

Årsredovisning

Brf Timjan 3 i Farsta
769617 - 5368

2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Bokslut

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Noter

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Timjan 3 i Farsta, 769617-5368, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2017 till och med den 31 december 2017.

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 Stockholmshem AB. I bostadsrättsföreningen Timjan 3 ingår Russinvägen 73-89, både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare; totalt är det 61 lägenheter och 3 övriga utrymmen. Övriga utrymmen, som finns i hus 73-75 har använts till möteslokal, övernattningslokal och även en lokal för enklare tillställningar. Dessa tre lokaler kommer att byggas om och ombildas till fyra lägenheter enligt ett stämmobeslut och under året har planering kring projektet fortskridit.

Under dessa åtta år har föreningen genomfört stora som små förändringar som bidragit till bättre trivsel och standard. Stambyte, miljöstuga, tvättstuga, breddat parkeringsplatserna, trapphus- och takrenovering, fönsterbyte och förbättrad omgivning har varit några av de större insatser som genomförts under åren. 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 trivsel. Positivt är också att vi har några medlemmar som har bott i fastigheten sedan husen byggdes.

Att tänka miljövänligt har varit och är ett viktigt mål för föreningen. Syftet med de genomförda projekten som t.ex. byte av portdörrar, fönsterbyte och byte av ljuskällor har varit att minska föreningens energikonsumtion vilket i sin tur kommer långsiktigt att leda till lägre energikostnader.

Föreningen

Lägenheter inom föreningen

Föreningen har 61 lägenheter varav 55 stycken är bostadsrätter och vid årsskiftet 2017 återstår sex hyresrätter. När hyreslägenhet av någon anledning blir tom ombildas den till bostadsrätt. Under föreningens åtta år har vi ombildat sju hyreslägenheter till bostadsrätter.

Medlemmar

Antalet medlemmar bostadsrätter var den 31 december 2017, 78 medlemmar att jämföra med föregående år som var 77 stycken. Att antalet inte överensstämmer med antalet bostadsrätter beror på att det finns fler medlemmar/ägare till varje lägenhet.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året fyra stycken överlåtit och en hyreslägenhet har upplåtits.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Andrahandsuthyrning

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

Styrelsen

Styrelsen för verksamhetsår 2017 har sedan årsstämman (maj 2017) bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

- Britta Rehn, ordförande, mandattid till 2018
- Ann-Katrin Averstedt, vice.ordf och sekreterare, mandattid till 2018
- Martina Benejová, kassör, mandattid till 2018
- Benny Andersson, ledamot, mandattid till 2018
- Dennis Hankvist, ledamot, mandattid till 2019

Suppleanter

(väljs på ett år och har mandattid till 2018)

- Inger Nelli
- Emma Engelmark
- Matz Wickman

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2017 bestått av:

Gustaf Pettersson Mauroy och Rolf Vestberg. Valberedning är utsedd av stämman för ett år i taget, d.v.s. till stämman 2018.

Styrelsens arbete och föreningsaktiviteter under året

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2017 haft 14 protokollförda styrelsemöten och efter årsstämman i maj genomfördes dessutom ett konstituerande möte. 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. Ett stort tack till er medlemmar som varit behjälpliga med att upplåta er lägenhet vid de tillfällen det har behövts ta tester eller för att inhämta annan information för att underlätta kommande arbeten.

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

Städdagar – medlemmarnas underhållsdagar

Vid två tillfällen under året anordnas det städdagar, under höstens städdag togs ett krafttag runt alla de cyklar i föreningens utrymmen. Alla hade inför den städdagen uppmanats att märka upp sin cykel. Övriga cyklar samlades sedan in och efter ytterligare information till alla boende lät vi en entreprenör hämta alla cyklar.

Dessa städdagar är oerhört värdefulla för föreningen då skötseln av omgivande trädgårdsytor sköts av medlemmarna själva under ledning av trädgårdsgruppen.

Sopstrejk

Under sommaren drabbades föreningen som många andra av den strejk som pågick och sopberget växte i miljöstugan. En rådig medlem organiserade på ett utmärkt sätt så alla tog ett ansvar för att hjälpas åt.

Loppis mm

Den 9 december bjöd vi in alla boende i Timjan till loppis med grill, kaffe och glögg, det var få som kom, men trevligt att träffa dem som hade möjlighet att delta. Syfte var att sälja ut billigt det som inte längre kommer att vara aktuellt att använda som porslin och möbler i samband med att lokalerna görs om till lägenheter.

Hemsidan

Har utvecklats och fått en ny struktur som delar upp innehållet mellan medlemmar och hyresgäster. Här finns även underlag för mäklare att hämta information ifrån. 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 uppdateras efter behov.

Medlemsinformation - hyresgästinformation

Medlemsnytt – informationsbrev har under 2017 delgivits medlemmar vid sju tillfällen. Föreningens hyresgäster har delgivits ”hyresgäst brev” vid fyra 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 behållit då vi har upplevt att det har fungerat bra.

Månadsavgifter och hyror

Från och med den 1 januari 2017 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. Värt att nämna att under 2016 genomfördes inte någon avgiftshöjning.

Hyresgästernas avgifter förhandlas enligt tidigare genom Mejram kommunikation och hyresgästföreningen. Förhandlingen avslutades med 0,7 % en hyreshöjning som gäller från och med 1 januari 2017. Styrelsen beslutade att själv genomföra hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen gällande 2018 års hyreshöjning.

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Medlemsfrågor

Styrelsen har på sin dagordning en fast punkt som lyfter medlemsfrågor. Frågorna inkommer genom mail, via vår bemannade telefon under vardagskvällar eller den postlåda som finns uppsatt utanför tvättstugan. Frågor som återkommit är bland annat störningsjour, renoveringar och andrahands uthyrning.

Föreningsfrågor

Med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar genomfördes extra stämma den 23 februari 2017 med syfte att uppdatera föreningens stadgar. Det andra tillfället för att behandla frågan togs upp under den ordinarie föreningsstämmans den 4 maj 2017. Där deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav två via fullmakter. Vid båda stämmorna röstade mötet enhälligt för styrelsens förslag av ändringar av stadgarna. Vid den ordinarie föreningsstämman beslöt stämman att även godkänna årsredovisningen och fastställa de i årsredovisningen intagna resultat – och balansräkningar.

Till stämman hade två motioner inkommit, dessa motioner handlade om:

1: *Undersöka möjligheten att göra föreningens balkonger djupare i samband med eventuell balkongrenovering.*

Styrelsen har utrett vilka regler som gäller för ombyggnad av föreningens fastigheter och utifrån det föreslog styrelsen stämman att avslå motionen. Stämman beslutade enhälligt till styrelsen förslag.

2: *Undersöker möjligheten till inglasning av balkonger i samband med eventuell balkongrenovering.*

Styrelsen har utrett vilka regler som gäller för ombyggnad av föreningens fastigheter och utifrån det föreslog styrelsen stämman att avslå motionen. Stämman beslutade enhälligt till styrelsen förslag.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Timjan 3 i Stockholms Kommun med därpå uppförda tre stycken byggnader med 61 lägenheter och tre lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Russinvägen 73-89 i Farsta.

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

Lägenhetsfördelning

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

Parkeringsplatser

Föreningen har 48 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna har under åren breddats vilket också inneburit att vi har färre sedan föreningen ombildades.

Föreningens lokaler

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

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

Försäkringar

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

Inteckningar

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

Underhåll och större investeringar under 2017

Fönsterbyte

Fönstren har redan när föreningen ombildades till bostadsrätter varit högaktuella att se över. Besiktning som genomfördes under 2016 visade att den beklädnad som utförts tidigare av Stockholmshem helt satt igen den tilluft som ska förse lägenheterna med friskluft i självdragsventilationen. Styrelsen beslutade därför under hösten 2016 att påbörja en upphandling och under hösten-vintern 2017 genomfördes fönster- och helkarmsbyte genom Mockfjärds Fönster AB. Till projektledning anlätades FK-guppen fönsterkonsultgruppen NeleAB.

För att säkerställa att den typ av fönster som setts ut passade in i vår miljö, samt säkerställa att arbetet utfördes korrekt och undvika onödiga kostnader, genomfördes en provlägenhet. Det visade sig att fönsterkarmarna var lite väl breda och ny fönstermodell utsågs. Ett informationsmöte genomfördes i september för alla boende för att informera om process och tidsplan för genomförandet. I samband med fönsterbytet utrustades alla fönster med persienner och nya fönsterbrädor. Balkongerna har sanerats från asbest, fått ny isolering under fönstren samt beklänts med ny plåt. Dessutom utrustades lägenheterna på nedre botten och bottenvåningen med låsbara fönster och balkongdörrar.

Värmesystem

För att se över och förbättra föreningens värmesystem utfördes ventilbyte på värmesystemet, eftersom systemet inte längre var tillförlitligt. Därpå byttes termostater på lägenheternas radiatorer under sommaren 2016, för att sedan justeras in och balanseras under vintern 2016 och följdes sedan upp under 2017. QSEC har varit oss behjälpliga med det. I fastighetens undercentral har det installerats en avgasare på värmesystemet, vilket tar bort partiklar och luft som kan uppstå i detta slutna system och störa flödet. Att hålla rätt temperatur på returvattnet i undercentralen innebär stora besparingar för föreningens ekonomi, då detta ger oss energirabatt.

Fasadbesiktning

Fasaderna som tidigare lyfts under åren, är ett av de kommande större arbeten som finns aktuell i föreningens underhållsplan och är prioriterat.

Balkongbesiktning

Genomfördes på ett tiotal balkonger under augusti månad av CBI Betongkonsult. Resultatet av besiktningen visade att våra balkonger generellt håller en god standard men kommer i samband med fasaderna att ses över.

Stamspolning

Strax innan jul genomfördes stamspolningen av Haggrens Rör AB. Det var för övrigt föreningens första stamspolning efter stambytet.

Upplåtelse av hyresrätt

I samband med att en av våra hyresgäster avled, ombildades lägenheten till bostadsrätt och gick till försäljning.

Omvandling av lokaler

Detta är ett projekt som tar lång tid att genomföra. Bygglovshandlingarna som vi hade hoppats på att få godkänt på redan under våren, 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

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

resulterade i att föreningen anlidade Kuggholmen AB för uppdraget och som kommer att påbörja arbetet under april månad 2018.

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. Skyddsrummet har inspekterats av en konsult som är certifierad för att ge tillstånd för ombyggnad.

Lekplatsbesiktning

Besiktning av lekplatsen genomförs varje år. Under sommaren 2017 målades flertalet av lekredskapen.

Trapphusreoveringen

Under augusti månad informerades föreningen om att Meba som utfört trapphusreoveringen hade försatts i konkurs och de tjänster som de hade uppdrag att slutföra enligt besiktningsprotokoll- låstes därmed. Annan entreprenör anlidades för att främst slutföra de elektriska installationerna och det innebar extra kostnader för föreningen.

Egenkontroll och brandsyn

Som fastighetsägare har föreningen ett flertal uppgifter, som exempelvis att mäta vattentemperaturen regelbundet. Styrelsen utför alltid mätning det i samband med styrelsemöten och får därför en god uppföljning av vattentemperaturen.

I uppdraget ingår även att genomföra brandskyddsronderingar. Det är vid dessa tillfällen det ses över om det finns material som skymmer/hindrar nödutgångar eller förvaring av brandfarligt material i våra gemensamma utrymmen.

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

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

lån bands om på ett år och löper med 3-månaders ränta.

Ekonomi

Redovisningsmodell

Föreningen har sedan några 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 3 241 098 kronor och kostnader på 3 959 332 kronor, vilket ger en förlust på 731 697 kronor.

Omläggning av lån

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 29,9 miljoner kronor. Två av föreningens

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	- 8 259 950
Årets resultat	- 731 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Reservering till yttre fond enligt stadgarna	- 216 857
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	239 018

Att i ny räkning överförs	- 8 969 486
---------------------------	-------------

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 228	3 235	3 241	3 127	3 030
Årets resultat	-732	-131	2	-5 438	-6
Soliditet (%)	57,2	61,9	60,4	58,0	62,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 367 000	6 193 914	995 149	-8 117 546	-131 167	50 307 350
Ökning av insatskapital	978 000	1 543 000				2 521 000
Disposition av föregående års resultat:				-131 167	131 167	0
Avsättning till yttre fond			216 857	-216 857		0
Ianspråktagas från yttre fond			-205 619	205 619		0
Årets resultat					-731 697	-731 697
Belopp vid årets utgång	52 345 000	7 736 914	1 006 387	-8 259 951	-731 697	52 096 653

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 259 950
årets förlust	-731 697
	-8 991 647
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	216 857
Ianspråktagas från yttre fond	-239 018
i ny räkning överföres	-8 969 486
	-8 991 647

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	2	3 227 635 3 227 635	3 235 414 3 235 414
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 317 709	-1 402 944
Reparationer	4	-126 750	-182 750
Planerat underhåll	5	-239 018	-205 619
Fastighetsavgift / skatt	6	-81 955	-79 080
Personalkostnader	7	-58 615	-57 466
Övriga kostnader	8	-65 373	-50 521
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 585 634	-806 262
		-3 475 054	-2 784 642
Rörelseresultat		-247 419	450 772
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 463	11 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 741	-593 220
		-484 278	-581 939
Resultat efter finansiella poster		-731 697	-131 167
Resultat före skatt		-731 697	-131 167
Årets resultat		-731 697	-131 167

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	74 523 360	76 104 439
Inventarier	10	4 429	8 985
Pågående byggnation	11	5 193 377	89 460
		79 721 166	76 202 884
Summa anläggningstillgångar		79 721 166	76 202 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 000
Övriga fordringar	12	2 304 082	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 319	51 842
		2 358 401	53 923
<i>Kassa och bank</i>		8 980 295	5 075 222
Summa omsättningstillgångar		11 338 696	5 129 145
SUMMA TILLGÅNGAR		91 059 862	81 332 029

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 345 000	51 367 000
Upplåtelseavgifter		7 736 914	6 193 914
Fond för yttre underhåll		1 006 387	995 149
		61 088 301	58 556 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 259 950	-8 117 546
Årets resultat		-731 697	-131 167
		-8 991 647	-8 248 713
Summa eget kapital		52 096 654	50 307 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	29 917 857	30 143 450
Summa långfristiga skulder		29 917 857	30 143 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 225 589	221 729
Leverantörsskulder		3 325 405	142 253
Aktuella skatteskulder		6 341	4 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488 016	512 252
Summa kortfristiga skulder		9 045 351	881 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 059 862	81 332 029

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-731 697	-131 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 585 634	806 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		853 937	675 095
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 304 479	-386
Förändring av kortfristiga skulder		3 160 264	74 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 709 722	748 741
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 103 916	-967 448
Lägenhetsupplåtelser		2 521 000	2 860 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 582 916	1 892 721
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000 000	0
Amortering av lån		-221 733	-218 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 778 267	-218 168
Årets kassaflöde		3 905 073	2 423 294
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 075 222	2 651 928
Likvida medel vid årets slut		8 980 295	5 075 222

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	15
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 ett 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

	2017	2016
Årsavgifter	2 484 423	2 409 147
Hysesintäkter bostäder	463 513	532 988
Hysesintäkter lokaler	6 300	7 200
Hysesintäkter p-platser	158 100	163 060
Intäkter bredband	96 492	94 512
Övriga intäkter (pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning, etc.)	18 806	28 507
	3 227 634	3 235 414

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
El	45 651	39 607
Uppvärmning	580 482	580 999
Vatten och avlopp	86 493	82 273
Sophämtning och renhållning	84 691	79 600
Försäkring	70 488	66 452
Städning och mattbyten	66 058	65 367
Kabel-TV	16 640	16 308
Bredband	121 994	122 534
Förvaltning	205 355	227 239
Markskötsel	0	3 873
Snöröjning	9 546	80 589
Hantering överlåtelse och panter	7 840	16 611
Förbrukningsmaterial och inventarier	4 182	4 295
Övriga förvaltningskostnader	5 375	3 784
Jour, avhysning, skadegörelse	0	13 414
Myndighetskrav	12 913	0
	1 317 708	1 402 945

Not 4 Reparationer

	2017	2016
Bostäder	49 880	64 778
Gemensamma utrymmen	28 501	53 490
Huskropp utvändigt	20 438	26 698
Elinstallationer	13 092	18 281
Vatten / avlopp	8 726	6 863
Värme	3 789	10 845
Övriga installationer	2 324	1 794
	126 750	182 749

Not 5 Planerat underhåll

	2017	2016
Garantibesiktning stambyte	0	7 950
OVK	0	197 669
Ventiler värmesystem	135 934	0
Stamspolning	51 719	0
Besiktning balkonger	51 365	0
	239 018	205 619

Not 6 Fastighetsskatt / avgift

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 315 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	44 601	44 000
Sociala avgifter	14 014	13 466
	58 615	57 466

Not 8 Övriga kostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	25 766	23 828
Data, post, telefon, etc.	2 792	2 796
Årsredovisning och stämma	15 926	10 504
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	3 510	4 234
Styrelse- och mötesomkostnader	6 930	7 029
Kontorsomkostnader	10 450	2 130
	65 374	50 521

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 203 526	78 325 538
Inköp	0	877 988
Utrangering fönster	-932 764	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 270 762	79 203 526
Ingående avskrivningar	-3 099 087	-2 297 381
Utrangering fönster	186 552	0
Årets avskrivningar	-834 866	-801 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 747 401	-3 099 087

Utgående redovisat värde	74 523 361	76 104 439
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	55 156 361	56 737 439
Bokfört värde mark	19 367 000	19 367 000
	74 523 361	76 104 439

Not 10 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 779	22 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 779	22 779
Ingående avskrivningar	-13 794	-9 238
Årets avskrivningar	-4 556	-4 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 350	-13 794
Utgående redovisat värde	4 429	8 985

Not 11 Pågående byggnation

	2017-12-31
Byggnation nya lägenheter	142 241
Fönsterbyte	5 051 136
	5 193 377

Not 12 Övriga fordringar

Beloppet avser slutlikviden för lägenhetsupplåtelsen.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	4 228	4 158
Bredband	22 481	22 212
Försäkring	17 678	16 471
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 030	6 030
Webbsida	990	977
Upplupna pant- och överlåtelseavgifter	2 912	1 994
	54 319	51 842

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,44	2019-09-18	8 000 000	8 000 000
SBAB	0,71	2018-09-05	5 738 946	5 785 679
SBAB	0,74	2018-09-18	5 404 500	5 579 500
SBAB	2,44	2024-11-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	2,65	2018-04-18	5 000 000	5 000 000
SBAB	0,5	2018-12-17	5 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 225 589	-221 729
			29 917 857	30 143 450

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

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	35 158 000	33 958 000
	35 158 000	33 958 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	7 708	8 778
Förutbetalda hyror och avgifter	261 309	247 636
El	5 766	4 587
Uppvärmning	83 974	84 529
Renhållning	6 001	3 851
Snöröjning	4 886	20 625
Städning	31 625	48 875
Panthering	1 120	1 384
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvoden	44 800	44 500
Sociala avgifter	14 075	13 980
Reparationer	5 613	7 318
Projektkostnader	0	6 188
Övriga poster	1 140	0
	488 017	512 251

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

Stockholm

Britta Rehn

Martina Benejova

Ann-Katrin Averstedt

Dennis Hankvist

Benny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stromson revisionsbyrå

Daniel Faxéus
Auktoriserad revisor

Brf Timjan 3 i Farsta
769617-5368