

Årsredovisning för  
**Brf Runby Gårdar**  
769616-4115



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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Föreningens ekonomi	9
Noter	10-18
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten

#### 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 årsavgifter 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.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2017-01-01.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Övriga ansvarsområden</i>
Anders Norén	Ordförande	Tekniska frågor
Bengt-Åke Forselius	Vice ordförande	Ekonomi och framtidsprojekt
Susanne Balkanli	Sekreterare	Administration
Marcus Örtengren	Ekonomi	
Vaida Bauzinskaite	Ledamot	Administration och gemensamma lokaler
Yvonne Lööv-Olebark	Suppleant	Boendeaktiviteter och gemensamma lokaler
Marie Östlund	Suppleant	Administration
Kay Wiss	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten, inklusive ett konstituerande möte, samt en ordinarie stämma och en extrastämma. Styrelseprotokoll har utdelats till styrelsen. Vid behov har protokollen delgivits vår revisor, ekonomiska förvaltare och valberedningen. Då protokollen inte är offentlig handling har inga, utöver berörda mottagare, erhållit protokoll.

För att upprätthålla kunskapsnivån har suppleanterna varit kallade till vissa styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

### Ersättningar

Till styrelsens medlemmar, totalt 8 personer, har reserverats 6 basbelopp exkl. sociala avgifter till styrelsen och 1 basbelopp exkl. sociala avgifter till valberedningen. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

### Föreningens kansli

Expeditionstid på föreningens kansli har varit helgfria onsdagar mellan 08.30-09.00. Styrelsen har överlåtit till förvaltarens representant att vara den som bemannar kansliet under expeditionstiden.

Boende kan komma i kontakt med kansliet via telefon, e-mail eller personligt besök. Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även för företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltaren och kan göras per telefon eller e-mail. Styrelsemöten, leverantörmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården. Eds församlingshem har lånat ut lokal för större sammankomster, ex föreningsstämma.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma har tecknats av två ordinarie ledamöter i förening vid avtal och för attesträtten.

#### **Revisor**

Erik Davidsson, Borevision i Sverige AB.

#### **Valberedning**

Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

#### **Stämmor**

Ordinarie årsstämma hölls 2017-06-14, extrastämma hölls 2017-10-12.

#### **Fastighetsfakta**

Föreningen förvärvade fastigheten 2008 via s k paketering och justering har skett retroaktivt i linje med Red U9.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Övra Runby 1:104	2008-09-01	Upplands Väsby
Övra Runby 1:105	2008-09-01	Upplands Väsby

#### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkring finns hos Gjensidige genom försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB. Även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen har ingått. Föreningen tecknar inte någon kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätterna.

Uppvärmning sker med bergvärme.

Värdeåret är för Övra Runby 1:104 1983 och för Övra Runby 1:105 1984.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 39 075 kvm , varav 13 718 avser lägenhetsyta.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 196 bostadslägenheter med bostadsrätt och 19 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och "Norlandia Förskolor" (förskola), samt parkeringsplatser och förråd.

Föreningens adress är Lövstavägen 64, 194 42 Upplands Väsby.

#### **Årsavgiften**

**Månadskostnaden per lägenhetsstorlek framgår av nedanstående tabell.**

Storlek	Yta kvm	Avgift	Hyra
1 rum och kök	29	1 674	3 172
2 rum och kök	45	2 565	
2 rum och kök	53	3 010	
2 rum och kök	54	3 066	5 171
3 rum och kök	68	3 836	6 184
4 rum och kök	68	3 846	
4 rum och kök	80	4 513	7 047
5 rum och kök	80	4 513	7 110
5 rum och kök	93	5 237	

#### **Parkeringsplatser**

Hyresnivån för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året för

befintliga hyresgäster. Vid nytecknande av parkeingsavtal och byte av plats har nya avgifter tagits ut. El har ingått i hyran.

	Befintliga	Nya avtal
P-plats	150 kr	200 kr
Carport	280 kr	330 kr
Carport/el	350 kr	400 kr
Carport/grind	350 kr	400 kr
Carport/el/grind	400 kr	450 kr

Vid årets slut var alla parkeringsplatser uthyrda. Möjlighet att skriva upp sig på väntelista finns.

### **Gemensamhetslokalerna**

Våra gemensamma lokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Vid årsskiftet hade 68 hushåll ett abonnemang för våra gym. Övernattningslägenheten var uthyrd 68 nätter. Styrelserummet har hyrts ut regelbundet. Ett abonnemang kostar 150 kr/månad/hushåll. Att hyra övernattningslägenheten kostar 300 kr/dygn och styrelserummet 150 kr/dygn.

### **Utfört underhåll 2017**

Underhåll hissar  
Underhåll markytor  
Underhåll lekplats

### **Planerat underhåll 2018**

Injustering av ventilationssystem inkl. OVK  
Mätning av radon i våra lägenheter  
Fortsätta hissrenoveringarna  
Fortsatt översyn av områdets belysning  
Förbättring av områdets gångbanor  
Upphandling av nytt låssystem till portar, soprum och övriga gemensamma utrymmen  
Införande av kompostering av hushållsavfall  
Uppgradera hemsidan [www.runbygardar.se](http://www.runbygardar.se)

### **Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:**

<b>Förvaltningsavtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Ekonomisk Förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

<b>Övriga avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Städning	Renew Service AB
Mattvätt	Stockholms Hyr-Tvätt AB
Markskötsel	Renew Service AB
Snöröjning	Renew Service AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Kabel TV	Com Hem
El	Eon och Mellersta Skånes Kraft
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Värme supportavtal	ENEX
Tvättstugor	Electrolux Laundry Systems
Fastighetsmäklare	Husman Hagberg
Parkeringar	Europark och Q-park
Banktjänster och lån	SEB

## **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

### **Genomförda aktiviteter under verksamhetsåret**

- Ny förvaltare har upphandlats, Fr.o.m verksamhetsåret 2018 tar Renew Ekonomi AB över Brf Runby Gårdars kamerala, administrativa och tekniska förvaltning.
- Hyreslägenheter som lämnats tillbaka till föreningen när hyresgästen flyttat från området har renoverats och sålts och upplåtits som bostadsrätter.
- Nyhetsbrev har delats ut vid fyra (4) tillfällen under året.
- Två städdagar har genomförts. Ett femtiotal tillsammans utförde vi vår och höststädning av gårdar och allmänna områden. Under höstens städdag genomfördes även en tipspromenad.
- En upprustning av lekplatsen genomfördes under våren 2017. Ny lekplatsutrustning har installerats. På området har även två bouleanor anlagts. För att våra medlemmar ska kunna umgås när barnen leker eller familjen spela boule har föreningen investerat i nya bänkar och bord vid lekplatsen. Den upprustade lekplatsen har fått namnet "Kotteparken".
- En renovering av områdets hissar påbörjades hösten 2017. Vid årsskiftet var tre (3) hissar klara (Lövstavägen 28A, Lövstavägen 38A samt Lövstavägen 56A). Renoveringen av ytterligare hissar fortsätter under 2018. Arbetet utförs av Uppsala Hissar AB.
- Nya områdesskyltar och övriga skyltar på området sattes upp under våren 2017.
- Nya stadgar för Brf Runby Gårdar presenterades och godkändes på ordinarie föreningsstämma 14 juni 2017 och fastställdes den 12 oktober 2017 på en extrastämma. Bolagsverket registrerade de nya stadgarna 11 december 2017.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 196  
Överlåtelser under året: 21  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2

Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av alla överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har upplysningar tagits på köparna före beslut om medlemskap. I enlighet med föreningens stadgar har avgifter för överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5% respektive 1% av gällande prisbasbelopp.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 249  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 248

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

### Nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	693	676	685
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 124	1 169	1 013
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 197	1 184	1 210
Balansomslutning	230 821 414	233 335 650	235 064 752
Resultat efter finansiella poster	-1 876 619	-1 348 877	-1 604 445
Soliditet %	40	41	40
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	17	27	23
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	18	11	38
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	2	21	21
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 391	10 439	10 635

Definitioner: se not 25

## Eget kapital

### Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets början	91 556 180	104 111 724	24 587 030	3 609 409
Förändring under året	-	-104 111 724	-	964 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>91 556 180</b>	<b>-</b>	<b>24 587 030</b>	<b>4 573 409</b>

### Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-125 543 881	-1 348 877
Disposition enl årsstämmobeslut	103 147 724	1 348 877
Årets resultat		-1 873 616
<b>Vid årets slut</b>	<b>-22 396 157</b>	<b>-1 873 616</b>

## Förslag till disposition av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-125 543 881
Årets resultat	-1 873 616
Förändring av uppskrivningsfond	104 111 724
<b>Totalt</b>	<b>-23 305 773</b>
Förändring av yttre fond	-964 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-24 269 773</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning och noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 732 271	11 424 051
		<u>11 732 271</u>	<u>11 424 051</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-1 810 726	-1 738 664
Reparationer	4	-2 325 918	-1 711 190
Underhåll	5	-427 670	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 397 312	-3 143 410
Övriga driftskostnader	7	-313 270	-292 499
Fastighetsskatt	8	-324 241	-314 136
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 567 394	-1 033 665
Personalkostnader	10	-404 628	-349 314
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-2 991 157	-3 255 887
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-830 045</u>	<u>-414 714</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 187	1 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-1 044 758	-935 936
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 873 616</u>	<u>-1 348 877</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 873 616</u>	<u>-1 348 877</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 873 616</u>	<u>-1 348 877</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	14	220 033 558	226 660 981
Inventarier, verktyg och installationer	15	92 508	128 156
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 497 813	529 467
		221 623 879	227 318 604
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		221 623 879	227 318 604
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		569 617	569 617
Övriga fordringar	16	2 700	39 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	263 770	274 055
		836 087	882 774
<b><i>Kassa och bank</i></b>	18	8 364 447	8 611 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 200 534	9 493 796
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		230 824 413	236 812 400



## 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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		91 556 180	91 556 180
Uppskrivningsfond		-	104 111 724
Upplåtelseavgifter		24 587 030	24 587 030
Fond för yttre underhåll		4 573 409	3 609 409
		<u>120 716 619</u>	<u>223 864 343</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 396 157	-124 195 004
Årets resultat		-1 873 616	-1 348 877
		<u>-24 269 773</u>	<u>-125 543 881</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>96 446 846</u>	<u>98 320 462</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar	19	-	-4 702 750
		-	-4 702 750
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,21	130 005 266	131 205 266
		<u>130 005 266</u>	<u>131 205 266</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	-
Leverantörsskulder		2 199 514	1 016 406
Skatteskulder		28 429	33 671
Övriga kortfristiga skulder	22	177 848	47 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 366 510	1 485 927
		<u>4 372 301</u>	<u>2 583 922</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>230 824 413</u>	<u>227 406 900</u>

## Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 873 616	-1 348 877
Avskrivningar		2 991 157	3 255 887
		<u>1 117 541</u>	<u>1 907 010</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 117 541</b>	<b>1 907 010</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		46 686	-163 367
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 188 381	-962 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 352 608</b>	<b>780 653</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 999 181	-3 201 024
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 999 181</b>	<b>-3 201 024</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna lägenheter		-	4 659 515
Amortering av lån		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>4 059 515</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-246 573</b>	<b>1 639 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 611 022</b>	<b>6 971 877</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 367 451</b>	<b>8 611 021</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräkns inflyta.

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

En rättelse av anskaffningsvärdet av byggnaden avseende "Renoveringsfond vid förvärv" detta ger en engångseffekt vid räkenskapsårets utgång med en värdeminskning av byggnad på 4 702 750kr.

Föreningen har ett skattemässigt restvärde men då föreningens lägenheter är upplåtna utan tidsbegränsning värderas den latent skatteskulden till 0kr.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Markanläggning	20
Bergvärmeanläggning	50
Undercentral	20
Övrig stomme	200

### Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	8 707 752	8 494 689
Bortfall årsavgift	-	-1 989
Hyror bostäder	1 291 017	1 342 916
Hyror lokaler ej momspliktig	745 840	737 855
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	-	340
Hyror parkeringsplatser	636 790	621 306
Hyror garage	4 800	4 800
Hyror förråd	6 650	6 580
Hysesbortfall bostäder	-31 263	-26 710
Hysesbortfall parkeringsplatser	-1 716	-12 588
Serviceavgifter	110 550	87 000
Gymintäkter	3 000	18 450
Intäkter övernattningsrum	20 548	26 700
Intäkter styrelserum	750	300
Debiterad indrivning	10 620	7 140
Debiterad överlåtelseavgift	25 038	27 708
Debiterad pantsättningsavgift	25 894	41 241
Debiterad fastighetsskatt	25 161	25 161
Öresutjämning	499	36
Parkeringsavgifter(P-automater)	27 939	23 116
Återvunna fordringar, ej momspliktig	1 200	-
Försäkringsersättningar	121 199	-
	<b>11 732 268</b>	<b>11 424 051</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	295 181	375 791
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	194 529	189 611
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	287 406	25 250
Städning enligt avtal	272 556	265 656
Städning enligt beställning	10 840	12 136
Mattor	44 551	31 793
Besiktning	34 682	21 097
Hissbesiktning	12 256	12 063
Bevakning	125	1 795
Störningsjour	3 338	5 676
Snöröjning inkl sandning	409 479	386 561
Serviceavtal hiss	120 859	112 814
Serviceavtal värme	52 500	157 816
Serviceavtal ventilation	-	68 182
Serviceavtal tvättstuga	72 424	72 423
	<b>1 810 726</b>	<b>1 738 664</b>

### Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslägenheter	1 037 246	51 940
Bostadslägenheter	-	1 926
Gemensamma utrymmen	36 792	160 898
Portar	44 718	17 978
Lås	21 158	11 713
Tvättstuga	33 118	33 183
Sopanläggning	2 409	53 736
Källare	9 125	2 125
VVS	150 727	261 018
Värmeanläggning	22 064	14 032
Ventilation	138 123	43 277
Elinstallationer	13 909	97 384
Hiss	-	14 258
Fönster	-	2 926
Tak	1 910	39 900
Fasad	19 548	31 025
Balkonger	-	500
Markytor, gård	163 425	289 188
Garage och p-platser	61 175	132 439
Övrigt	19 393	74 019
Vattenskada	388 433	373 874
Skadegörelse	34 127	3 851
Skadedjur	1 524	-
Informationsskyltar	126 994	-
	<b>2 325 918</b>	<b>1 711 190</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ventilation	15 343	-
Hiss	226 077	-
Markytor	186 250	-
	<b>427 670</b>	<b>-</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	661 465	766 686
El bergvärme	699 747	719 648
Vattenkostnader	48 452	814 028
Sophämtning	727 359	668 021
Grovsopor	260 289	175 027
	<b>2 397 312</b>	<b>3 143 410</b>

### Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	145 830	133 462
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-	7 973
Kabel-TV	152 799	150 554
Bredband/telefoni/fiber	14 641	510
	<b>313 270</b>	<b>292 499</b>

### Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	324 241	314 136
	<b>324 241</b>	<b>314 136</b>

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra maskiner/inventarier	243 933	183 435
Förbrukningsinventarier	58 989	22 754
Programvaror data	1 124	-
Förbrukningsmaterial	26 926	935
Reklam o PR	988	-
Annonsering	-	3 463
Kreditupplysningar	3 999	7 001
Påminnelser/krav	10 620	7 338
Överlåtelseavgifter	30 738	34 635
Övriga kreditförsäljningskostnader	-	800
Pantsättningsavgifter	31 808	51 552
Kontorsmaterial	11 990	3 588
Trycksaker	22 281	15 735
Telefon	-	2 945
Datakommunikation	10 147	21 925
Porto	834	-
Avgifter för juridiska åtgärder	227 597	64 876
Revisionsarvode	33 993	30 058
Års-, föreningsstämma	17 813	1 000
Medlems- och styrelsemöten	2 149	13 366
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	323 748	383 314
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 000	5 250
Teknisk förvaltning enligt avtal	91 428	32 594
Teknisk förvaltning utöver avtal	129 581	68 664
Juridiska kostnader	127 820	67 699
Konsultarvoden	132 675	-
Bankkostnader	8 291	5 390
Övriga externa kostnader	1 225	-
Tidningar & tidskrifter	451	1 370
Föreningsavgifter, avdragsgilla	9 680	2 641
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	2 641	-
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	2 925	1 337
	<b>1 567 394</b>	<b>1 033 665</b>

## Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	313 600	265 800
Sociala avgifter	91 028	83 514
	<b>404 628</b>	<b>349 314</b>

## Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	2 955 509	2 959 408
Nedskrivning anläggningstillgång	-	260 831
Inventarier	35 648	35 648
	<b>2 991 157</b>	<b>3 255 887</b>

Se not 1 om avskrivningstider.

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 177	1 388
Intäktsränta skattekontot	10	385
	<b>1 187</b>	<b>1 773</b>

## Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 043 317	935 936
Räntekostnader, kortfristiga skulder	1 441	-
	<b>1 044 758</b>	<b>935 936</b>

## Not 14 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	201 865 582	180 908 684
Mark	34 805 245	34 805 245
	<b>236 670 827</b>	<b>215 713 929</b>
Nyanskaffningar	1 030 836	21 304 673
	<b>237 701 663</b>	<b>237 018 602</b>
Utrangering	-	-260 831
Neskrivning av byggnad gällande korrigering av renoveringsfond vid förvärv	-4 702 750	-
	<b>232 998 913</b>	<b>236 757 771</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 009 846	-7 137 382
Årets avskrivning	-2 955 509	-2 959 408
Vid årets slut	-12 965 355	-10 096 790
	<b>220 033 558</b>	<b>226 660 981</b>
<b>Redovisat värde byggnader vid årets slut</b>	<b>220 033 558</b>	<b>226 660 981</b>
<b>Varav värde mark vid årets slut</b>	<b>34 805 245</b>	<b>34 805 245</b>
Utrangeringen avser en korrigering retroaktivt av ett felaktig redovisad renoveringsfond vid förvärv.		
Taxeringsvärde byggnad	103 752 000	103 752 000
Taxeringsvärde mark	38 741 000	38 741 000
	<b>142 493 000</b>	<b>142 493 000</b>



### Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<hr/>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	373 989	373 989
	<hr/>	<hr/>
	373 989	373 989
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-245 833	-210 185
-Årets avskrivning	-35 648	-35 648
	<hr/>	<hr/>
	-281 481	-245 833
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>92 508</b>	<b>128 156</b>

### Not 16 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
<hr/>		
Förskott arvode	-	-
Avräkning för skatter och avgifter	2 700	33 187
Andra kortfristiga fordringar	-	5 915
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 700</b>	<b>39 102</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
<hr/>		
Förutbetalda kostnader	255 236	274 055
Upplupna intäkter	8 535	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>263 771</b>	<b>274 055</b>

### Not 18 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<hr/>		
Handkassa	12 643	-
SEB	8 351 804	8 611 022
	<hr/>	<hr/>
	<b>8 364 447</b>	<b>8 611 022</b>

### Not 19 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
<hr/>		
Renoveringsfond vid förvärv	-	-4 702 750

## Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
SEB	0,74%	190628	29 539 548	29 739 548
SEB	0,74%	190628	17 852 806	18 052 806
SEB	0,88%	180528	29 809 491	30 009 491
SEB	0,71%	190628	3 119 937	3 319 937
SEB	0,71%	190628	3 119 937	3 319 937
SEB	0,81%	190728	28 113 547	28 313 547
SEB	0,81%	190728	5 150 000	5 150 000
SEB	0,76%	190828	5 150 000	5 150 000
SEB	0,68%	181028	5 150 000	5 150 000
SEB	0,68%	181028	3 000 000	3 000 000
			<b>130 005 266</b>	<b>131 205 266</b>

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	131 955 266	131 955 266
	<b>131 955 266</b>	<b>131 955 266</b>

## Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	3 966	1 872
Lagstadgade social avgifter	-	10 439
Övriga kortfristiga skulder	173 882	35 607
	<b>177 848</b>	<b>47 918</b>

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	271 154	232 575
Upplupna sociala avgifter	85 197	73 076
Upplupna räntekostnader	26 886	9 222
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	770 319	953 293
Beräknat revisionsarvode	23 500	30 000
Övriga upplupna kostnader	189 455	187 762
	<b>1 366 511</b>	<b>1 485 928</b>

## Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
-----------------	----------------------------------

Balansomslutning: Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital

Resultat efter finansiella poster: Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter

Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighets skatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

## **Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1,2 % fr.o.m. 2018-01-01.

## **Underskrifter**

Stockholm den 2018 - -

Anders Norén  
Ordförande

Bengt-Åke Forselius  
Ledamot

Susanne Balkanli  
Ledamot

Marcus Örtengren  
Ledamot

Vaida Bauzinskaite  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - -

Erik Davidsson, Borevision i Sverige AB  
Auktoriserad revisor