennart Gustafsson<br>Ola Sjöman<br>Louise Wiles (1) | Adam Abrahamsson<br>Fredrik Edin<br>Mathias Erserum<br>John Lundhgren               |
| SUPPLEANTER       | Fredrik Olsson (2)<br>Viet Cuong Truong                                 | Viet Cuong Truong (3)<br>Per Stark (3)<br>Keba Bergqvist (4)<br>Johanna Byström (4) |
| REVISORER         | Kerstin Norlin<br>Anton Hjalmarsson                                     | Kerstin Norlin<br>Filip Gyllenberg  |
| REVISORSSUPPLEANT | Eva Stein   | Eva Stein   |
| VALBEREDNING      | Anita Ekedahl<br>Karin Wikström-Edrén<br>Fadi AlNaji<br>Eva Spångberg   | Anita Ekedahl<br>Karin Wikström-Edrén<br>Elisabeth Bark<br>Anette Nilsson           |

1. Louise Wiles valdes till ledamot på extra föreningsstämma 22 oktober 2016.

2. Fredrik Olsson avgick i förtid 31/3 2017.

3. Viet Cuong Truong och Per Stark avgick i förtid 15 augusti 2017.

4. Keba Bergqvist och Johanna Byström valdes som suppleanter på extra föreningsstämma 28 oktober 2017.

## STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har haft 15 stycken protokollförda möten (1–5 i gamla styrelsen, 6–15 i nya styrelsen). Styrelsen har också haft arbetsgrupper för beredning av ärenden som rör ekonomi, underhåll, park/trivsel och information, samt en grupp för styrelseövergripande frågor.

Styrelsen har under året 2017 arbetat med löpande underhåll och förvaltning, samt fortsatt utredning av problem efter föreningens förra ekonomiska förvaltning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### FÖRVALTNINGEN

#### **Ekonomisk förvaltare**

Från och med 1 januari 2017 tog en ny ekonomisk förvaltare över, Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen kan med tillförsikt konstatera att föreningen efter detta första år med ny förvaltare har fått bättre ordning på såväl ekonomisk redovisning som medlems- och lägenhetsregister.

#### **Bemanning av expeditionen**

Sedan juni 2016 har föreningen återigen avtal med en kanslist som tidigare har arbetat i föreningen. Kanslisten arbetar deltid med att sköta den dagliga servicen till medlemmar. Styrelsen anser att detta fungerar bra och har under året förlängt avtalet.

## **Avtal rörande fastighetsskötsel**

Sedan 1 januari 2017 har föreningen avtal med två företag gällande fastighetsskötsel. Styrelsen anser att detta fungerar bra och har under året förlängt båda avtalen.

### **Föreningens stadgar**

Under 2017 har fyra stadgeändringar skett.

Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Ändringarna rörde §5 – avgift för andrahandsupplåtelse, §7 – väsentliga förändringar av föreningens hus, mark eller förvaltning, §8 – om valbarhet till styrelsen, §12 – tidsfrister för kallelse till föreningsstämma.

## **EKONOMI**

### **Medlems- och hyresgästärenden**

Under året har 82 protokollförda överlåtelser skett och 104 nya medlemmar har blivit godkända. En medlemsansökan blev avslagen.

Under året har 43 ansökningar om andrahandsuthyrning inkommit. 6 ansökningar fick avslag. Av dessa ansökte 2 om tillstånd hos Hyresnämnden, varav ena ärendet beslutades till föreningens favör, det andra för bostadsrättshavaren.

Styrelsen beslutade efter stadgeändring av §5 att införa avgift för andrahandsupplåtelse från 1 oktober 2017.

Tre lokaler har fått nya hyresgäster. Renovering pågår i en lokal och får ny hyresgäst under 2018.

### **Lån**

Enligt plan omförhandlades 2 av föreningens lån under september 2017. Föreningen tog in offerter från flera banker och jämförde med varandra. Vår befintliga bank SEB erbjöd bästa förslaget för en helhetslösning där de 2 aktuella lånens räntor höjdes till 0,23% (från 0,01%), och övriga 6 lån fick sänkt ränta till 0,34% (från 0,46%).

Föreningens 8 lån uppgick vid utgången av 2017 till sammanlagt cirka 49 miljoner kronor.

Den sista december 2017 var den genomsnittliga räntan för föreningens lån 0,30%.

Föreningen planerar att amortera av delar av lånen under 2018.

### **Tomträtt**

Föreningen disponerar 36.875 kvadratmeter mark upplåten med tomträtt av Stockholms stad. Den årliga tomträttsavgälden har varit cirka 1,6 miljoner kronor sedan 2009. Denna nivå kommer att gälla fram till 2019. Inför varje omförhandling av tomträttsavtalet brukar frågan om att förvärva marken bli aktualiserad. Styrelsen har varit i kontakt med Stockholms Stads exploateringskontor för att undersöka huruvida det skulle vara fördelaktigt för föreningen att förvärva marken.

### **Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift**

Av föreningens totala skattekostnad 2017 utgjorde fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 802.670 kronor, varav fastighetsskatten var 124.130 kronor, vilket är lika med 1% av taxeringsvärdet för föreningens 40 lokaler, och fastighetsavgiften var 678.540 kronor, vilket är lika med 1.315 kronor per lägenhet för föreningens totalt 516 bostadslägenheter (bostadsrätter och hyresrätter).

## **UNDERHÅLL**

**Tak.** Under 2017 har plåtdetaljer på tak målats. Taket på carporten utmed Kransbindarvägen har lagts om.

**Fasader.** Under året har fasaden på hus 07 åtgärdats. Dessutom har bättringar gjorts på flertalet socklar. Arbetet med bättring av fasaden på hus 16 fortgår under våren 2018.

**Fönster.** Under 2017 har fönster i söderläge på husen 07, 08 och 09 målats. Under 2018 kommer arbetet fortsätta med husen 10, 11, 12, 13, 21, 23, 25 och 27.

**Portar.** Ytterligare portrenoveringar har gjorts under året. För närvarande är 50 av drygt 100 portar renoverade. Arbetet är planerat att fortlöpa under 2018. Vissa portar är i bättre skick och är i nuläget inte i behov av renovering.

**Trapphus.** Trapphusmålningen är inne på sluttampen. Hus 28 och 29 är färdigmålade enligt en ny färgplan. I hus 16 och 30 kommer målning att utföras under våren 2018.

**Fjärrvärme.** Cirkulationspumparna i undercentralen på Valborgsmässovägen har bytts under 2017.

**Brandskydd.** Föreningen har avtal med Anticimex gällande brandskydd. Årligen utförs inspektioner av föreningens alla hus. Vid senaste inspektionen fick vi några mindre anmärkningar att åtgärda. Utöver detta har flera gemensamma utrymmen kompletterats med brandsläckare.

**Hyreslägenheter.** Under 2017 har en hyreslägenhet renoverats och ska under 2018 upplåtas som bostadsrättslägenhet.

## PARK / TRIVSEL

**Plan för grönområden.** Arbetet med vård- och underhållsplanen för grönområden har under 2017 fortsatt.

**Grönskötsel och snöröjning.** Under 2017 har föreningen tecknat avtal med ny utförare av grönskötsel och snöröjning.

**Städdagar.** I april och oktober genomfördes städdagar då boende hjälpte till med att göra fint i grönområden. Vid städdagarna har det funnits container utplacerad för uppsamling av skrot och skräp.

**Träd.** Under 2017 har vi låtit fälla cirka 40 träd på föreningens mark för att skydda våra hus mot eventuella skador av fallande träd. Detta har även främjat föreningens parkmiljö. Kvarvarande stubbar som står olämpligt kommer att fräsas bort under 2018. Nya träd kommer framöver att planteras för att hålla vår parkmiljö levande och hållbar för framtiden.

**Föreningslokal, gästlägenheter.** Föreningslokalen har varit bokad drygt 100 gånger. Efter renovering öppnades under våren en tredje gästlägenhet. Gästlägenheterna har haft en beläggning på cirka 60%.

**Grannsamverkan.** Under 2017 anordnades två träffar för boende där förebyggande åtgärder diskuterades. Nya skyltar om grannsamverkan har satts upp under höststädningen. Grannsamverkans Facebook-grupp används aktivt av boende.

**Störningsjour.** Under året har föreningen ordnat avtal med Securitas för att boende ska kunna ringa störningsjour vid behov.

## INFORMATION

Tre nummer av medlemsbladet Telegrammet har gått ut till medlemmar.

Välkomstbrevet till nya medlemmar har uppdaterats.

Styrelsen har kontinuerligt förbättrat och uppdaterat informationen på hemsidan.

## AVSLUTNING

Styrelsen vill som vanligt tacka personal, leverantörer och medlemmar för det gångna verksamhetsåret. Vi har haft ett intensivt och engagerande år.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 17 577      | 18 051      | 18 157      | 18 066      | 18 093      |
| Resultat efter finansiella poster | -2 804      | -3 940      | -3 660      | -4 077      | 850         |
| Soliditet (%)*                    | 28,4        | 31,4        | 32,1        | 30,1        | 30,0        |

\*Soliditet (%) – Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Förändring av eget kapital

|  | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse-avgifter</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Summa</b>      |
|--|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                | 437 751                   | 20 616 807                 | 2 500 000                       | 4 740 647                  | -3 940 022            | <b>24 355 183</b> |
| Förändring av fond för yttre underhåll |                           |                            | 1 800 000                       | -1 800 000                 |                       | <b>0</b>          |
| Balanseras i ny räkning                |                           |                            |                                 | -3 940 022                 | 3 940 022             | <b>0</b>          |
| Upplåtelse av bostadsrätt              |                           | -291 875                   |                                 |                            |                       | <b>-291 875</b>   |
| Årets resultat                         |                           |                            |                                 |                            | -2 804 264            | <b>-2 804 264</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>437 751</b>            | <b>20 324 932</b>          | <b>4 300 000</b>                | <b>-999 375</b>            | <b>-2 804 264</b>     | <b>21 259 044</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | - 999 375         |
| Årets resultat      | -2 804 264        |
|                     | <b>-3 803 639</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Behandlas så att                        |                   |
| Avsättning till yttre underhållsfond    | 4 300 000         |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | -2 175 442        |
| i ny räkning överföres                  | -5 928 197        |
|   | <b>-3 803 639</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 17 577 324                        | 17 647 253                        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 441 062                           | 403 319                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <u>18 018 386</u>                 | <u>18 050 572</u>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -17 593 430                       | -19 120 901                       |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -177 471                          | -199 822                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -597 777                          | -297 732                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 266 308                        | -2 264 105                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <u>-20 634 986</u>                | <u>-21 882 560</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>-2 616 600</u>                 | <u>-3 831 988</u>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 571                               | 369                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -188 236                          | -108 403                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <u>-187 665</u>                   | <u>-108 034</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>-2 804 265</u>                 | <u>-3 940 022</u>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>-2 804 265</u>                 | <u>-3 940 022</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>-2 804 264</u>                 | <u>-3 940 022</u>                 |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 65 046 318        | 67 153 158        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 8          | 1 277 985         | 1 415 389         |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 66 324 303        | 68 568 547        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 66 324 303        | 68 568 547        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | -                 | 22 767            |
| Övriga fordringar                              |            | 14 368            | 807               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 933 312           | 1 020 631         |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 947 680           | 1 044 205         |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 9          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 7 706 641         | 7 907 578         |
| Summa kassa och bank                           |            | 7 706 641         | 7 907 578         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 8 654 321         | 8 951 783         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 74 978 624        | 77 520 330        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 20 762 683        | 21 054 558        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 300 000         | 2 500 000         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | <u>25 062 683</u> | <u>23 554 558</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -999 375          | 4 740 647         |
| Årets resultat                               |            | -2 804 264        | -3 940 022        |
| Summa fritt eget kapital                     |            | <u>-3 803 639</u> | <u>800 625</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>21 259 044</u> | <u>24 355 183</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 49 226 890        | 49 226 890        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | <u>49 226 890</u> | <u>49 226 890</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 819 543         | 2 061 634         |
| Skatteskulder                                |            | 66 319            | 43 507            |
| Övriga skulder                               |            | 8 464             | 24 220            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 2 598 364         | 1 808 896         |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | <u>4 492 690</u>  | <u>3 938 257</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>74 978 624</u> | <u>77 520 330</u> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 2%              | (2%)                |
| Inventarier                  | 10%             | (10%)               |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs efter beslut av föreningsstämman. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2017              | 2016              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter             | 14 490 864        | 14 450 105        |
| Hyror, bostäder         | 1 103 620         | 1 210 048         |
| Hyror, lokaler          | 1 559 416         | 1 628 734         |
| Hyror, p-plats / garage | 423 424           | 350 363           |
| Övriga intäkter         | -                 | 8 003             |
|                         | <u>17 577 324</u> | <u>17 647 253</u> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | 2017                  | 2016                  |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter    | 111 552               | 130 126               |
| Övernattningslägenhet och uthyrningslokal | 160 000               | 143 300               |
| Tvättstuga                                | 90 000                | 91 500                |
| Övrigt                                    | 79 510                | 38 393                |
| <b>Summa</b>                              | <u><b>441 062</b></u> | <u><b>403 319</b></u> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                    | 2017              | 2016              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Drift</b>                       |                   |                   |
| Fastighetsskötsel                  | 1 684 446         | 1 288 065         |
| Städning                           | 424 216           | 402 756           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller    | 105 627           | 92 349            |
| Trädgårdsskötsel                   | 489 761           | 233 202           |
| Snöröjning                         | 435 913           | 737 838           |
| Reparationer                       | 1 331 931         | 991 539           |
| El                                 | 310 369           | 312 419           |
| Uppvärmning                        | 5 442 946         | 5 137 719         |
| Vatten                             | 572 494           | 621 802           |
| Sophämtning                        | 410 135           | 370 916           |
| Försäkringspremie                  | 250 907           | 245 548           |
| Tomträttsavgäld                    | 1 632 400         | 1 632 400         |
| Fastighetsavgift bostäder          | 678 540           | 654 288           |
| Fastighetsskatt lokaler            | 124 130           | 124 130           |
| Övriga fastighetskostnader         | 228 165           | 129 705           |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 658 085           | 631 353           |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 380 627           | 699 870           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 751             | 152 153           |
| Panter och överlåtelser            | 142 860           | 161 727           |
| Förvaltningsarvode teknik          | -                 | 257 341           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal   | -                 | 150 205           |
| Juridiska åtgärder                 | 66 000            | 68 713            |
| Övriga externa tjänster            | 46 685            | 29 160            |
|                                    | <u>15 417 988</u> | <u>15 125 198</u> |

**Underhåll**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Bostäder   | 75 434            | -187 500          |
| Lokaler  | -                 | 33 063            |
| Gemensamma utrymmen                              | 1 304 442         | 3 734 032         |
| Tvättstuga                                       | -                 | 16 028            |
| VA/Sanitet                                       | 23 446            | -                 |
| Värme  | 15 531            | 55 700            |
| El   | -                 | 92 105            |
| Lås  | -                 | 9 552             |
| Tak  | 309 594           | -                 |
| Fönster  | 185 769           | 185 348           |
| Mark   | 35 441            | 57 375            |
| Garage   | 123 125           | -                 |
| Gård   | 73 125            | -                 |
| Övrigt   | 29 535            | -                 |
|  | <u>2 175 442</u>  | <u>3 995 703</u>  |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>17 593 430</b> | <b>19 120 901</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                      | 2017           | 2016           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon                      | 34 969         | 55 516         |
| Konsultarvode                        | 40 802         | 28 000         |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 19 638         | 36 994         |
| Revisionarvode                       | 82 062         | 79 312         |
| <b>Summa</b>                         | <b>177 471</b> | <b>199 822</b> |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                   | 2017           | 2016           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 217 075        | 138 500        |
| Lön               | 272 329        | 100 868        |
| Sociala kostnader | 108 373        | 58 364         |
|                   | <u>597 777</u> | <u>297 732</u> |

Föreningen har 1 person anställd på deltid.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 105 341 990        | 105 341 990        |
|   | <u>105 341 990</u> | <u>105 341 990</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -38 188 832        | -36 081 992        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 106 840         | -2 106 840         |
|   | <u>-40 295 672</u> | <u>-38 188 832</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>65 046 318</b>  | <b>67 153 158</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 205 202 000        | 205 202 000        |
| Mark                                    | 168 411 000        | 168 411 000        |
|   | <u>373 613 000</u> | <u>373 613 000</u> |
| Bostäder                                | 361 200 000        | 361 200 000        |
| Lokaler                                 | 12 413 000         | 12 413 000         |
|   | <u>373 613 000</u> | <u>373 613 000</u> |

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 1 572 654        | 1 572 654        |
| -Nyanskaffningar                        | 22 064           |                  |
|   | <u>1 594 718</u> | <u>1 572 654</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -157 265         | -                |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -159 468         | -157 265         |
|   | <u>-316 733</u>  | <u>-157 265</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 277 985</b> | <b>1 415 389</b> |

### Not 9 Kassa och bank

|                                  | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Plusgiro                         | -                | 44 305           |
| SEB                              | 5 488 629        | 7 863 273        |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 218 012        | -                |
| <b>Summa</b>                     | <b>7 706 641</b> | <b>7 907 578</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Ränteändring | Ränta | Skuldbelopp<br>2017-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2016-12-31 |
|------------|--------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,34% | 2 683 400                 |                          | 2 683 400                 |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,34% | 8 887 425                 |                          | 8 887 425                 |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,34% | 3 074 900                 |                          | 3 074 900                 |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,34% | 6 770 165                 |                          | 6 770 165                 |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,34% | 1 750 000                 |                          | 1 750 000                 |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,23% | 10 000 000                |                          | 10 000 000                |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,23% | 8 000 000                 |                          | 8 000 000                 |
| SEB Bolån  | 2018-03-21   | 0,34% | 8 061 000                 |                          | 8 061 000                 |
|            |              |       | <b>49 226 890</b>         |                          | <b>49 226 890</b>         |

Kortfristig del av lånfristig skuld 0 0  
Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 49 226 890 kr

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 79 940 000        | 79 940 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>79 940 000</b> | <b>79 940 000</b> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

**Portlås.** Efter beslut 2017 installerades under början av 2018 nya portlås på samtliga entréportar. Portlåset är en läsare för beröringsfria passerbrickor som även fungerar som kodlås.

## **Underskrifter**

Hägersten 2018 03 21

Johan Faxér, ordförande

Beata Kolakowski, kassör

Katarina Lindahl, sekreterare

Adam Abrahamsson, ledamot

Fredrik Edin, ledamot

Mathias Erserum, ledamot

John Lundhgren, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 03 23

Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor

Filip Gyllenberg  
Förtroendevald revisor