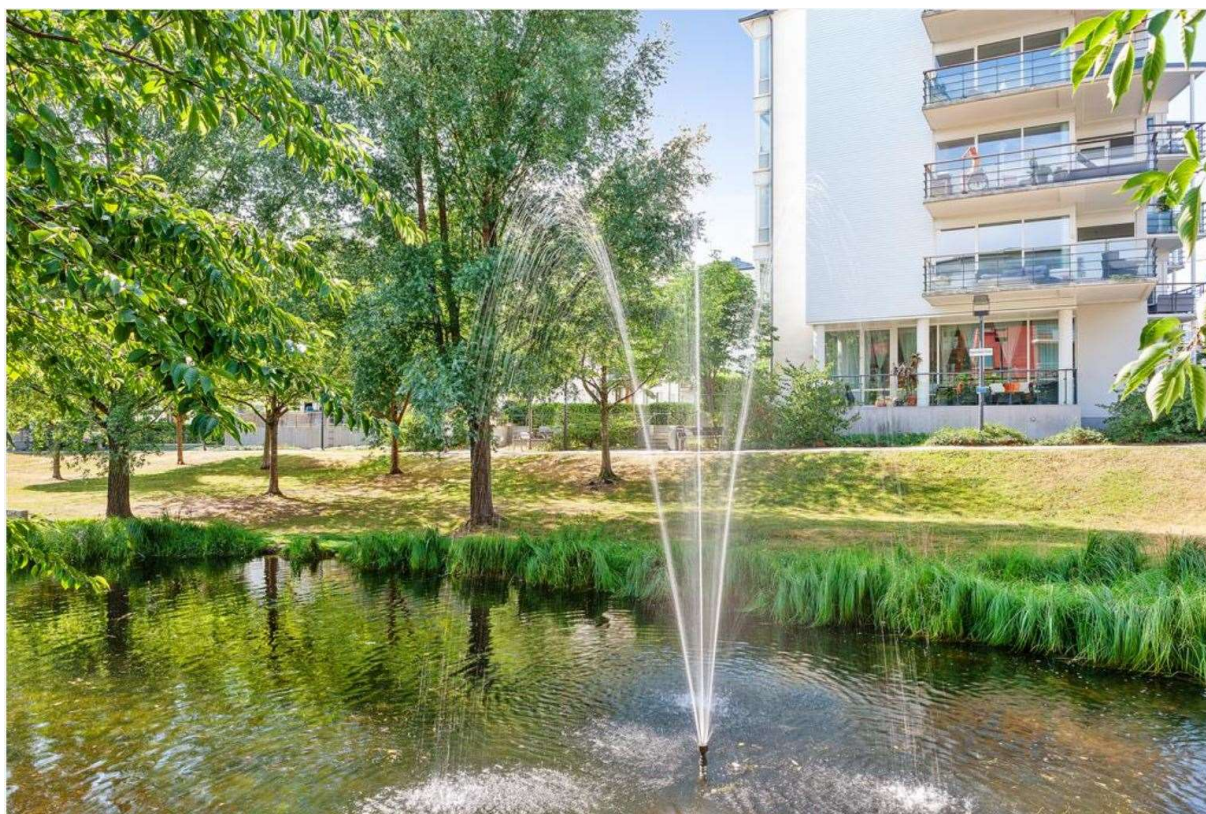




# Årsredovisning 2018

## Bostadsrättsföreningen

### Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,  
organisationsnummer 769617-2787, avger härmed redovisning  
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari  
2018 till och med den 31 december 2018.

# Årsredovisning 2018

## 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 m<sup>2</sup> och innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden ligger oförändrad fram till hösten 2021. En höjning är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 184 lägenheter. Av dessa är 166 st. upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad. Under året har föreningen skapat och upplåtit två nya lägenheter som såldes som bostadsrätter.

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
- 2 tvättstugor inklusive 1 grovtvättstuga
- 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-plats<sup>1</sup>.
- Gemensam terrass

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

---

<sup>1</sup> 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 Brandkontoret. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring fram till 1/8 2019.

### Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2018, 259 st.

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 15 har överlåtits och två tidigare tvättstugor har under året upplåtits till bostadsrätt, sju lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning.

### Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning räkenskaperna 2018:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2018:

Ordinarie: Tina Köhler, Kölnagatan 10

### Valberedning för verksamhetsåret 2016/2017

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammankallande

Tage Tallqvist, Kölnagatan 14

### Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 23 maj 2018 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till stämman hade 35 personer infunnit sig. Röstlängden upptog 30 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

### Styrelsen

Styrelsen som valdes vid årsstämman 23 maj hade följande sammansättning:

Peter PC Carlsson  
Håkan Söder  
Anita Gullman  
Shamil Matourin  
Ulf Falk  
Håkan Sanchis  
Per Chytraeus

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Kassör  
Vice kassör  
Ledamot  
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 2018 haft 15 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 de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen. Styrelsen har valt att själva projektleda flera större projekt istället för att köpa in arbetsuppgifterna.

### Information

Styrelsen arbetar för 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 e-postlåda, 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. Under året har 12 nyhetsbrev skickats ut och samtidigt tillgängliggjorts via hemsidan. Ett kontinuerligt arbete krävs med uppdatering av boendes och affärsidkares e-postadresser.

### Hemsida

Styrelsen har under året arbetat med föreningens hemsida [www.knallen1.se](http://www.knallen1.se), där vi 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. senaste nyheter, tidigare medlemsbrev, stadgar, ordningsregler, information om källsortering, felanmälan, förvaltning, bilder, vårt miljöarbete, ansvarsfördelning, bokningar, kontaktinformation men också mäklarinformation mm.

Under hösten 2018 fick hemsidan återigen en ansiktslyftning för att bli mer lättnavigerad och tilltalande. Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar men även mäklare ska finna svar på sina frågor. Målet är att så mycket som möjligt ska vara publik information. Viss information kräver inloggning vilket alla medlemmar får tillgång till. Inloggningsuppgifter fås efter förfrågan till styrelsens mail: styrelsen@knallen1.se.

Via hemsidan kan man också ta del av alla stämmounderlag, regler för ombyggnationer, andrahandsuthyrning men även annat som berör föreningen t.ex. det kommande tunnelbanebyggandet mm.

## Förvaltning

Föreningen har under 2018 haft serviceavtal med följande leverantörer:

| Område                            | Utförare                              |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning             | Fastum (tidigare AdEx)                |
| El                                | Ellevio                               |
| 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              |
| Revisor                           | Conseil Revision AB                   |
| Snöskottning                      | Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB |
| Stadens intranät                  | Stokab                                |
| Städning gemensamma utrymmen      | NRSE                                  |
| Störningsjour                     | Bevakningsassistans                   |
| Trädgårdsskötsel                  | Nordena entreprenad                   |
| Vatten                            | Stockholm Vatten                      |
| Värme                             | Stockholm Exergi                      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018

### Miljöarbete - frånluftsvärmepumpar

Fastigheten är byggd med mekanisk frånluft från lägenheterna som utan återvinning sugts 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. Detta har inneburit att vi kunnat sänka abonnerad effekt från Stockholm Exergi från 833 till 550 kW (varje kW kostade under 695 kr/kW plus moms under 2018) vilket ger en besparing bara på minskade abonnemang med 250.000 kr/år. Utöver det har energiförbrukningen sänkts väsentligt.

### *Miljöarbete – Källsorteringsrum*

De bägge källsorteringsrummen på Babordsgatan 7 utrustades med vatten, avlopp och nytt golv för att vara lättare att hålla rena. Samtidigt byggdes ett nytt soprum för föreningens affärslokaler i källsorteringsrum nr 2. På så vis kunde vi stänga ett tidigare källsorteringsrum för restaurangverksamheten. Det tidigare rummet ingår nu som en del i en blivande affärslokal.

### *Miljöarbete - laddstolpar*

Föreningen har 77 parkeringsplatser i garaget. För att stimulera fler att använda laddningsbara bilar har anslutningsavgiften sänkts från 2.500 till 1.000 kr och därefter en extra kostnad på 300 kr/mån för laddning.

### *Miljöarbete - belysning*

I takt med att vi snart enbart har LED-belysning i de allmänna utrymmena minskar arbetstiden för lampbyten och det gör att de systematiska brandskydds ronderna som sker varje kvartal nu utan extra kostnad kan inkluderas i förvaltningsarbetet.

### *Miljöarbete – nya energisnåla maskiner i tvättstugorna*

I samband med att omvandlingen av tvättstugor till nya lägenheter byttes tvättmaskiner och torktumlare i de kvarvarande bägge rummen till energisnåla och moderna tvättmaskiner. De gamla såldes vidare.

### *Upplåt till tvättstugor till bostadsrätter*

Vid stämman 2017 la styrelsen en proposition om försäljning av tre av föreningens fem tvättstugor för omvandling och upplåtelse till nya bostadsrätter. Styrelsen valde att arbeta med mäklarfirman Svensk Fastighetsförmedling som fick ansvaret att sköta visning och budgivning. Intresset för tvättstugorna var mycket stort och försäljningen resulterade bl.a. i en artikel i DN om omvandling. Över 500 personer kom på visningarna och resulterade i att ytorna om 83 + 42 kvm råyta totalt kunde säljas för omvandling till två lägenheter för 6.260.000 kr under slutet av 2018. Till detta kommer årliga nya intäkter i form av avgifter på ca 90.000 kr. Intäkterna för försäljningen planeras att amorteras i samband med nästa omskrivning av lån sommaren 2019.

### *Nya förrådslokaler i källaren*

I samband med att vi lämnade Sickla Kajs Sopsugssamfällighet har vi kunnat rensa fem olika rum i källaren och ställa dem i ordning för att hyras ut som lagerlokaler. Fyra av dem är nu uthyrda och ett används som långtidsförvaring av våra cyklar. Detta stärker ekonomin med över 100.000 kr/årligen.

### *Bättringsmålning*

För att inte få stora framtida underhållskostnader genomfördes smärre bättringsmålningar (inljning) av portar och fönsterpartier.

### *Konst i sopluckor*

Istället för att sätta igen sopluckorna efter att sopsugen stängts har de bägge portalerna på Kölnagatan fått två större konstverk installerade efter att en elev från konstfack funnits mest intressant.

### *Ny altan på gården*

På gården vid Kölnagatan 8 har det skapats en ny altan med nya möbler för att kunna njuta av förmiddagskaffe i solen.

### *Inventering av lokaler*

Vi har gjort en inventering av olika möjliga utrymmen i källaren som kan hyras ut som förråd.

### *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. Cyklar skänktes till ideell verksamhet för reparation och vidareförsäljning.

### *Trädgården*

Trädgårdsgruppen har gjort en stor insats under året. Flera förändringar har skett på gården, nya planteringar både på Kölnagatan 6, 14 och längst ner i "sinnenas trädgård" på Babordsgatan 11. Nya träd har planterats framför gårdshuset liksom en planteringslåda runt ventilationstrumman. Vidare har trädgårdsgruppen inte bara planterat och vattnet genom en torr sommar utan också arrangerat en trevlig aktivitet med gårdsstädning och korvgrellning. Trädgårdsgruppen ansvarade också för att tillsammans med styrelsen organisera den årliga cykelrensningen.

### *Affärslokaler*

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och skapandet av den nya affärslokalen på Kölnagatan 4 har startats under årets sista månader.

### *Ekonomi*

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad under året. Detta har kunnat göras genom ett långsiktigt arbete med att se över alla kostnader, säga upp avtal och att söka nya möjliga intäkter. Föreningens kassa har stärkts genom försäljning av tvättstugor nya uthyrda lokaler och genom minskade kostnader till följd av omförhandlade avtal och inte minst investeringar i frånluftsvärmepumpar som leder till lägre uppvärmningskostnader.

Två av våra lån (42 MSEK + 54 MSEK) omförhandlades lyckosamt i juni eftersom vi föregående år valde att inte binda dessa lån. Styrelsen har fattat ett beslut om att budgetera för att klara en räntekostnad på 4% och att amortera mellanskillnaden mot den verkliga

räntan. Det har lett till att de bägge omförhandlade lånen amorteras med 1 miljon kronor vardera från halvårsskiftet 2018.

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. En ny affärslokal är under tillskapande på Kölnagatan 4.

Vid halvårsskiftet 2019 kommer ovanstående två lån att omförhandlas medan det sista lånet på 42.000.000 kr är bundet till en högre ränta i ytterligare ett år sedan omvandlingen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bredband på 1 Gbit upp och ner finns nu att tillgå sedan den 27 februari 2019 (för alla som tillgängliggjort sin lägenhet). Kostnaden för detta inkluderas i avgifterna/hyrrorna för lägenheterna och affärslokalerna.

Färdigställandet av en ny affärslokal på Kölnagatan 4 går in i slutskedet. Lokalen kommer att vara klar för den nya hyresgästen från och med juni 2019. De beräknade kostnaderna för iordningställandet av lokalen bekostas av eget kapital och beräknas vara intjänade via hyresintäkterna under en period om tre år.

Föreningen har köpt in nya trädgårdsmöbler till gården som utplacering under våren.

### Underhållsplan – 5 år framåt

Under våren 2019 har arbete pågått med att ta fram en ny underhållsplan. Planen är en långsiktig prognos för kommande underhålls- och utbyteskostnader. Den skall revideras årligen utifrån det verkliga utfallet och kommer att utgöra ett viktigt underlag för kommande års budgetarbete. I år har vi, i likhet med föregående år, avsatt 1 miljon vardera till underhåll, reparationer och investeringar, dvs 3 miljoner totalt. Beloppen är tilltagna med god marginal men skulle reparations- och underhållskostnaderna överstiga budgeterat, så kan utvecklingsarbete med investeringar i t.ex. ny teknik mm vänta.

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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 14 661      | 14 655      | 14 810      | 14 407      |
| Balansomslutning                  | 522 309     | 524 879     | 526 535     | 533 440     |
| Soliditet (%)                     | 73,34       | 72,77       | 73,07       | 73,45       |
| Kassalikviditet (%)               | 257,00      | 137,00      | 170,00      | 154,00      |
| Snittränta (%)                    | 1,97        | 2,49        | 2,49        | 2,94        |
| Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta | 689*        | 689         | 689         | 684         |
| Lån, kr/kvm bostadsrättsyta       | 10 483      | 10 742      | 10 754      | 10 754      |
| Ränta, kr/kvm bostadsrättsyta     | 208         | 268         | 268         | 316         |
| Värme, kr/kvm totalyta            | 77          | 118         | 119         | 117         |
| El, kr/kvm totalyta               | 47          | 27          | 27          | 25          |
| Vatten, kr/kvm totalyta           | 19          | 22          | 20          | 17          |

\* Vid beräkning av årsavgift per kvm bostadsrättsyta 2018 ingår ej de nybyggda lägenheterna som upplåtits vid årsskiftet 2018-2019 och därmed ej genererat några årsavgifter under 2018.

### Förändring av eget kapital

|                                            | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 408 281 189                  | 5 607 456                     | 6 709 424                           | -32 931 259                    | -6 566 389                |
| Ökning av insatskapital                    | 3 789 245                    | 2 236 860                     |                                     |                                |                           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                               |                                     | -6 566 389                     | 6 566 389                 |
| Avsättes till yttre fond                   |                              |                               | 1 326 420                           | -1 326 420                     |                           |
| Ianspråktagas från yttre fond              |                              |                               | -1 430 679                          | 1 430 679                      |                           |
| Årets resultat                             |                              |                               |                                     |                                | -4 854 442                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>412 070 434</b>           | <b>7 844 316</b>              | <b>6 605 165</b>                    | <b>-39 393 389</b>             | <b>-4 854 442</b>         |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -39 393 390        |
| årets förlust    | -4 854 442         |
|                  | <b>-44 247 832</b> |

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                       |                    |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 1 326 420          |
| ianspråktagas från yttre fond          | -978 050           |
| i ny räkning överföres                 | -44 596 202        |
|                                        | <b>-44 247 832</b> |

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

## Resultaträkning

|                                           | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|-------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror                     | 2   | 14 384 718                | 14 230 736                |
| Övriga rörelseintäkter                    | 3   | 276 316                   | 423 815                   |
|                                           |     | <b>14 661 034</b>         | <b>14 654 551</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                |     |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                         | 4   | -1 228 805                | -852 562                  |
| Reparationer                              | 5   | -619 273                  | -1 112 902                |
| Planerat underhåll                        |     | -978 050                  | -1 430 679                |
| Taxebundna kostnader                      | 6   | -2 681 969                | -2 997 595                |
| Övriga driftskostnader                    | 7   | -2 238 853                | -2 274 262                |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt      | 8   | -474 734                  | -470 730                  |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 9   | -282 119                  | -396 168                  |
| Arvoden och sociala avgifter              | 10  | -408 477                  | -397 975                  |
| Avskrivningar                             |     | -7 892 279                | -7 831 526                |
|                                           |     | <b>-16 804 559</b>        | <b>-17 764 399</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |     | <b>-2 143 525</b>         | <b>-3 109 848</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                             |     | 8 231                     | 8 120                     |
| Räntekostnader                            |     | -2 719 148                | -3 464 661                |
|                                           |     | <b>-2 710 917</b>         | <b>-3 456 541</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                     |     | <b>-4 854 442</b>         | <b>-6 566 389</b>         |

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                     |    |                    |                    |
|---------------------|----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark  | 11 | 504 789 920        | 512 147 097        |
| Inventarier         | 12 | 477 997            | 337 766            |
| Pågående byggnation | 13 | 4 706 230          | 4 159 176          |
|                     |    | <b>509 974 147</b> | <b>516 644 039</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**509 974 147**

**516 644 039**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                  |
|----------------------------------------------|----|----------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 284            | 39 262           |
| Övriga fordringar                            |    | 1 082          | 1 125            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 867 726        | 995 785          |
|                                              |    | <b>869 092</b> | <b>1 036 172</b> |

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

11 465 513

7 199 080

**12 334 605**

**8 235 252**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**522 308 752**

**524 879 291**

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Inbetalda insatser       |  | 412 070 434        | 408 281 189        |
| Upplåtelseavgifter       |  | 7 844 316          | 5 607 456          |
| Fond för yttre underhåll |  | 6 605 165          | 6 709 424          |
|                          |  | <b>426 519 915</b> | <b>420 598 069</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |  |                    |                    |
|--------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | -39 393 390        | -32 931 260        |
| Årets resultat                 |  | -4 854 442         | -6 566 389         |
|                                |  | <b>-44 247 832</b> | <b>-39 497 649</b> |

#### Summa eget kapital

**382 272 083**      **381 100 420**

#### Långfristiga skulder

|                             |        |             |             |
|-----------------------------|--------|-------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16 | 135 250 000 | 137 750 000 |
|-----------------------------|--------|-------------|-------------|

#### Kortfristiga skulder

|                                     |    |                  |                  |
|-------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut         |    | 2 000 000        | 1 000 000        |
| Depositioner                        |    | 409 914          | 387 766          |
| Leverantörsskulder                  |    | 154 720          | 2 214 841        |
| Skatteskulder                       |    | 8 708            | 30 874           |
| Övriga kortfristiga skulder         |    | 124 622          | 33 309           |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror |    | 1 098 278        | 1 147 097        |
| Upplupna kostnader                  | 17 | 990 427          | 1 214 984        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>   |    | <b>4 786 669</b> | <b>6 028 871</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**522 308 752**      **524 879 291**

## Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 854 442

-6 566 389

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 892 279

7 831 526

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

**3 037 837**

**1 265 137**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

172 200

-136 901

Förändring av kortfristiga skulder

-2 247 322

1 365 220

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**962 715**

**2 493 456**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 222 387

-4 159 176

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

6 026 105

3 795 875

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**4 803 718**

**-363 301**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 500 000

-250 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 500 000**

**-250 000**

**Årets kassaflöde**

**4 266 433**

**1 880 155**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

7 199 080

5 318 925

**Likvida medel vid årets slut**

**11 465 513**

**7 199 080**

## 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 egna 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

|                                         | 2018              | 2017              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                             | 8 935 423         | 8 919 137         |
| Hyresintäkter bostäder                  | 2 255 052         | 2 279 962         |
| Hyresintäkter lokaler och antennplatser | 2 076 643         | 1 933 356         |
| Hyresintäkter garage, p-platser mm      | 1 117 600         | 1 098 280         |
|                                         | <b>14 384 718</b> | <b>14 230 735</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                             | 2018           | 2017           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                                                             | 44 037         | 40 966         |
| Övriga avgifter enligt stadgarna (pant-, överlåtelse-, andrahandsuthyrning) | 9 289          | 27 377         |
| Fakturerade kostnader                                                       | 82 635         | 67 648         |
| Gästlägenhet / lokal                                                        | 75 800         | 80 100         |
| Bredband                                                                    | 20 000         | 20 000         |
| Diverse övriga intäkter                                                     | 18 155         | 7 725          |
| Avyttring inventarier                                                       | 26 400         | 0              |
| Bidrag elladdare                                                            | 0              | 180 000        |
|                                                                             | <b>276 316</b> | <b>423 816</b> |

## Not 4 Fastighetsskötsel

|                               | 2018             | 2017           |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel             | 191 791          | 189 165        |
| Markskötsel                   | 144 233          | 110 591        |
| Myndighetskrav (SBA, OVK.)    | 89 712           | 2 655          |
| Städning och mattbyten        | 410 851          | 359 165        |
| Snöröjning och halkbekämpning | 122 690          | 69 647         |
| Förbrukningsmaterial          | 89 322           | 77 429         |
| Jour, bevakning, utryckning   | 21 250           | 14 837         |
| Serviceavtal och besiktningar | 158 956          | 29 073         |
|                               | <b>1 228 805</b> | <b>852 562</b> |

## Not 5 Reparationer

|                                                                    | 2018           | 2017             |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Reparation bostäder                                                | 149 912        | 297 650          |
| Reparation hissar                                                  | 82 523         | 301 349          |
| Reparation tvättstuga                                              | 35 092         | 20 711           |
| Reparation lokaler och gemensamma utrymme                          | 52 968         | 166 048          |
| Reparation av el, ventilation, värme, VA och övriga installationer | 151 124        | 152 687          |
| Reparation nycklar och låssystem                                   | 37 906         | 81 727           |
| Reparation byggnad utvändigt                                       | 72 382         | 60 280           |
| Reparation av markanläggningar                                     | 19 903         | 32 450           |
| Reparation garage                                                  | 8 518          | 0                |
| Skadegörelse och klottersanering                                   | 8 945          | 0                |
|                                                                    | <b>619 273</b> | <b>1 112 902</b> |

### Not 6 Taxebundna kostnader

|                   | 2018             | 2017             |
|-------------------|------------------|------------------|
| El                | 827 675          | 464 624          |
| Uppvärmning       | 1 340 259        | 1 994 712        |
| Vatten och avlopp | 337 760          | 373 450          |
| Sophämtning       | 176 275          | 164 809          |
|                   | <b>2 681 969</b> | <b>2 997 595</b> |

### Not 7 Övriga driftskostnader

|                       | 2018             | 2017             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Försäkringar          | 217 482          | 226 164          |
| Tomträttsavgäld       | 1 904 000        | 1 904 000        |
| Samfällighet          | 0                | 16 512           |
| Kabel TV och bredband | 117 371          | 127 586          |
|                       | <b>2 238 853</b> | <b>2 274 262</b> |

### Not 8 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

### Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                                        | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Möteskostnader, årsstämma, mm          | 6 826          | 21 705         |
| Telefon                                | 29 566         | 34 901         |
| Datakommunikation                      | 0              | 3 715          |
| Revision *                             | 39 573         | 39 573         |
| Förvaltning                            | 141 227        | 257 266        |
| Konsultarvoden                         | 42 000         | 0              |
| Medlemsavgift branchorganisationer     | 15 765         | 17 009         |
| Övriga omkostnader (post, inkasso, mm) | 7 163          | 21 998         |
|                                        | <b>282 120</b> | <b>396 167</b> |

\* Conseil Revision AB, revisionsuppdrag

### Not 10 Arvoden och sociala avgifter

|                      | 2018           | 2017           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode       | 307 501        | 296 500        |
| Arvode internrevisor | 6 000          | 6 000          |
| Arvode valberedning  | 6 000          | 6 000          |
| Sociala avgifter     | 88 976         | 89 475         |
|                      | <b>408 477</b> | <b>397 975</b> |

## Not 11 Byggnader och mark

|                                                 | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 548 034 389        | 547 953 488        |
| Inköp                                           |                    | 0                  |
| Omföring från pågående byggnation               | 387 507            | 80 901             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>548 421 896</b> | <b>548 034 389</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -35 887 291        | -28 174 578        |
| Årets avskrivningar                             | -7 744 684         | -7 712 713         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-43 631 975</b> | <b>-35 887 291</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>504 789 921</b> | <b>512 147 098</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 245 000 000        | 245 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 197 140 000        | 197 140 000        |
|                                                 | <b>442 140 000</b> | <b>442 140 000</b> |

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

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2018-12-31        | 2017-12-31       |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 249 321         | 1 249 321        |
| Inköp                                           | 287 826           |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 537 147</b>  | <b>1 249 321</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -911 555          | -792 742         |
| Årets avskrivningar                             | -147 595          | -118 813         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 059 150</b> | <b>-911 555</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>477 997</b>    | <b>337 766</b>   |

## Not 13 Pågående byggnation

|                         | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Elladdare garage        | 0                | 387 507          |
| Energieffektivisering   | 4 325 706        | 3 540 557        |
| Nybyggnation lägenheter | 0                | 8 438            |
| Ombyggnation lokal      | 380 524          | 222 674          |
|                         | <b>4 706 230</b> | <b>4 159 176</b> |

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel TV / Datakommunikation                    | 29 186         | 31 720         |
| Försäkring                                      | 115 104        | 135 265        |
| Tomträttsavgäld                                 | 476 000        | 476 000        |
| El                                              | 95 256         | 57 744         |
| Ekonomisk förvaltning                           | 34 936         | 33 390         |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna                   | 9 410          | 9 220          |
| Övriga förutbetalda serviceavtal                | 23 393         | 29 401         |
| Upplupna fakturor garagesamfällighet            | 48 741         | 35 938         |
| Upplupen ersättning Telenor                     | 20 000         | 20 000         |
| Upplupna pantsättnings- och överlåtelseavgifter | 0              | 7 168          |
| Upplupen gästlägenhet / lokal                   | 15 400         | 32 200         |
| Uppl hyra lokal                                 | 0              | 30 000         |
| Uppl bidrag elbilladdare                        | 0              | 90 000         |
| Övriga upplupna intäkter                        | 300            | 7 740          |
|                                                 | <b>867 726</b> | <b>995 786</b> |

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek          | 4,110          | 2020-06-30                | 42 000 000               | 42 000 000               |
| Stadshypotek          | 0,300          | 2019-06-28                | 41 500 000               | 42 000 000               |
| Nordea                | 0,513          | 2019-06-28                | 53 750 000               | 54 750 000               |
| Avgår kortfristig del |                |                           | -2 000 000               | -1 000 000               |
|                       |                |                           | <b>135 250 000</b>       | <b>137 750 000</b>       |

#### Not 16 Ställda säkerheter

|                      | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 165 000 000        | 165 000 000        |
|                      | <b>165 000 000</b> | <b>165 000 000</b> |

#### Not 17 Upplupna kostnader

|                  | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------|------------|------------|
| Räntekostnader   | 332 547    | 593 360    |
| Revision         | 40 000     | 40 000     |
| El               | 128 098    | 0          |
| Uppvärmning      | 133 269    | 295 375    |
| Arvode           | 182 250    | 184 958    |
| Sociala avgifter | 57 250     | 58 114     |

|                  |                |                  |
|------------------|----------------|------------------|
| Projektkostnader | 81 648         | 0                |
| Reparationer     | 35 365         | 3 538            |
| Övrigt           | 0              | 7 655            |
| Vatten           | 0              | 15 471           |
| Samfällighet     | 0              | 16 512           |
|                  | <b>990 427</b> | <b>1 214 983</b> |

Stockholm

Peter Carlsson

Per Chytræus

Anita Gullman

Ulf Falk

Shamil Matourin

Håkan Sanchis

Håkan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor