

Årsredovisning för  
**Brf Kulsprutan 2**  
716425-9223

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2 (716425-9223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-29. Nya stadgar godkändes av stämmorna 2015 och 2016. De registrerades 2018-03-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Kulsprutan 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Drottningholmsvägen 17 och Hantverkargatan 86. Fastigheterna uppfördes 1907-1910. Marken innehas med äganderätt.

### Fakta om vår Fastighet

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 954 kvadratmeter (kvm) och nedan specificerad :

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
23	lägenheter, bostadsrätt	2 327
5	lokaler, hyresrätt	627

Lägenheterna utgörs av:

6st	5 rum och kök
1st	4 rum och kök
1st	3 rum och kök
5st	2 rum och kök
1st	1 rum och kök.

Fastigheten är fullvärde försäkrad via Brandkontoret  
I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemslägenheter 23st. 2st har överlåtit under året.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Ordinarie föreningsstämma inkl middag ägde rum på Spring Rolls 2017-05-17  
På stämman deltog 16 av 23 medlemslägenheter.

Medlemsinformation har varit ett fokuserat område. Frågor skall snabbt besvaras och varje styrelsemöte har följts upp med ett månatligt medlemsbrev där man redogjort för fattade beslut och annat som påverkar våra medlemmar.

Vårens städdag följdes även av ett trevligt samkväm och julgranstraditionen återinfördes med tillhörande julglögg samt julpynt

För 2018 planeras inga höjningar av medlemsavgifterna. Senaste höjningen skedde 2009.

Utöver medlemsavgiften betalar varje medlem en bredbandsavgift på 100 kronor per månad. Bredband 2 uppgraderar under 2018 hastigheten till 250 Mbit (avtal 60 mån) med en tillhörande IP-TV lösning Sappa Mindre (Avtal 36 mån) eftersom avtalet med Com Hem

## Styrelsens Arbete

### Styrelse 1 perioden från 1/1 - 25/5 -17 utgjordes av:

Linda Maria Carlsson	Ledamot
Karl Johan Ekbohm	Ledamot
Peter August Thomasson Sidenbladh	Ordförande
Eva Lundgren	Suppleant
Ann-Charlotte Christina Möller	Suppleant- Sekreterare
Lennart Fries	Adjungerad

Styrelse 1 har under verksamhetsåret haft 4 st protokollförda sammanträden.

### Styrelse 2 period från 26/5 - 31/12 utgjordes av:

Linda Maria Carlsson	Sekreterare from 1/11
Karl Johan Ekbohm	Ledamot
Lennart Fries	Ordförande
Henrik Kjellson (Tom 30/10)	Sekreterare tom (30/10)
Hanna Sara Loverfeldt	Suppleant
Torkel Agnér	Internrevisor

Styrelse 2 har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisor

Ordinarie Extern Revisor har varit Karin Westerlund (Mazars), vald vid föreningsstämman.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anki Rudengren tom 25/5 och Lotta Möller 26/5- 31/12.

Mandatperioden går ut för Karl Johan Ekbohm, Linda Maria Carlsson och Hanna Sara Loverfeldt

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB i samråd med Styrelsen. En ny fastighetsskötare tillträdde hösten 2017. Trappstädning enligt avtal med Plussa Service AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och planerade åtgärder

Styrelsen har under 2017 haft 5 fokusområden som har påverkan på föreningens långsiktiga utveckling

1. Medlemsinformation (se ovan )
2. Hyresintäkternas utveckling
3. Fastighetsunderhållet
4. Energiförbrukningen
5. Lån och Räntor

## 2. Våra Hyresgäster och Hyresintäkternas utveckling

*Föreningens hyresintäkter har i snitt ökat 2 % per år från 2013 till 1 183 tkr 2017. Det bör därför finnas potential för hyreshöjningar vid kommande förhandlingar om inte marknaden för lokaler viker alltför mkt. Fastighetsägarnas bruksvärdesuträkning visar även att våra hyresintäkter endast uppgår till 29 % av totala intäkter. Det innebär att vi kan öka vår andel hyresintäkter och fortfarande vara en äkta förening. Detta är styrelsens ambition.*

### **Smozle/Röda Stjärnan**

Styrelsen valde att inte säga upp hyresavtalet 2017-03-31, gällande Smozles stora lokal, till omförhandling. Ett flertal ombyggnationer hade precis avslutats och man gjorde bedömningen att det fanns ett intresse för sammanslagning av Smozles 2 hyreskontrakt. Två takläckage (inkl lanterninen) samt arbetena på Drottningholmsvägen gör att vi tillsvidare avvaktar fortsatta förhandlingar. En nära dialog förs med Smozle om läckagen. (se not 13)

### **Starlight Nails**

Hyresgästen fick under året hjälp med ommålning av taket som flagnat samt med ritningar till den nya neonskylt som satts upp. Kunden är mycket nöjd och har god tillströmning av kunder

### **Dina Fötter**

Hyresgästen vars kontrakt tecknades 2016 har under 2017 visat ett motiverat missnöje som styrkts av den under våren genomförda luktutredningen och bör åtgärdas 2018. Detta har delvis kunnat uppvägas av att han tillåtits sätta upp flaggor i marknadsföringssyfte.

### **Tiflisi**

Hyresavtalet sades under 2016 upp för omförhandling av villkoren. Efter hot om skiljenämndsförfarande förhandlades, med bistånd av jurist, ett nytt avtal fram. Detta nya avtal innefattar förutom en mindre hyreshöjning samt en tydligare ansvarfördelning gällande frågor avseende tillsyn av utrustning, ventilation, tätskikt mm.

## 3. Fastighetsunderhållet

*Ett väl avvägt underhåll vid rätt tidpunkt är styrelsens ambition för att hitta en balans mellan god ekonomi för våra medlemmar och ett bibehållet värde på fastigheten. Vi har därför under året valt att byta fastighetsskötare och upprätta nya rutiner för att snabbare komma tillrätta med problem. För att bryta en stigande kostnadstrend och sänka våra kostnader har vi utfört fler arbeten själva samt avtalat med Juran Bygg och Fasth el att de skall utföra överrenskomna uppdrag, inom rimlig tid till avtalat timarvode.*

### **Vattenskador i lokaler och källare/ Tiflisi samt Smozle**

2 nya vattenläckage uppmärksammades under maj och juni 2017 i Tiflisis kök. Styrelsen har kontaktat försäkringsbolaget Brandkontoret och Promenta angående ansvars- och ersättningsfrågan samt lämpliga åtgärder. Det har framkommit att kök- och diskutrymme saknar nödvändiga tätskikt. Läckagen har orsakat skador i bjälklaget och processen fortsätter under 2018. (se not 13)

Ett läckage på dagvattensystemet åtgärdades akut i Smozles källare i augusti 2017. Förutom rören blev ingenting skadat i källare och toalett. En backventil skall installeras under 2018.

Läckan från Hantverkargatan 84. Styrelsen har valt att inte gå vidare med ersättningskravet då rättslaget kring ansvarsfrågan fortfarande är oklart.

### Fasadrenoveringen

Hela Hantverkargatan 86:s gårdsfasad och murar renoverades inkl den svårt skadade skorstenen, de gamla balkongerna samt takfoten. En lång upphandlingsprocess ledde slutligen fram till ett flerstegs avtal med Morneon. Jonasson plåt var underentreprenör för byte av stuprännor och Drottningholmsvägen nedre stenfasad tvättades och håll lagades. Detta avtal innefattar även en option att renovera gårdsfasaden Drottningholmsvägen 17. Projektledningshuset anlätades för framtagande offertunderlag, avtal och slutbesiktning.

### Terassläckan 2017

Terassläckan på Drottningholmsvägen 17 anmäldes till Brandkontoret våren 2016. Terrassen är liksom balkonger föreningens ansvar men styrelsen har, med hjälp av föreningen godkända ritningar, kunnat påvisa att terrassen inte är byggd utifrån dessa. Besiktningsprotokoll saknas även. Ansvarsfrågan utreds och jurist har anlåtats. Upplupna kostnader täcks delvis av föreningens ansvarsförsäkring. Lagning av läckorna har skett genom byte av krönplåtar och lagning av tätskiktet.

### Taket – Drottningholmsvägen 17

En tidigare takbesiktnings påtalade brister, ifråga om underhåll av takplåtar samt säkerhetsutrustning, åtgärdades i december innan första snön föll. Ny översyn våren 2018.

### Balkongbygget

Styrelsen har för föreningens räkning och i egenskap av byggherre, efter en förnyad upphandling, tecknat ett entreprenörsavtal med Fästab AB. Detta avser att för 4 medlemmars räkning, och utifrån givna bygglov, bygga 4 nya balkonger. Av Projektledningshuset godkänt kontrakt undertecknades av 2 tillika balkongbyggande Styrelseledamöter. Startbesked gavs under 2017. Byggstart i januari 2018.

Stadsbyggnadskontoret har i Mars 2018 underkänt utförandet av balkongdörrarna och begärt en rättelse. (Se Not 13)

Utlovad översyn, lagning, putsning och målning av kvarvarande originalbalkong samt vädringsbalkongerna skedde i samband med fasadrenoveringen.

### Lukt- och ventilationsproblem

Undersökning av problem med lukt i vissa lägenheter visade på ett generellt problem orsakat av ett "blandat" ventilationssystem i huset mot Hantverkargatan (självdreg och fläktsystem). Utredningar under 2017 har fått oss att fokusera på självdragningsystem med bättre kontroll av täppta frånluftsventiler. Regnskydd har även installerats på stora skorstenen.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Tidigare Åtgärder
1999	Entrén och trapphuset på Hantverkargatan 86 renoverades.
2004	Stammar bytes ut i hela fastigheten
2005	Nya elstigare och nya elledningar i samtliga lägenheter.
2006	Ventilationen på Hantverkargatan 86 uppgraderades.
2007	Flertalet lägenheter satte upp balkonger mot gården.
2008	Innergården inklusive bjälklaget totalrenoverades.
2009	Taket på Drottningholmsvägen 17 målades om.
2009	Fasaden på Hantverkargatan 86 renoverades.
2009	Taket på Hantverkargatan byttes ut. .
2009	Ny hiss installerades på Hantverkargatan 86.
2010	Fasaden på Drottningholmsvägen 17 renoverades.
2010	Vindslägenheternas altaner på Hantverkargatan 86 renoverades
2011	Ny Fjärrvärmeväxlare installerades.

2011	Bredband installerades. Månadsavgift 100 kr per lägenhet
2012	Åtgärder mot inträngande fukt i källare vidtagna
2013	Installation extra dräneringspump i källare
2014	Helt ny hiss byggdes på Drottningholmsvägen 17
2014	Renovering av fönster mot Drottningholmsvägen
2015	Renovering av fönster mot Hantverkargatan.
2016	Renovering av 2st butikslokaler samt ett bygge av Nödutgång

#### Årets åtgärder

2017	Renovering av Hantverkargatans gårdsfasad samt murar mot innergård
2017	Målning och tätning av Drottningholmsvägen 17 gårdsfönster
2017	Rengöring och reparation nedre del stenfasad Drottningholmsvägen 17
2017	Cykelförråd byggs på Innergården
2017	Byte av plåtar på- och tätning av läckande terrass Drottningholmsvägen 17
2017	Översyn av säkerhetsutrustning och tätning av tak på Drottningholmsvägen
2017	Översyn och intrimning av fjärrvärmväxlare och värmepump
2017	Sensorstyrd ledbelysning i trapphus installeras stegvis

#### Planerade åtgärder 2018.

2018 kv1	Installation av säkerhetsfönster på Drottningholmsvägens vindsvåning
2018 kv1	Bygge av 4 Balkonger
2018 kv1	Källarväggar och skyddskott tätas för brandskydd och mot råttor
2018 kv1	Reparationsmålning av skadade dörrar och väggar.
2018 kv1-	Översyn av värmeförsel och radiatorer i samtliga lägenheter.
2018 kv2	Backventil installeras på dagvattensystem
2018 kv2	Tryckstegringspump för vatten skall installeras
2018 kv2	Åtgärdande av bjälklag efter fleråriga läckor från Tiflisi
2018 kv2	Översyn av frånluft ventilation i definierade lokaler
2018 kv2-	Uppgradering av bredband och installation av IP-TV
2018 kv3	Fasadrenovering Drottningholmsvägens gårdsfasad.

#### 4. Energiförbrukningen (se not 3)

*I syfte att sänka föreningens energiförbrukning har styrelsen vidtagit åtgärder för såväl fjärrvärme, vatten samt gemensam elförbrukning. Detta utifrån ett miljötänkande och det faktum såväl skatter, avgifter samt trycket i stadens vattenledningar sänkts.*

En justering av föreningens cirkulationspump och fjärrvärmväxlare har genomförts varvid returvärmekostnaden har kunnat sänkas. En översyn av värmeförsel, radiatorer och termostater har påbörjats efter klagomål från medlemmar. Sensorstyrd belysning i entréer har införts och en stegvis övergång till ledbelysning kommer att ske i alla gemensamhetsutrymmen

#### 5. Lån och Räntor (se not 10)

*2016 utökades lånen med 1.000 tkr för att finansiera den i år genomförda fasadrenoveringen. Vi har under 2017 gjort en ny översyn av våra lån och lånevillkor, vilket resulterat i flytt av lån och en amorteringsplan på minst 250 tkr per år för att kunna balansera kommande räntehöjningar.*

Två lån på totalt 5 500 tkr har flyttats från Swedbank till Nordea pga förmånligare villkor. Krediten på Swedbank har sagts upp. Swedbanks 200 tkr lån kommer efter 2017 års amortering på 250 tkr att kunna slutamorteras under 2018 om inget oförutsett inträffar. Ett lån på 2 000 tkr med 2,08 % ränta förfaller till betalning 2018-08-24

## Ekonomi i sammandrag

Föreningens ekonomi är totalt sett stabil. Framtida hyreshöjningar samt amorteringar borde kunna balansera höjda räntor och höjda kostnader såvida inget oförutsett inträffa. Vatten läckor är i dag det största hotet mot vår förening då det är svårt att få ersättningar för detta från försäkringsbolagen

### Avgifter och hyror 2017 mot 2016

Avgifterna har legat oförändrade under året = +0 %

Hyror och övriga intäkter har ökat med 121 tkr = + 5,4 %

### Rörelsens Kostnader 2017 mot 2016

Driftskostnaderna minskade med 351 tkr = - 22 %

Ränteutgifterna gick ned 87 tkr = - 27 %

Avskrivningarna ökade 23 tkr = + 3 %

### Resultat 2017 mot 2016

Resultat före skatt förbättrades från -497 tkr till -30 tkr = + 467 tkr

### Likviditetsförändringar 2017 mot 2016

Löpande bidrag från verksamheten f förändringar av rörelsekapital 762 tkr mot 271 tkr fg år

Lån amorterades med 250 tkr mot en låneökning 1 000 tkr fg år

Investeringar genomfördes under på 688 tkr .

Föreningens likvida tillgångar vid utgången av 2017 uppgick till cirka 1 600 tkr.

Flerårsöversikt tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 334	2 188	2 246	2 215	2 337
Res e fin poster tkr	-30	-497	-702	-428	+134
Fastigh.skötsel-rep	216	785	477	437	265
Räntekostnader tkr	239	325	513	569	588
Balansomslutning tkr	50 928	50 923	50 698	50 210	50 297
Lån tkr	16 200	16 450	15 450	15 450	15 600
Soliditet %	66,8%	66,9%	68,1%		

Nyckeltal per kvm/år	2107	2016	2015	2014	2013
Avgift kr	479	479	479	479	479
Hysesintäkter kr	1 886	1 653	1 749	1 695	1 744
Lån kr	6 961	7 069	6 639	6 639	6 704
Fastigh.skötsel-rep kr	93	337	204	188	114
Ei och värme kost kr	184	186	158	159	171
Kapitalkostnad kr	103	140	220	245	253

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 971 1824	8 385 573	1 502 751	-4 315 378	-497 451	34 047 319
Resultatdispo- sition enligt förenings- stämman:						
För yttre underhåll			153 414	-153 414		
Balanseras i ny räkning				-497 451	497 451	
Årets resultat					-29 611	-29 611
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 385 573	1 656 165	-4 966 243	-29 611	
		<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>			<b>34 017 708</b>
		39 013 562	-4 995 854			

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 4 966 243
Årets resultat	<u>- 29 611</u>
	-4 995 854

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond enligt stadgarna	- 205 503
Balanserat resultat	<u>- 4 790 351</u>
-	- 4 995 854

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



## 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	2 334 351	2 214 062
		2 334 351	2 214 062
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 252 923	-1 603 755
Övriga externa kostnader	4	-48 552	-20 863
Personalkostnader och arvoden	5	-44 800	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 765	-768 821
<b>Rörelseresultat</b>		196 311	-179 376
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		6 510	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 045	7 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 477	-325 864
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-29 611	-497 451
<b>Resultat före skatt</b>		-29 611	-497 451
<b>Årets resultat</b>		-29 611	-497 451

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 191 106	49 263 857
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	51 949	60 607
Inventarier och installationer	7,8	10 135	32 358
		<u>49 253 190</u>	<u>49 356 822</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 253 190	49 356 822
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 370 466	928 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 095	27 881
		<u>1 409 561</u>	<u>956 479</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	265 003	609 875
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 674 564</u>	<u>1 566 354</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>50 927 754</u>	<u>50 923 176</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser/balkonger		8 383 773	8 383 773
Insatser		28 971 824	28 971 824
Fond för yttre underhåll		1 656 165	1 502 751
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
		<u>39 013 562</u>	<u>38 860 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 966 243	-4 315 378
Årets resultat		-29 611	-497 451
		<u>-4 995 854</u>	<u>-4 812 829</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 017 708</u>	<u>34 047 319</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 750 000	16 450 000
		<u>15 750 000</u>	<u>16 450 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		450 000	-
Leverantörsskulder		118 714	174 356
Skatteskulder		2 870	1 790
Övriga skulder		163 184	38 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 278	211 501
		<u>1 160 046</u>	<u>425 857</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>50 927 754</u>	<u>50 923 176</u>

## Kassaflödesanalys

<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		-29 611	-497 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		791 765	768 821
		<u>762 154</u>	<u>271 370</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>762 154</b>	<b>271 370</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-453 082	-397 196
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		284 190	-272 833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>593 262</b>	<b>-398 659</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-688 134	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-688 134</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			1 000 000
Amortering av lån		-250 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-250 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-344 872</b>	<b>601 341</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>609 875</b>	<b>8 534</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>265 003</b>	<b>609 875</b>

hm  
ET

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnad (viktad procent)	1,0%	1,0%
Ombyggnationer	1,5-10%	1,5-10%
Maskiner, installationer och inventarier	10%	10%

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- stomme 111 år
- el 40 år
- tak 40 år
- ventilation 25 år

Följande komponenter ligger till grund för avskrivning av ombyggnationer:

- gårdsrenovering 30 år
- lokalombyggnad 40 år
- balkonger 33 år
- stambyte 67 år
- värmeanläggning 25 år
- hiss 33 år
- fasad 30 år
- avfallskvarn 10 år
- fönster 50 år

### **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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

mm  
14

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 143 024	1 143 024
Hyror	1 183 376	1 036 464
Övriga intäkter	7 951	34 574
<b>Summa</b>	<b>2 334 351</b>	<b>2 214 062</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	50 294	58 253
Städning	37 013	38 784
Tillsyn, besiktning, kontroller	39 643	13 327
Snöröjning	3 597	3 597
Reparationer	128 913	343 875
El	36 433	37 444
Uppvärmning	392 674	395 975
Vatten	45 369	43 158
Sophämtning	20 705	31 130
Försäkringspremie	41 099	36 900
Fastighetsavgift bostäder	30 245	29 164
Fastighetskatt lokaler	83 010	83 010
Övriga fastighetskostnader	28 135	149 416
Kabel-tv/Bredband/IT	48 931	67 774
Förvaltningsarvode ekonomi	71 375	71 210
Panter och överlåtelse	5 812	880
Juridiska åtgärder	59 835	54 005
Övriga externa tjänster	12 128	13 025
	<b>1 135 211</b>	<b>1 470 927</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	39 198
El	6 398	-
Tak	16 900	-
Fasader	-	47 964
Fönster	49 272	-
Övrigt	45 142	45 666
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 252 923</b>	<b>1 603 755</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Porto / Telefon	1 018	-
Konsultarvode	27 534	863
Revisionarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>48 552</b>	<b>20 863</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden:	44 800	-
Löner:	-	-
	<b>44 800</b>	<b>-</b>

## Not 6 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Byggnad	19 638 898	19 638 898
-Ombyggnad	20 580 633	20 580 633
-Mark	15 810 003	15 810 003
	<b>56 029 534</b>	<b>56 029 534</b>
Tillkommande poster:		
Ombyggnation	688 134	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 717 668</b>	<b>56 029 534</b>
-Ingående avskrivningar	-6 765 677	-6 027 731
-Årets avskrivning enligt plan	-760 885	-737 946
	<b>-7 526 562</b>	<b>-6 765 677</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 191 106</b>	<b>49 263 857</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	42 501 000	42 501 000
	<b>68 501 000</b>	<b>68 501 000</b>
Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	8 301 000	8 301 000
	<b>68 501 000</b>	<b>68 501 000</b>



### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	125 251	125 251
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>125 251</u>	<u>125 251</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-64 644	-55 992
-Årets avskrivning	-8 658	-8 652
	<u>-73 302</u>	<u>-64 644</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 949</b>	<b>60 607</b>

### Not 8 Inventarier och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	109 717	109 717
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>109 717</u>	<u>109 717</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-77 359	-55 136
-Årets avskrivning	-22 223	-22 223
	<u>-99 582</u>	<u>-77 359</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 135</b>	<b>32 358</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 361 624	910 324
Skattekontot	8 842	
Övriga fordringar		18 274
	<u>1 370 466</u>	<u>928 598</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 029	1 029
Swedbank	263 974	608 846
	<u>265 003</u>	<u>609 875</u>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2016-12-31</i>
Swedbank 2658772294	2029-12-31	0,78%	3 500 000		3 500 000
Swedbank 2658772302	2018-08-24	2,08%	2 000 000		2 000 000
Swedbank 2850757358	2021-08-25	2,66%	1 500 000		1 500 000
Swedbank2855633471	3-månader	0,78%	200 000	-250 000	450 000
Swedbank 2857386656	2020-03-25	1,23%	3 500 000		3 500 000
Swedbank 2757239500	3-månader				2 500 000
Swedbank 2759147008	2017-08-25				3 000 000
Nordea 39788790933	3-månader	0,51%	3 000 000		
Nordea 3,9788791239	3-månader	0,35%	2 500 000		
			<b>16 200 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>16 450 000</b>

Förfaller till betalning senare än 5 år 9 200 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Räntor	9 694	17 780
Förutbetalda hyror och avgifter	239 987	173 721
Revision	20 814	20 000
Arvode för styrelsen	44 800	
Upplupet takterrass	28 750	
Övriga upplupna kostnader	81 233	
	<b>425 278</b>	<b>211 501</b>

## Övriga noter

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Två nya takläckage har uppmärksammats i Smozles tak. Det ena tros komma från ett läckande tätskikt på gården vid Drv 17 husvägg och det andra är en tidigare känd läcka i lanterninen. Båda läckagen bör noggrant följas upp och åtgärdas under 2018 kv 2.

Det har framkommit att kök- och diskutrymme saknar nödvändiga tätskikt. Ett nytt läckage i mars 2018 i kombination med tidigare läckage tros ha orskat mer omfattande skador i bjälklaget under Tifflis kök och matsal. Detta bekräftas av genomförda fuktutredningar och processen fortsätter under 2018. Då rättsläget är oklart har av Fastighetsägarna rekommenderad jurist kopplats in på ärendet.

Stadsbyggnadskontoret har i mars 2018 underkänt utförandet av balkongdörrarna och begärt en rättelse.

Fästeb skall inom ramen för avtalet med byggherren men utan kostnader för föreningen genomföra den av Stadsbyggnadskontoret specificerade rättelsen. Det kommer att genomföras under 2018 kv 2. Eventuellt tillkommande kostnader regleras inom ramen för "Avtalet om upplåtelse för balkong" och bekostas av balkongbyggande medlemmar.

Nya stadgar enligt nytt regelverk skall tas fram och presenteras på stämman 2018.

Bredband 2 uppgraderar under 2018 kv 2 hastigheten på internet till 250 Mbit (avtal 60 mån) med en tillhörande IP-TV lösning Sappa Mindre (Avtal 36 mån) 1/9 -18 eftersom avtalet med Com Hem upphör den 30/9 -18.

### **Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	18 125 000	18 125 000
	18 125 000	18 125 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 125 000</b>	<b>18 125 000</b>

### **Eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

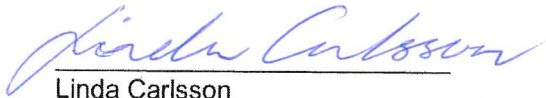
Stockholm 4 / 4 2018



Lennart Fries

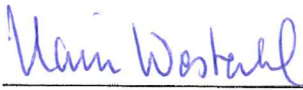


Karl-Johan Ekblom

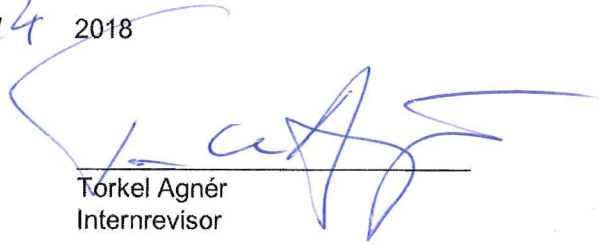


Linda Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2018



Karin Westerlund  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå



Torkel Agnér  
Internrevisor