



# Årsredovisning 2018

## Bostadsrättsföreningen

### Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,  
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning  
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari  
2018 till och med den 31 december 2018.



# Årsredovisning 2018

## Bostadsrättsföreningen Knallen 1

### Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8437 m<sup>2</sup> och innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden ligger oförändrad fram till hösten 2021. En höjning är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 184 lägenheter. Av dessa är 166 st. upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad. Under året har föreningen skapat och upplåtit två nya lägenheter som såldes som bostadsrätter.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2, 6-14 i Hammarby Sjöstad.

### Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor inklusive 1 grovtvättstuga
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till varje port, samt ett cykelrum för långtidsförvaring.
- Garage med 77 platser för bilar (varav 21 laddplatser) och 1 MC-plats<sup>1</sup>.
- Gemensam terrass

I fastigheten finns också 6 kommersiella lokaler, samtliga uthyrda. (Ytterligare en lokal är under bildande).

---

<sup>1</sup> Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.



### Inteckningar

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165 Mkr.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring fram till 1/8 2019.

### Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2018, 259 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 15 har överlåtits och två tidigare tvättstugor har under året upplåtits till bostadsrätt, sju lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning.

### Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2018:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2018:

Ordinarie: Tina Köhler, Kölnagatan 10

### Valberedning för verksamhetsåret 2016/2017

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande

Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

### Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 23 maj 2018 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 35 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 30 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

### Styrelsen

Styrelsen som valdes vid årsstämman 23 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson	Ordförande
Håkan Söder	Vice ordförande
Anita Gullman	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Ulf Falk	Vice kassör
Håkan Sanchis	Ledamot
Per Chytraeus	Ledamot

### Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid olika typer av möten med



bland annat lokalinnehavare, förvaltare, myndigheter, banker, försäkringsbolag, föreningar, konsulter, andra bostadsrättsföreningar, hantverkare och entreprenörer.

Styrelsen har under 2018 haft 15 protokollförda styrelsemöten samt ett stort antal arbetsmöten i mindre grupper. En stor del av styrelsens arbete går också till att besvara frågor, bl.a. via mail och att ta fram underlag till de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen. Styrelsen har valt att själva projektleda flera större projekt istället för att köpa in arbetsuppgifterna.

### Information

Styrelsen arbetar för en så transparent och tydlig kommunikation och information som möjligt både gentemot medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare men också gentemot vår omvärld. Vi arbetar därför ständigt med förbättringar. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information och frågor till styrelsen lämnas och besvaras dagligen via styrelsens e-postlåda, styrelsen@knallen1.se.

### Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post en gång i månaden och läggs i samband med det ut på hemsidan. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor eller delas ut direkt i brevlådorna. Under året har 12 nyhetsbrev skickats ut och samtidigt tillgängliggjorts via hemsidan. Ett kontinuerligt arbete krävs med uppdatering av boendes och affärsidkares e-postadresser.

### Hemsida

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida [www.knallen1.se](http://www.knallen1.se), där vi fortlöpande försöker hålla aktuell information. Händer något i föreningen ska man i första hand finna informationen via hemsidan. Aktuella händelser mellan medlemsbreven läggs ut som nyheter på hemsidan.

Hemsidan innehåller bl.a. senaste nyheter, tidigare medlemsbrev, stadgar, ordningsregler, information om källsortering, felanmälan, förvaltning, bilder, vårt miljöarbete, ansvarsfördelning, bokningar, kontaktinformation men också mäklarinformation mm.

Under hösten 2018 fick hemsidan återigen en ansiktslyftning för att bli mer lättnavigerad och tilltalande. Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar men även mäklare ska finna svar på sina frågor. Målet är att så mycket som möjligt ska vara publik information. Viss information kräver inloggning vilket alla medlemmar får tillgång till. Inloggningsuppgifter fås efter förfrågan till styrelsens mail: styrelsen@knallen1.se.

Via hemsidan kan man också ta del av alla stämmounderlag, regler för ombyggnationer, andrahandsuthyrning men även annat som berör föreningen t.ex. det kommande tunnelbanebyggandet mm.



### Förvaltning

Föreningen har under 2018 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	Fastum (tidigare AdEx)
El	Ellevio
Energistyrning	Egain
Entrémattor	Clean Step
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang
Revisor	Conseil Revision AB
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät	Stokab
Städning gemensamma utrymmen	NRSE
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Nordena entreprenad
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018

#### Miljöarbete - frånluftsvärmepumpar

Fastigheten är byggd med mekanisk frånluft från lägenheterna som utan återvinning sugs ut. En mycket stor del av den redan köpta fjärrvärmens återanvänds nu genom att vi under året installerat frånluftsvärmepumpar och monterat tillhörande "batteri" till samtliga lägenheters frånluftskanaler. Detta har inneburit att vi kunnat sänka abonnerad effekt från Stockholm Exergi från 833 till 550 kW (varje kW kostade under 695 kr/kW plus moms under 2018) vilket ger en besparing bara på minskade abonnemang med 250.000 kr/år. Utöver det har energiförbrukningen sänkts väsentligt.



### *Miljöarbete – Källsorteringsrum*

De bägge källsorteringsrummen på Babordsgatan 7 utrustades med vatten, avlopp och nytt golv för att vara lättare att hålla rena. Samtidigt byggdes ett nytt soprum för föreningens affärslokaler i källsorteringsrum nr 2. På så vis kunde vi stänga ett tidigare källsorteringsrum för restaurangverksamheten. Det tidigare rummet ingår nu som en del i en blivande affärslokal.

### *Miljöarbete - laddstolpar*

Föreningen har 77 parkeringsplatser i garaget. För att stimulera fler att använda laddningsbara bilar har anslutningsavgiften sänkts från 2.500 till 1.000 kr och därefter en extra kostnad på 300 kr/mån för laddning.

### *Miljöarbete - belysning*

I takt med att vi snart enbart har LED-belysning i de allmänna utrymmena minskar arbetstiden för lampbyten och det gör att de systematiska brandskydds ronderna som sker varje kvartal nu utan extra kostnad kan inkluderas i förvaltningsarbetet.

### *Miljöarbete – nya energisnåla maskiner i tvättstugorna*

I samband med att omvandlingen av tvättstugor till nya lägenheter byttes tvättmaskiner och torktumlare i de kvarvarande bägge rummen till energisnåla och moderna tvättmaskiner. De gamla såldes vidare.

### *Upplåtitt tvättstugor till bostadsrätter*

Vid stämman 2017 la styrelsen en proposition om försäljning av tre av föreningens fem tvättstugor för omvandling och upplåtelse till nya bostadsrätter. Styrelsen valde att arbeta med mäklarfirman Svensk Fastighetsförmedling som fick ansvaret att sköta visning och budgivning. Intresset för tvättstugorna var mycket stort och försäljningen resulterade bl.a. i en artikel i DN om omvandling. Över 500 personer kom på visningarna och resulterade i att ytorna om 83 + 42 kvm råyta totalt kunde säljas för omvandling till två lägenheter för 6.260.000 kr under slutet av 2018. Till detta kommer årliga nya intäkter i form av avgifter på ca 90.000 kr. Intäkterna för försäljningen planeras att amorteras i samband med nästa omskrivning av lån sommaren 2019.

### *Nya förrådslokaler i källaren*

I samband med att vi lämnade Sickla Kajs Sopsugssamfällighet har vi kunnat rensa fem olika rum i källaren och ställa dem i ordning för att hyras ut som lagerlokaler. Fyra av dem är nu uthyrda och ett används som långtidsförvaring av våra cyklar. Detta stärker ekonomin med över 100.000 kr/årligen.

### *Bättringsmålning*

För att inte få stora framtida underhållskostnader genomfördes smärre bättringsmålningar (inljning) av portar och fönsterpartier.



### *Konst i sopluckor*

Istället för att sätta igen sopluckorna efter att sopsugen stängts har de bägge portalerna på Kölnagatan fått två större konstverk installerade efter att en elev från konstfack funnits mest intressant.

### *Ny altan på gården*

På gården vid Kölnagatan 8 har det skapats en ny altan med nya möbler för att kunna njuta av förmiddagskaffe i solen.

### *Inventering av lokaler*

Vi har gjort en inventering av olika möjliga utrymmen i källaren som kan hyras ut som förråd.

### *Brandskydd*

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har fortsatt på så sätt att regelbundna brandronder genomförs såväl med experthjälp som på egen hand.

### *Cykelrensning*

Även i år har vi gjort en rensning av övergivna cyklar mm. Cyklar skänktes till ideell verksamhet för reparation och vidareförsäljning.

### *Trädgården*

Trädgårdsgruppen har gjort en stor insats under året. Flera förändringar har skett på gården, nya planteringar både på Kölnagatan 6, 14 och längst ner i "sinnenas trädgård" på Babordsgatan 11. Nya träd har planterats framför gårdshuset liksom en planteringslåda runt ventilationstrumman. Vidare har trädgårdsgruppen inte bara planterat och vattnet genom en torr sommar utan också arrangerat en trevlig aktivitet med gårdsstädning och korvgrillning. Trädgårdsgruppen ansvarade också för att tillsammans med styrelsen organisera den årliga cykelrensningen.

### *Affärslokaler*

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och skapandet av den nya affärslokalen på Kölnagatan 4 har startats under årets sista månader.

### *Ekonomi*

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad under året. Detta har kunnat göras genom ett långsiktigt arbete med att se över alla kostnader, säga upp avtal och att söka nya möjliga intäkter. Föreningens kassa har stärkts genom försäljning av tvättstugor nya uthyrda lokaler och genom minskade kostnader till följd av omförhandlade avtal och inte minst investeringar i frånluftsvärmepumpar som leder till lägre uppvärmningskostnader.

Två av våra lån (42 MSEK + 54 MSEK) omförhandlades lyckosamt i juni eftersom vi föregående år valde att inte binda dessa lån. Styrelsen har fattat ett beslut om att budgetera för att klara en räntekostnad på 4% och att amortera mellanskillnaden mot den verkliga



räntan. Det har lett till att de bägge omförhandlade lånen amorteras med 1 miljon kronor vardera från halvårsskiftet 2018.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så fortsätter styrelsen arbete med att både se över möjliga kostnadsänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Ett led i detta arbete är att samtliga avtal med leverantörer regelmässigt förhandlas om. Fler lokaler (förråd i källaren) har hyrts ut. En ny affärslokal är under tillskapande på Kölnagatan 4.

Vid halvårsskiftet 2019 kommer ovanstående två lån att omförhandlas medan det sista lånet på 42.000.000 kr är bundet till en högre ränta i ytterligare ett år sedan omvandlingen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bredband på 1 Gbit upp och ner finns nu att tillgå sedan den 27 februari 2019 (för alla som tillgängliggjort sin lägenhet). Kostnaden för detta inkluderas i avgifterna/hyrorna för lägenheterna och affärslokalerna.

Färdigställandet av en ny affärslokal på Kölnagatan 4 går in i slutskedet. Lokalen kommer att vara klar för den nya hyresgästen från och med juni 2019. De beräknade kostnaderna för iordningställandet av lokalen bekostas av eget kapital och beräknas vara intjänade via hyresintäkterna under en period om tre år.

Föreningen har köpt in nya trädgårdsmöbler till gården som utplacering under våren.

### Underhållsplan – 5 år framåt

Under våren 2019 har arbete pågått med att ta fram en ny underhållsplan. Planen är en långsiktig prognos för kommande underhålls- och utbyteskostnader. Den skall revideras årligen utifrån det verkliga utfallet och kommer att utgöra ett viktigt underlag för kommande års budgetarbete. I år har vi, i likhet med föregående år, avsatt 1 miljon vardera till underhåll, reparationer och investeringar, dvs 3 miljoner totalt. Beloppen är tilltagna med god marginal men skulle reparations- och underhållskostnaderna överstiga budgeterat, så kan utvecklingsarbete med investeringar i t.ex. ny teknik mm vänta.

*Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitate entreprenörer och engagerade medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare.*



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	14 661	14 655	14 810	14 407
Balansomslutning	522 309	524 879	526 535	533 440
Soliditet (%)	73,34	72,77	73,07	73,45
Kassalikviditet (%)	257,00	137,00	170,00	154,00
Snittränta (%)	1,97	2,49	2,49	2,94
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	689*	689	689	684
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	10 483	10 742	10 754	10 754
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	208	268	268	316
Värme, kr/kvm totalyta	77	118	119	117
El, kr/kvm totalyta	47	27	27	25
Vatten, kr/kvm totalyta	19	22	20	17

\* Vid beräkning av årsavgift per kvm bostadsrättsyta 2018 ingår ej de nybyggda lägenheterna som upplåtits vid årsskiftet 2018-2019 och därmed ej genererat några årsavgifter under 2018.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	408 281 189	5 607 456	6 709 424	-32 931 259	-6 566 389
Ökning av insatskapital	3 789 245	2 236 860			
Disposition av föregående års resultat:				-6 566 389	6 566 389
Avsättes till yttre fond			1 326 420	-1 326 420	
Ianspråktagas från yttre fond			-1 430 679	1 430 679	
Årets resultat					-4 854 442
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>412 070 434</b>	<b>7 844 316</b>	<b>6 605 165</b>	<b>-39 393 389</b>	<b>-4 854 442</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 393 390
årets förlust	-4 854 442
	<b>-44 247 832</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	1 326 420
ianspråktagas från yttre fond	-978 050
i ny räkning överföres	-44 596 202
	<b>-44 247 832</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter och hyror	2	14 384 718	14 230 736
Övriga rörelseintäkter	3	276 316	423 815
		<b>14 661 034</b>	<b>14 654 551</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	4	-1 228 805	-852 562
Reparationer	5	-619 273	-1 112 902
Planerat underhåll		-978 050	-1 430 679
Taxebundna kostnader	6	-2 681 969	-2 997 595
Övriga driftskostnader	7	-2 238 853	-2 274 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-474 734	-470 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-282 119	-396 168
Arvoden och sociala avgifter	10	-408 477	-397 975
Avskrivningar		-7 892 279	-7 831 526
		<b>-16 804 559</b>	<b>-17 764 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 143 525</b>	<b>-3 109 848</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 231	8 120
Räntekostnader		-2 719 148	-3 464 661
		<b>-2 710 917</b>	<b>-3 456 541</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 854 442</b>	<b>-6 566 389</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	504 789 920	512 147 097
Inventarier	12	477 997	337 766
Pågående byggnation	13	4 706 230	4 159 176
		<b>509 974 147</b>	<b>516 644 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>509 974 147</b>	<b>516 644 039</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		284	39 262
Övriga fordringar		1 082	1 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	867 726	995 785
		<b>869 092</b>	<b>1 036 172</b>
<i>Kassa och bank</i>		11 465 513	7 199 080
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 334 605</b>	<b>8 235 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>522 308 752</b>	<b>524 879 291</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

412 070 434

408 281 189

Upplåtelseavgifter

7 844 316

5 607 456

Fond för yttre underhåll

6 605 165

6 709 424

**426 519 915**

**420 598 069**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-39 393 390

-32 931 260

Årets resultat

-4 854 442

-6 566 389

**-44 247 832**

**-39 497 649**

#### Summa eget kapital

**382 272 083**

**381 100 420**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

135 250 000

137 750 000

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000

1 000 000

Depositioner

409 914

387 766

Leverantörsskulder

154 720

2 214 841

Skatteskulder

8 708

30 874

Övriga kortfristiga skulder

124 622

33 309

Förskottsbetalda avgifter och hyror

1 098 278

1 147 097

Upplupna kostnader

17

990 427

1 214 984

#### Summa kortfristiga skulder

**4 786 669**

**6 028 871**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**522 308 752**

**524 879 291**

## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 854 442

-6 566 389

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 892 279

7 831 526

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**3 037 837**

**1 265 137**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

172 200

-136 901

Förändring av kortfristiga skulder

-2 247 322

1 365 220

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**962 715**

**2 493 456**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 222 387

-4 159 176

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

6 026 105

3 795 875

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**4 803 718**

**-363 301**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 500 000

-250 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 500 000**

**-250 000**

**Årets kassaflöde**

**4 266 433**

**1 880 155**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

7 199 080

5 318 925

**Likvida medel vid årets slut**

**11 465 513**

**7 199 080**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund, innerväggar	100
Värme, sanitet	35
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	40
Ventilation	25
Hissar	30
Styr och övervakning	20
Övriga byggnadsdelar	5-25
Rättigheter till mark	100
Inventarier	5-10

#### Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheter får inte dras av från intäkterna.

#### Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	8 935 423	8 919 137
Hysesintäkter bostäder	2 255 052	2 279 962
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	2 076 643	1 933 356
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 117 600	1 098 280
	<b>14 384 718</b>	<b>14 230 735</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Fastighetsskatt	44 037	40 966
Övriga avgifter enligt stadgarna (pant-, överlåtelse-, andrahandsuthyrning)	9 289	27 377
Fakturerade kostnader	82 635	67 648
Gästlägenhet / lokal	75 800	80 100
Bredband	20 000	20 000
Diverse övriga intäkter	18 155	7 725
Avyttring inventarier	26 400	0
Bidrag elladdare	0	180 000
	<b>276 316</b>	<b>423 816</b>

## Not 4 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetsskötsel	191 791	189 165
Markskötsel	144 233	110 591
Myndighetskrav (SBA, OVK.)	89 712	2 655
Städning och mattbyten	410 851	359 165
Snöröjning och halkbekämpning	122 690	69 647
Förbrukningsmaterial	89 322	77 429
Jour, bevakning, uttryckning	21 250	14 837
Serviceavtal och besiktningar	158 956	29 073
	<b>1 228 805</b>	<b>852 562</b>

## Not 5 Reparationer

	2018	2017
Reparation bostäder	149 912	297 650
Reparation hissar	82 523	301 349
Reparation tvättstuga	35 092	20 711
Reparation lokaler och gemensamma utrymme	52 968	166 048
Reparation av el, ventilation, värme, VA och övriga installationer	151 124	152 687
Reparation nycklar och låssystem	37 906	81 727
Reparation byggnad utvändigt	72 382	60 280
Reparation av markanläggningar	19 903	32 450
Reparation garage	8 518	0
Skadegörelse och klottersanering	8 945	0
	<b>619 273</b>	<b>1 112 902</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2018	2017
El	827 675	464 624
Uppvärmning	1 340 259	1 994 712
Vatten och avlopp	337 760	373 450
Sophämtning	176 275	164 809
	<b>2 681 969</b>	<b>2 997 595</b>

### Not 7 Övriga driftskostnader

	2018	2017
Försäkringar	217 482	226 164
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Samfällighet	0	16 512
Kabel TV och bredband	117 371	127 586
	<b>2 238 853</b>	<b>2 274 262</b>

### Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 337 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärde.

### Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2018	2017
Möteskostnader, årsstämma, mm	6 826	21 705
Telefon	29 566	34 901
Datakommunikation	0	3 715
Revision *	39 573	39 573
Förvaltning	141 227	257 266
Konsultarvoden	42 000	0
Medlemsavgift branchorganisationer	15 765	17 009
Övriga omkostnader (post, inkasso, mm)	7 163	21 998
	<b>282 120</b>	<b>396 167</b>

\* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

### Not 10 Arvoden och sociala avgifter

	2018	2017
Styrelsearvode	307 501	296 500
Arvode internrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	88 976	89 475
	<b>408 477</b>	<b>397 975</b>



### Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	548 034 389	547 953 488
Inköp		0
Omföring från pågående byggnation	387 507	80 901
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>548 421 896</b>	<b>548 034 389</b>
Ingående avskrivningar	-35 887 291	-28 174 578
Årets avskrivningar	-7 744 684	-7 712 713
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 631 975</b>	<b>-35 887 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>504 789 921</b>	<b>512 147 098</b>
Taxeringsvärden byggnader	245 000 000	245 000 000
Taxeringsvärden mark	197 140 000	197 140 000
	<b>442 140 000</b>	<b>442 140 000</b>

I anskaffningsvärde ingår rättigheter till mark med 80 772 351 kr.

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Inköp	287 826	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 537 147</b>	<b>1 249 321</b>
Ingående avskrivningar	-911 555	-792 742
Årets avskrivningar	-147 595	-118 813
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 059 150</b>	<b>-911 555</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>477 997</b>	<b>337 766</b>

### Not 13 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Elladdare garage	0	387 507
Energieffektivisering	4 325 706	3 540 557
Nybyggnation lägenheter	0	8 438
Ombyggnation lokal	380 524	222 674
	<b>4 706 230</b>	<b>4 159 176</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	29 186	31 720
Försäkring	115 104	135 265
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
El	95 256	57 744
Ekonomisk förvaltning	34 936	33 390
Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 410	9 220
Övriga förutbetalda serviceavtal	23 393	29 401
Upplupna fakturor garagesamfällighet	48 741	35 938
Upplupen ersättning Telenor	20 000	20 000
Upplupna pantsättnings- och överlåtelseavgifter	0	7 168
Upplupen gästlägenhet / lokal	15 400	32 200
Uppl hyra lokal	0	30 000
Uppl bidrag elbilladdare	0	90 000
Övriga upplupna intäkter	300	7 740
	<b>867 726</b>	<b>995 786</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	4,110	2020-06-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	0,300	2019-06-28	41 500 000	42 000 000
Nordea	0,513	2019-06-28	53 750 000	54 750 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000	-1 000 000
			<b>135 250 000</b>	<b>137 750 000</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	<b>165 000 000</b>	<b>165 000 000</b>

### Not 17 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	332 547	593 360
Revision	40 000	40 000
El	128 098	0
Uppvärmning	133 269	295 375
Arvode	182 250	184 958
Sociala avgifter	57 250	58 114

Projektkostnader	81 648	0
Reparationer	35 365	3 538
Övrigt	0	7 655
Vatten	0	15 471
Samfällighet	0	16 512
	<b>990 427</b>	<b>1 214 983</b>

Stockholm

Peter Carlsson

Per Chytraeus

Anita Gullman

Ulf Falk

Shamil Matourin

Håkan Sanchis

Håkan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor