
Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta
769617 - 5368

2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Revisionsberättelse	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617-5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2018 till och med den 31 december 2018.

Kort bakgrund om föreningen

Bostadsrättsföreningen Timjan 3 bildades 2007 och föreningens fastighet förvärvades den 16 december 2009. Fastigheten som är byggd 1963 ägdes dessförinnan av Stockholmskem AB. I bostadsrättsföreningen Timjan 3 ingår Russinvägen 73-89, både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare; totalt är det 61 lägenheter varav 6 är hyreslägenheter. De tre tidigare gemensamhetslokalerna i port 73 -75 har under året enligt tidigare stämmobeslut påbörjats att bygga om till fyra lägenheter – ettor- med olika storlekar. Det kommer att innebära att föreningen efter färdigställande av dessa lägenheter har 65 lägenheter.

Under föreningens år har det genomförts små som stora förändringar som bidragit till bättre trivsel och standard. Stambyte, miljöstuga, tvättstuga, breddat parkeringarna, trapphusrenovering, taköversyn, fönsterrenovering och förbättrad omgivning har varit några av de större insatser som genomförts under åren. Dessutom genomför föreningen de lagstadgade besiktningar som gäller OVK och lekplatsbesiktning. Stamspolning genomförs med cirka 7-10 års intervall och genomfördes senast december 2017. Glädjande är att många av de som bodde i fastigheten innan ombildningen även har blivit kvar efter övergången till bostadsrättsförening och har kunskap om området vilket bidrar till trygghet och kunskap. Positivt är också att vi har några medlemmar som har bott i fastigheten sedan husen byggdes.

Föreningen

Lägenheter inom föreningen

Föreningen har 61 lägenheter varav 55 stycken är bostadsrätter och vid årsskiftet 2018 återstår sex hyresrätter. När en hyreslägenhet av någon anledning blir tom ombildas den till bostadsrätt. Under föreningens nio år har vi ombildat sju hyreslägenheter till bostadsrätter.

Medlemmar

Antalet medlemmar bostadsrätter var den 31 december 2018 83 medlemmar att jämföra med föregående år som var 78 stycken. Att antalet inte överensstämmer med antalet bostadsrätter beror på att det finns fler medlemmar/ägare till varje lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året sex stycken överlåtits.

Andrahandsuthyrning

Under året har tre medlemmar hyrt ut sin lägenhet med skiftande tidsperioder.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Styrelsen

Styrelsen för verksamhetsår 2018 har sedan årsstämman (maj 2018) bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

- Britta Rehn, ordförande, mandattid till 2020
- Ann-Katrin Averstedt, sekreterare, mandattid till 2020
- Benny Andersson, ledamot, mandattid till 2020
- Dennis Hankvist, ledamot, mandattid till 2019

Suppleanter

(väljs på ett år och har mandattid till 2019)

- Inger Nelli
- Sebastian Johansson
- Matz Wickman

Styrelsen har haft en ordinarie ledamot mindre under detta år, det med anledning av ett sent avhopp från en tidigare ledamot.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2018 bestått av:

Gustaf Pettersson Mauroy och Rolf Vestberg. Valberedning är utsedd av stämman för ett år i taget, det vill säga till stämman 2019.

Styrelsens arbete och föreningsaktiviteter under året

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2018 haft tio protokollförda styrelsemöten och efter årsstämman i maj genomfördes dessutom ett konstituerande möte.

Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, träffar med entreprenörer och ekonomimöten.

Med anledning av att styrelsen till större delen varit oförändrad de två senaste åren har det pågående arbetet flutit på utan att behövt ”börja om och inhämta alla uppgifter”. Något som är positivt för hela föreningen. Styrelsen har även utvecklat sina möten med mer systematik och tydligare uppföljningar. Under året har fler olika projekt förberetts eller påbörjats enligt underhållsplanen, vilket har tagit mycket tid i anspråk under dagtid för möten med entreprenörer.

Egenkontroll

Som fastighetsägare har föreningen fler uppgifter bland annat att mäta vattentemperaturen regelbundet. Styrelsen utför alltid det i samband med styrelsemöten och får därför en god uppföljning av vattentemperaturen. Brandsyn genomförs kontinuerligt i alla gemensamma utrymmen och i de fall det förvaras material som är brandfarligt eller hindrar nödutgångar, eller förvaring av material i utrymme som det ej är avsett för, kontaktas berörda för att åtgärda detta.

Beslut

En styrelse har i uppdrag att fatta små, som stora beslut, och ibland ska det fattas väldigt fort. Styrelsen processar alltid frågorna för att säkerställa att vi alltid utgår från de styrdokument som ligger till grund för rätt beslut. Vi har att behandla alla likvärdigt och hålla isär våra roller som styrelsemedlem respektive granne.

Ett axplock vad denna typ av beslut kan omfattas av är:

- Under året har styrelsen fattat beslut om att reparera flaggstången och även försett den med ”julgransbelysning” vilket har uppskattats av er boende.
- Vi har behövt gallra bland träden på baksidan av hus med port nummer 73–75 och även i samband med det tagit ned två rönnbärsträd utanför port 87–89. På sikt finns planer på att ersätta dessa träd.
- Vi har att se över att våra lån och att på bästa sätt omhänderta dem så vi får de bästa räntorna
- För att säkerställa att föreningen har ekonomi till att utföra olika renoveringar inom våra fastigheter behövs en tydlig underhållsplan Det har inneburit att vi som många andra bostadsrättsföreningar har beslutat oss för att använda ett webbaserat verktyg för detta, vilket ger oss en god inblick över tid hur vi kan följa föreningens behov och avsätta medel till dem i tid.
- Givit handlaren ett gästparkeringskort under en begränsad tidsperiod.

Föreningens behov av kommande utvecklingsområden som är kända:

- Genomföra fasad- och balkongrenovering
- Se över ytterbelysningen av våra portar
- Förstärka med belysning i området och även till viss del på husens baksidor
- Se över föreningens elsystem
- Konkurrensutsätta fler av våra nuvarande entreprenörer som bredbandet, försäkringsbolag med mera i samband med att nuvarande avtal upphör.
- Att ta in offerter för dessa områden

Föreningsstämma

Hölls den 15 maj 2018 där deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav 5 via fullmakt. Till stämman hade inte några motioner inkommit.

Städdagar – medlemmarnas underhållsdagar

Vid två tillfällen under året anordnas det städdagar, ett bra sätt att lära känna sina grannar och under trevliga former göra fint i vårt område. I avvaktan på att fasad- och balkongrenovering ska genomföras har fokus under årets städdagar varit att fräscha upp runt vårt område. En trädgårdsgrupp finns för uppdraget som bistår styrelsen med förslag och inköp till dessa dagar. Till höstens städdag bjöd valberedningen genom sitt arvode på gott att grilla och goda tårter.

Hemsidan

Har utvecklats och har fått ett rikare innehåll och uppdateras kontinuerlig. Här finns även underlag för mäklare att hämta information. Den tidigare checklisten för de som flyttar härifrån och ett välkomstbrev till nya medlemmar med den information som kan vara värdefull för att inflyttningen ska fungera till det bästa för alla uppdateras varefter.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Medlemsinformation - hyresgästinformation

Medlemsnytt – informationsbrev har under 2018 delgivits medlemmar vid sex tillfällen. Föreningens hyresgäster har delgivits "hyresgäst brev" vid tre tillfällen. Dessutom har hyresgästerna fått information löpande som enkom berör dem som till exempel årets hyreshöjning.

Gästparkeringen

De förändringar vi genomförde under 2016 har vi bibehållit då vi har upplevt att det har fungerat bra.

Månadsavgifter och hyror

Från och med den 1 januari 2018 beslutade styrelsen att höja avgifterna med två procent det för att klara pågående och framtida underhåll, samt följa med i kostnadsutveckling av de tjänster vi inhandlar. För 2019 har inte någon avgiftshöjning ännu beslutats om (maj 2019).

Styrelsen beslutade att till 2018 års hyresförhandling att inte längre använda sig av Mejram kommunikation som har ombesörjt att hyresförhandla med hyresgästföreningen. Det med anledning att styrelse inte fann att förhandlingen varit framgångsrik i förhållande till den hyresutveckling som genomförts. Genom att styrelsen själv förhandlade med hyresgästföreningen för de sex hyreslägenheterna avslutades 2019 års förhandling med en ökning med 2,0 procent att jämföra med 2018 års förhandling som slutade på 1,2 procent. Hyreshöjningen gäller från och med 1 januari 2019.

Medlemsfrågor

Styrelsen har på sin dagordning en fast punkt som lyfter medlemsfrågor, endast ärenden som finns en ägare till behandlas. Dessutom finns särskilt anslag uppsatt i tvättstugan med information om när kommande styrelsemöte äger rum och när en eventuell fråga bör ha kommit styrelsen till känna för att handläggas på det mötet.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Timjan 3 i Stockholms Kommun med därpå uppförda tre stycken byggnader med 61 lägenheter och inom kort ytterligare fyra lägenheter om vardera 1 rum och kök. Fastighetens adress är Russinvägen 73-89 i Farsta.

Total tomtarea	8 657 kvm
Total bostadsarea	4 400 kvm
Total lokalarea	126 kvm

Lägenhetsfördelning (de nya lägenheterna är ej medräknade)

- 1 rum och kök 7 st
- 2 rum och kök 9 st
- 3 rum och kök 36 st
- 4 rum och kök 2 st
- 5 rum och kök 7 st

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, miljöstuga, allmänna lokalutrymmen, cykel- och barnvagnsrum. Det finns även en tvättstuga.

Parkeringsplatser

Föreningen har 48 parkerings-platser. Parkeringsplatserna har under åren utökats i sin storlek vilket också inneburit att vi har färre sedan föreningen ombildades.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 35 158 000 kr.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Underhåll och större investeringar under 2018

Fönster

Under 2018 slutfördes

halkarmsbytet som påbörjades 2017 och föreningens lägenheter har nu fått nya fina fönster och balkongpartier. Genom byte av fönster är vårt mål att även föreningens värmeförbrukning ska minska och vi avvaktar för att kunna jämföra tidigare utgifter med kommande för att se vilket resultat det har givit. Under våren och sommaren gjordes provisoriska lappningar-lagningar kring de fönster där puts lossnat vid fönsterbyten.

Tak

På hösten kompletterades gångbryggorna på taken med säkerhetsvajer något som krävs för säkerhet.

Fasad- och balkongreovering

Besiktningar har genomförts och arbetet med att anlita konsult samt entreprenör för uppdraget påbörjades under hösten 2018.

Omvandling av lokaler

Ett projekt som tar lång tid att genomföra. Bygglovshandlingarna som vi hade hoppats på att få godkänt på redan under våren 2017, drog ut på tiden. När beskedet väl kom, fick ritningen göras om för att anpassas till fyra lägenheter istället för tre. Arbetet med att inhämta offerter resulterade i att föreningen anlidade Kuggholmen AB för uppdraget och som påbörjade arbetet under tidig vår 2018.

Mäklare

Under senhösten inledde styrelsen upphandling för att utse mäklare till uppdraget med att sälja våra fyra kommande lägenheter. Tre mäklare utsågs för att inkomma med underlag samt att vi träffade dem var och en för att få ta del av hur deras process ser ut för genomförandet. Det var tre bra kandidater och vi beslutade att ge uppdraget till mäklare Fredrik Sangberg på Husman och Hagberg. Fredrik har tidigare anlits av föreningen när hyresrätter övergått till att bli bostadsrätt.

Styrelserum

För att ge plats till lägenheterna så kommer styrelsen få ett nytt rum - det blir det skyddsrum som ligger i anslutning till nuvarande styrelserum. Innan beslut om det togs, genomfördes en särskild besiktning av professionell personal med kunskap om skyddsrum.

Förvaltning

- **Förvaltning** AdEx Fastighetsutveckling AB
- **Fastighetsförsäkring** IF Skadeförsäkring AB
- **Fjärrvärme** Stockholm Exergi AB (Tidigare Fortum AB)
- **Fastighetsel** Ellevio AB (Tidigare Fortum Markets AB)
- **Bergfast AB** Markskötsel och snöröjning
- **Bredband** Bredbandsbolaget (anslutning via AB Stokab)
- **TV** Com Hem AB
- **Hushållsavfall** Stockholm Vatten AB
- **Grovsopor** Veolia Recycling Solutions AB
- **Låssystem** Bergs Lås AB
- **Entrémattor** Clean Step AB
- **Tvättmaskinsservice** Entema AB
- **Tak** LW Sverige AB
- **Trappstädning** Lejo Lokalvård AB
- **Parkeringsbevakning** QH Park
- **Revisor** Stromson Revisionsbyrå AB

Ekonomi

Redovisningsmodell

Föreningen har sedan något år ändrat till att övergå till K3. Det är en redovisningsmodell som passar vår förening bättre då kostnaderna läggs ut på många år framöver och en rättvisare fördelning för oss som bor här nu och framöver. Tidigare modell K2 tog kostnaderna på en gång.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 3 285 181 kronor och kostnader på 3 313 629 kronor, vilket ger en förlust på 22 448 kronor.

Omläggning av lån

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 33,2 miljoner kronor. Den planerade amorteringen på 5 Mkr kunde inte utföras p.g.a. förseningarna vid byggnation av de nya lägenheterna. Trots detta kunde föreningen göra en extraamortering på 1,5 Mkr vid omläggning av lånen. Fördelningen och räntevillkor för föreningens lån framgår av not 13.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 285	3 228	3 235	3 241
Årets resultat	-28	-732	-131	2
Resultat exkl. avskrivningar	794	854	675	755
Soliditet (%)	60,5	57,2	61,9	60,4
Fastighetslån kr / kvm	7 545	7 987	6 901	6 951

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 345 000	7 736 914	1 006 387	-8 259 950	-731 697	52 096 654
Disposition av föregående års resultat:				-731 697	731 697	0
Avsättning till yttre fond			216 857	-216 857		0
Ianspråktagas från yttre fond			-239 018	239 018		0
Årets resultat					-28 448	-28 448
Belopp vid årets utgång	52 345 000	7 736 914	984 226	-8 969 486	-28 448	52 068 206

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-8 969 486
Årets resultat	-28 448
	-8 997 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Reservering till yttre fond enligt underhållsplan	-216 857
Ianspråktagas från yttre fond	98 188
I ny räkning överföres	-9 116 603

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
Nettoomsättning	2	3 285 181 3 285 181	3 227 635 3 227 635
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 447 579	-1 317 709
Reparationer	4	-173 527	-126 750
Planerat underhåll	5	-194 807	-239 018
Fastighetsavgift / skatt	6	-83 297	-81 955
Personalkostnader	7	-58 481	-58 615
Övriga kostnader	8	-67 580	-65 373
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-821 683	-1 585 634
		-2 846 954	-3 475 054
Rörelseresultat		438 227	-247 419
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 073	13 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 748	-497 741
		-466 675	-484 278
Resultat efter finansiella poster		-28 448	-731 697
Resultat före skatt		-28 448	-731 697
Årets resultat		-28 448	-731 697

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	79 054 799	74 523 360
Inventarier	10	0	4 429
Pågående byggnation	11	2 957 406	5 193 377
		82 012 205	79 721 166
Summa anläggningstillgångar		82 012 205	79 721 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar		82	2 304 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 414	54 319
		116 796	2 358 401
<i>Kassa och bank</i>		3 928 863	8 980 295
Summa omsättningstillgångar		4 045 659	11 338 696
SUMMA TILLGÅNGAR		86 057 864	91 059 862

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 345 000	52 345 000
Upplåtelseavgifter		7 736 914	7 736 914
Fond för yttre underhåll		984 226	1 006 387
		61 066 140	61 088 301
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 969 486	-8 259 950
Årets resultat		-28 448	-731 697
		-8 997 934	-8 991 647
Summa eget kapital		52 068 206	52 096 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	27 750 000	29 917 857
Summa långfristiga skulder		27 750 000	29 917 857
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 450 000	5 225 589
Leverantörsskulder		284 775	3 325 405
Aktuella skatteskulder		7 177	6 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	497 706	488 016
Summa kortfristiga skulder		6 239 658	9 045 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 057 864	91 059 862

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-28 448	-731 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		821 683	1 585 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		793 235	853 937
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 241 606	-2 304 479
Förändring av kortfristiga skulder		-3 030 105	3 160 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 736	1 709 722
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 112 722	-5 103 916
Lägenhetsupplåtelser		0	2 521 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 112 722	-2 582 916
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 000 000
Amortering av lån		-1 943 446	-221 733
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 943 446	4 778 267
Årets kassaflöde		-5 051 432	3 905 073
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 980 295	5 075 222
Likvida medel vid årets slut		3 928 863	8 980 295

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 och grund	120
Värme, sanitet	35
El	7
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	50
Ventilation	25
Styr och övervakning	10
Övrigt	10-35

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 578 746	2 484 423
Hysesintäkter bostäder	428 557	463 513
Hysesintäkter lokaler	5 400	6 300
Hysesintäkter p-platser	149 260	158 100
Intäkter bredband	96 576	96 492
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning, etc.)	26 641	18 806
	3 285 180	3 227 634

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	56 177	45 651
Uppvärmning	560 841	580 482
Vatten och avlopp	84 399	86 493
Sophämtning och renhållning	86 340	84 691
Försäkring	73 488	70 488
Städning och mattbyten	66 499	66 058
Kabel-TV	16 916	16 640
Bredband	122 264	121 994
Förvaltning	213 169	205 355
Markskötsel	22 250	0
Snöröjning	63 409	9 546
Hantering överlåtelse och panter	17 344	7 840
Förbrukningsmaterial och inventarier	7 980	4 182
Övriga förvaltningskostnader	8 600	5 375
Jour, avhysning, skadegörelse	3 705	0
Myndighetskrav	9 431	12 913
Serviceavtal	21 341	0
Besiktningkostnader	13 426	0
	1 447 579	1 317 708

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Bostäder	16 989	49 880
Gemensamma utrymmen	25 660	28 501
Huskropp utvändigt	5 794	20 438
Elinstallationer	82 719	13 092
Vatten / avlopp	8 923	8 726
Värme	27 614	3 789
Övriga installationer	5 828	2 324
	173 527	126 750

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Not 5 Planerat underhåll

	2018	2017
Taksäkerhet	98 188	0
Underhåll fasader	47 809	0
Ventiler värmesystem	48 810	135 934
Stamspolning	0	51 719
Besiktning balkonger	0	51 365
	194 807	239 018

Not 6 Fastighetskatt / avgift

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

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	44 500	44 601
Sociala avgifter	13 981	14 014
	58 481	58 615

Not 8 Övriga kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	23 734	25 766
Data, post, telefon, etc.	2 272	2 792
Årsredovisning och stämma	20 503	15 926
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	1 403	3 510
Styrelse- och mötesomkostnader	8 378	6 930
Kontorsomkostnader	11 290	10 450
	67 580	65 374

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 270 762	79 203 526
Inköp fönster	297 556	0
Utrangering fönster	0	-932 764
Omfört från pågående byggnation fönster	5 051 136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 619 454	78 270 762
Ingående avskrivningar	-3 747 401	-3 099 087
Utrangering fönster	0	186 552
Årets avskrivningar	-817 254	-834 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 564 655	-3 747 401
Utgående redovisat värde	79 054 799	74 523 361

Taxeringsvärden byggnader	35 174 000	35 174 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	54 974 000	54 974 000

Bokfört värde byggnader	59 687 799	55 156 361
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	79 054 799	74 523 361

Not 10 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 779	22 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 779	22 779
Ingående avskrivningar	-18 350	-13 794
Årets avskrivningar	-4 429	-4 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 779	-18 350
Utgående redovisat värde	0	4 429

Not 11 Pågående byggnation

	2018-12-31
Byggnation nya lägenheter	2 957 406
Fönsterbyte	0
	2 957 406

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-TV	4 322	4 228
Bredband	22 481	22 481
Försäkring	18 603	17 678
Förvaltning	54 688	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 150	6 030
Webbsida	1 042	990
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	3 640	2 912
Upplupen ersättning Ellevio	5 488	0
	116 414	54 319

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,44	2019-09-18	8 000 000	8 000 000
SBAB	0,71	-----	0	5 738 946
SBAB	0,74	-----	0	5 404 500
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	2,65	-----	0	5 000 000
SBAB	0,5	2019-12-17	4 750 000	5 000 000
Stadshypotek	0,75	2020-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek	0,87	2021-09-01	4 950 000	0
Stadshypotek	0,75	2019-03-18	4 500 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 450 000	-5 225 589
			27 750 000	29 917 857

Ett lån på 5 000 000 kr ska amorteras efter försäljning av de nybyggda lägenheterna.

Not 14 Ställda säkerheter

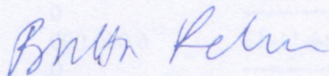
	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	35 158 000	35 158 000
	35 158 000	35 158 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

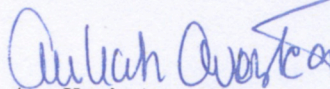
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	7 375	7 708
Förutbetalda hyror och avgifter	283 354	261 309
El	7 373	5 766
Uppvärmning	74 011	83 974
Renhållning	3 851	6 001
Snöröjning	10 235	4 886
Städning	28 750	31 625
Panthering	1 138	1 120
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	44 800	44 800
Sociala avgifter	14 075	14 075
Reparationer	2 744	5 613
Övriga poster	0	1 140
	497 706	488 017

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret

Stockholm, 2019-04-13



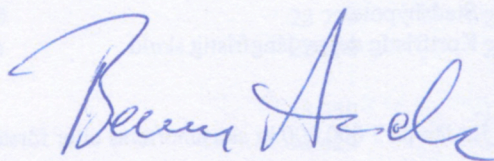
Britta Rehn
Ordförande



Ann-Katrin Averstedt
Sekreterare



Dennis Hankvist
Kassör

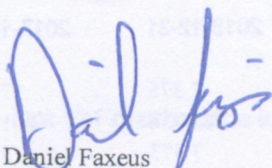


Benny Andersson
Ord. ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/4-19

Stromson revisionsbyrå



Daniel Faxeus
Auktoriserad revisor

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368