



Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1
januari 2017 till och med den 31 december 2017.

Styrelsen för Brf Knallen 1 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse 2017

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Föreningsinformation

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

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8437 m² och innehas med tomträtt.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 182 lägenheter. Av dessa är 164 st. upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad. Under året fick föreningen tillbaks en av hyreslägenheterna varpå den upplåts och såldes som bostadsrätt.

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

Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 4 tvättstugor + 1 grovtvättstuga (2 tvättstugor samt grovtvätten är under ombildning till bostadsrätter)
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till varje port, samt ett cykelrum för långtidsförvaring.
- Garage med 77 platser för bilar (varav 21 laddplatser) och 1 MC-plats¹.
- Gemensam terrass

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

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

Inteckningar

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

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring fram till 1/8 2018.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2016, 254 st.

Av föreningens 182 lägenheter är 18 st. hyresrätter, 12 st. har överlåtits och en hyresrätt har under året upplåtits till bostadsrätt.

Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2017:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB
Internrevisor 2017:

Ordinarie: Ulf Falk, Hammarby allé 111
Suppleant: Per Chytraeus, Kölnagatan 14

Valberedning för verksamhetsåret 2016/2017

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande
Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 18 maj 2017 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 58 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 50 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelsen

Den nya styrelse som valdes vid årsstämman 18 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson	Ordförande
Anita Gullman	Vice ordförande
Anne Engardt	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Marcus Krogdahl	Vice kassör
Håkan Söder	Ledamot
Håkan Sanchis	Ledamot

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom.

Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid olika typer av möten med bland annat lokalinnehavare, förvaltare, myndigheter, banker, försäkringsbolag, föreningar, konsulter, andra bostadsrättsföreningar, hantverkare och entreprenörer. Styrelsen har under

2017 haft 14 protokollförda styrelsemöten samt ett stort antal arbetsmöten i mindre grupper. En stor del av styrelsens arbete går också till att besvara frågor, bl.a. via mail och att ta fram underlag till alla de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen.

Information

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

Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post en gång i månaden och läggs i samband med det ut på hemsidan. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor eller delas ut direkt i brevlådorna.

Hemsida

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

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

Under hösten 2017 fick hemsidan återigen en ansiktslyftning för att bli mer lättnavigerad.

Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar ska finna svar på sina frågor.

Förvaltning

Föreningen har under 2017 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	AdEx Fastighetsutveckling AB (till 31/12)
El	Elkraft
Energistyrning	Egain
Entrémattor	Clean Step
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	ThyssenKrupp Elevator AB
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang
Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät	Stokab
Städning gemensamma utrymmen	HemMiljö
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	Johanneshovs Fastighetsförvaltning (till 30/4) Nordena (från 1/5)
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2017

Upplåtit hyresrätt till bostadsrätt

En av hyresrätterna i föreningen blev ledig och uppläts och såldes som bostadsrätt under våren. Intäkterna för försäljningen sattes av för att göra kostnadsbesparande och miljöförbättrande investeringar.

Miljöarbete - laddstolpar

Föreningen har 77 parkeringsplatser i garaget och sökte och fick bidrag från Naturvårdsverket för 21 laddstolpar. Installationen gjordes under hösten och laddstolparna uppdaterades utan extra kostnad i början av 2018. Laddning kan nu erbjudas med en anslutningsavgift på 2.500 kr och därefter en extra kostnad på 300 kr/mån.

Miljöarbete – jämnare inomhusklimat

Med början sommaren 2017 installerades ett nytt styrsystem för värmen. Energistyrningen bygger på mätningar av inomhus- och utomhustemperaturer samt meteorologiska prognoser. Syftet var att skapa ett jämnare inomhusklimat, som samtidigt skulle leda till lägre förbrukning av fjärrvärme.

Miljöarbete - belysning

Belysningen i trapphusen stod tidigare på såväl dag som natt liksom en del av utebelysningen. Samtliga trapphus och ytterbelysningen är nu styrd av solens upp- och nedgång.

I samband med att lampor går sönder och behöver bytas ersätts de nu av LEDbelysning.

Miljöarbete - frånluftsvärmepumpar

Fastigheten är byggd med mekanisk frånluft från lägenheterna som utan återvinning sugs ut. En mycket stor del av den redan köpta fjärrvärmen återanvänds nu genom att vi under året installerat frånluftsvärmepumpar och monterat tillhörande "batteri" till samtliga lägenheters frånluftskanaler.

Utvändiga arbeten på fastigheten

De bägge trapporna mellan övre och nedre gården var i stort behov av underhåll. Dessa blästrades rena och målades under sommaren.

Till följd av felbyggnation har det tidigare varit vattenläcka dels på Babordsgatan 11 och dels på Babordsgatan 1. Felen har åtgärdats bl.a. genom att ta ut och montera in ett helt nytt ekfönster på Babordsgatan 1.

Istället för att bara sätta igen de 16 luckorna till de tidigare sopnedkasten har styrelsen under senvintern gått vidare med att ta in förslag på konst kring luckorna.

Invändiga arbeten i fastigheten

I samband med att vi har lämnat sopsugssamfälligheten så har vi kunnat riva anläggningen och tagit ut rör och soptankar. Detta har lett till att vi har kunnat ställa iordning de fem rum i källaren där tidigare tankarna för sopsugen fanns.

- Det största rummet i källaren på Hammarby Allé har hyrts ut som förråd.
- Rummet på Kölnagatan 10 har ställt i ordning som cykelförråd.
- De bägge rummen på Babordsgatan har gjorts i ordning för uthyrning. Ett av rummen innefattar också en pumpgrop.

Sedan huset byggdes har det varit problem med vatteninträngning framförallt mellan Kölnagatan 6-8. Vi har identifierat var vatten kommer in i samband med kraftiga regn och snabb snösmältning. I källargången har vi gjort en grop varifrån vi leder bort och pumpar ut inträngande regnvatten.

I garaget har arbete gjorts runt pelare för att skydda dem från att vittra sönder. Tidigare lutade golvet mot pelarna så att de stod under vatten, nu rinner vattnet bort från pelarna.

Utbyggd affärslokal

I samband med att sopsugen avvecklades kunde vi riva ut rör och förstora affärslokalen som hyrs av Café Gården. Affärslokalen förstorades med ca 50 kvm och inrymmer nu också ett bageri.

Omvandling till lägenheter och affärslokal

I augusti lämnade vi in ansökan om bygglov för att kunna omvandla tvättstugorna till lägenheter och "garaget" för varuintag samt cykelförrådet på Kölnagatan 2 till en affärslokal.

Brandskydd

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

Cykelrensning

Även i år har vi gjort en rensning av övergivna cyklar mm mm. Cyklar skänktes till MekaCykel på Fryshuset.

Trädgården

Trädgårdsgruppen har gjort en berömvärd insats under året. Trädgårdsgruppen har gjort nytta inte bara genom planteringar och skötsel utan också genom att arrangera en trevlig aktivitet med gårdsstädning och korvgrillning. En försöksverksamhet med odlingslådor för medlemmar inleddes. Trädgårdsgruppen ansvarade också för att tillsammans med styrelsen organisera den årliga cykelrensningen.

Affärslokalerna

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och utvidgning av Café Gården har genomförts.

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad under året.

Två av våra lån (42 MSEK + 13 MSEK) omförhandlades lyckosamt i juni eftersom vi föregående år valde att inte binda dessa lån. Även denna gång valde styrelsen att fortsätta på samma sätt men slog samman de bägge lånen till ett på 55 MSEK och med en amortering på 1 MSEK/år.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så fortsätter styrelsen arbete med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar. Ett led i detta arbete är att samtliga avtal med leverantörer regelmässigt förhandlas om. Fler lokaler (förråd i källaren) har hyrts ut, utökad yta för Café Gården och omvandling kommer att stärka ekonomin ytterligare. Investeringen i fränluftsvärmepumparna beräknas också sänka värmekostnaderna. Vid halvårsskiftet 2018 ska ett lån på 42 miljoner kronor omförhandlas vilket högst troligt kommer att leda till en besparing.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fränluftsvärmepumparna har tagits i drift och går för fullt sedan slutet av februari. Vidare har vi sett över den effekt vi prenumerera på av Stockholm Exergi (tidigare Fortum). Det har lett till att vi sänkt effekten och kostnader motsvarar närmare en kvarts miljon kronor om året. En sänkning vi bl.a. kan göra till följd av att värmepumparna tagits i bruk.

Vi har bytt ekonomisk förvaltare från Adex till Fastum. Adex och Fastum har gått samman men bytet av förvaltare innebar samtidigt en stor besparing för föreningen. Föreningen har kvar samma kontaktperson på Fastum även efter bytet.

Underhållsplan – 5 år framåt

Underhållsplanen är ett levande dokument som stäms av mot hur de faktiska behoven ser ut. Inför årets budget valde vi att planera budgeten utifrån en uppdelning mellan reparationer, underhåll och utveckling. Summan för dessa tre poster har vi budgeterat samma summa för över en femårsplan. År då kostnaderna för underhåll är höga blir det mindre pengar till utveckling. Genom att ha ett väl fungerande underhållsarbete bör också kostnaderna för reparationer sjunka. Underhållet varierar mellan åren med sett över tid budgeterar vi för 1 MSEK årligen.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar och hyresgäster.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	14 655	14 810	14 407	14 045	13 529
Balansomslutning, tkr	524 879	526 535	533 440	540 913	546 322
Soliditet, %	73	73	73	74	74
Kassalikviditet, %	137	170	154	189	205
Snittränta, %	2,49	2,49	2,94	3,47	3,44
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	689	689	684	663	641
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	10 742	10 754	10 754	10 754	10 754
Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta	268	268	316	374	369
Värme, kr/kvm totalyta	118	119	117	121	143
El, kr/kvm totalyta	27	27	25	26	31
Vatten, kr/kvm totalyta	22	20	17	17	20

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 740 729	3 352 040	7 468 529	-26 607 047	-7 083 317
Ökning av insatskapital	1 540 460	2 255 416			
Disposition av föregående års resultat:				-7 083 317	7 083 317
Avsättes till yttre fond			1 326 420	-1 326 420	
Ianspråktagas från yttre fond			-2 085 525	2 085 525	
Årets resultat					-6 566 389
Belopp vid årets utgång	408 281 189	5 607 456	6 709 424	-32 931 259	-6 566 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 931 260
årets förlust	-6 566 389
	-39 497 649

behandlas så att	
till reservfond avsättes	1 326 420
ianspråktagas från yttre fond	-1 430 679
i ny räkning överföres	-39 393 390
	-39 497 649

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
Årsavgifter och hyror	2	14 230 736	14 207 444
Övriga rörelseintäkter	3	423 815	602 462
		14 654 551	14 809 906
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	4	-852 562	-967 198
Reparationer	5	-1 112 902	-978 767
Planerat underhåll		-1 430 679	-2 085 525
Taxebundna kostnader	6	-2 997 595	-2 914 448
Övriga driftskostnader	7	-2 274 262	-2 587 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	-470 730	-462 176
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-396 168	-402 192
Arvoden och sociala avgifter	10	-397 975	-234 778
Avskrivningar		-7 831 526	-7 808 658
		-17 764 399	-18 440 892
Rörelseresultat		-3 109 848	-3 630 986
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 120	11 977
Räntekostnader		-3 464 661	-3 464 308
		-3 456 541	-3 452 331
Årets resultat		-6 566 389	-7 083 317

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	512 147 097	519 778 909
Inventarier	12	337 766	456 579
Pågående byggnation	13	4 159 176	80 901
		516 644 039	520 316 389

Summa anläggningstillgångar

516 644 039

520 316 389

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		39 262	148 735
Övriga fordringar		1 125	5 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	995 785	744 598
		1 036 172	899 271

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

7 199 080

5 318 925

8 235 252

6 218 196

SUMMA TILLGÅNGAR

524 879 291

526 534 585

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

408 281 189

406 740 729

Upplåtelseavgifter

5 607 456

3 352 040

Fond för yttre underhåll

6 709 424

7 468 529

420 598 069

417 561 298

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-32 931 260

-26 607 048

Årets resultat

-6 566 389

-7 083 317

-39 497 649

-33 690 365

Summa eget kapital

381 100 420

383 870 933

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

137 750 000

139 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 000 000

0

Depositioner

387 766

387 766

Leverantörsskulder

2 214 841

581 481

Skatteskulder

30 874

44 317

Övriga kortfristiga skulder

33 309

109 528

Förskottsbetalda avgifter och hyror

1 147 097

1 174 313

Upplupna kostnader

17

1 214 984

1 366 247

Summa kortfristiga skulder

6 028 871

3 663 652

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

524 879 291

526 534 585

Kassaflödesanalys

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-6 566 389

-7 083 317

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 831 526

7 808 658

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

1 265 137

725 341

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-136 901

-70 672

Förändring av kortfristiga skulder

1 365 220

178 134

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 493 456

832 803

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 159 176

-53 300

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

3 795 875

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-363 301

-53 300

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-250 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000

0

Årets kassaflöde

1 880 155

779 503

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 318 925

4 539 422

Likvida medel vid årets slut

7 199 080

5 318 925

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Inkomstskatter

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

Avsättning till underhållsfond

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

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	8 919 137	8 900 119
Hysesintäkter bostäder	2 279 962	2 346 018
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	1 933 356	1 880 585
Hysesintäkter garage, p-platser mm	1 098 280	1 080 720
	14 230 735	14 207 442

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Fastighetsskatt	40 966	43 957
Pant- och överlåtelseavgifter	27 377	57 122
Fakturerade kostnader	67 648	69 459
Gästlägenhet / lokal	80 100	72 850
Bredband	20 000	20 000
Diverse övriga intäkter	7 725	3 649
Återbetald styrelsearvode samt advokatkostnader (arvodetvist 2012)	0	191 565
Reglering Sickla Kaj Samfällighet	0	143 860
Bidrag elladdare	180 000	0
	423 816	602 462

Not 4 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel	189 165	181 710
Markskötsel	110 591	133 760
Myndighetskrav	2 655	98 525
Städning och mattbyten	359 165	362 700
Snöröjning och halkbekämpning	69 647	97 535
Förbrukningsmaterial	77 429	71 844
Jour, bevakning, utryckning	14 837	21 124
Serviceavtal och besiktningar	29 073	0
	852 562	967 198

Not 5 Reparationer

	2017	2016
Reparation bostäder	297 650	277 241
Reparation hissar	301 349	275 887
Reparation tvättstuga	20 711	86 169
Reparation lokaler och gemensamma utrymme	166 048	26 789
Reparation av el, ventilation, värme, VA och övriga installationer	152 687	72 904
Reparation nycklar och låssystem	81 727	35 074
Reparation byggnad utvändig	60 280	188 198
Reparation av markanläggningar	32 450	5 273
Reparation garage	0	11 232
	1 112 902	978 767

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017	2016
El	464 624	462 872
Uppvärmning	1 994 712	2 014 596
Vatten och avlopp	373 450	344 568
Sophämtning	164 809	92 411
	2 997 595	2 914 447

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017	2016
Försäkringar	226 164	219 986
Tomträttsavgäld	1 904 000	1 904 000
Samfällighet	16 512	334 295
Kabel TV och bredband	127 586	128 869
	2 274 262	2 587 150

Not 8 Fasighetsavgift och fastighetsskatt

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

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

2017	2016
------	------

Möteskostnader, årsstämma, mm	21 705	6 634
Telefon	34 901	35 256
Datakommunikation	3 715	6 524
Revision *	39 573	38 500
Förvaltning	257 266	269 546
Konsultarvoden	0	5 250
Medlemsavgift branchorganisationer	17 009	15 146
Lokaladministration	0	3 344
Övriga omkostnader (post, inkasso, mm)	21 998	21 991
	396 167	402 191

* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

Not 10 Arvoden och sociala avgifter

Tidigare arvodestvisten påverkar utfall 2016 eftersom de tidigare tvistiga arvoden som bokades år 2013 återfördes år 2016. Återföringen gör att bokföringsmässig kostnad 2016 blev lägre.

	2017	2016
Styrelsearvode	296 500	172 956
Arvode internrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	89 475	49 822
	397 975	234 778

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	547 953 488	547 175 910
Inköp	0	12 070
Omföring från pågående byggnation	80 901	765 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 034 389	547 953 488
Ingående avskrivningar	-28 174 578	-20 484 733
Årets avskrivningar	-7 712 713	-7 689 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 887 291	-28 174 578
Utgående redovisat värde	512 147 098	519 778 910
Taxeringsvärden byggnader	245 000 000	245 000 000
Taxeringsvärden mark	197 140 000	197 140 000
	442 140 000	442 140 000

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 321	1 249 321
Ingående avskrivningar	-792 742	-673 929
Årets avskrivningar	-118 813	-118 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-911 555	-792 742
Utgående redovisat värde	337 766	456 579

Not 13 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
SBA	0	74 121
Skärmväggar balkong/terrass	0	6 780
Elladdare garage	387 507	0
Energieffektivisering	3 540 557	0
Nybyggnation lägenheter	8 438	0
Ombyggnation lokal	222 674	0
	4 159 176	80 901

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel TV / Datakommunikation	31 720	35 017
Försäkring	135 265	18 679
Tomträttsavgäld	476 000	476 000
El	57 744	60 056
Ekonomisk förvaltning	33 390	51 568
Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 220	9 220
Övriga förutbetalda serviceavtal	29 401	4 581
Upplupna fakturor garagesamfällighet	35 938	38 877
Upplupen ersättning Telenor	20 000	20 000
Upplupna pantsättnings- och överlåtelseavgifter	7 168	11 700
Upplupen gästlägenhet / lokal	32 200	18 000
Uppl hyra lokal	30 000	0

Uppl bidrag elbilladdare	90 000	0
Övriga upplupna intäkter	7 740	900
	995 786	744 598

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0	---	0	42 000 000
Stadshypotek	4,11	2020-06-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	3,41	2018-06-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	0	----	0	13 000 000
Nordea	0,33	2018-06-29	54 750 000	0
Avgår kortfristig del			-1 000 000	0
			137 750 000	139 000 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Not 17 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	593 360	546 825
Revision	40 000	40 000
Uppvärmning	295 375	293 168
Arvode	184 958	184 958
Sociala avgifter	58 114	58 114
El	0	22 146
Reparationer	3 538	196 953
Övrigt	7 655	24 082
Vatten	15 471	0
Samfällighet	16 512	0
	1 214 983	1 366 246

Peter Carlsson

Anne Engardt

Anita Gullman

Marcus Krogdahl

Shamil Matourin

Håkan Sanchis

Håkan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor