

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Jupiter I i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år. HSB Bostadsrättsförening Jupiter I i Täby kallas fortsättningsvis Brf. Jupiter i denna text.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 juni 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 april 1970 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 mars 2014.

Föreningens säte: Stockholms län, Täby kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Våra fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 1962–1966.

Fastighetsbeteckning

Gatuadresser

Jupiter 1	Kometvägen 25–37 (hus C1)
Jupiter 2	Kometvägen 39–61 (hus C2)
Jupiter 3	Grindtorpsvägen 1–45 (hus D) samt Kometvägen 63–65 (butikshus)
Polstjärnan 1	Kometvägen 30 (parkeringsplatser mitt för Kometvägen 43–61)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med 1 januari 2010 ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnaderna får sin värme från Panncentralen City, PC City. Denna ägs och förvaltas av en samfällighetsförening, Panncentralen Citys samfällighetsförening, i vilken bostadsrättsföreningarna i Näsbydal och Grindtorp: Brf. City, Brf. Venus och Brf. Jupiter är enda och lika delägare.

Byggnader

På fastigheterna finns tre flerbostadshus i tre, fyra respektive 11–12 våningar, samt ett butikshus i en våning med souterrängplan.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 71 198 m², varav 63 242 m² utgör lägenhetsarea och 7 956 m² utgör lokal- och garageareor. Total uppvärmd area är 69 538 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 844 lägenheter och en mindre lokal om 22 m² med bostadsrätt samt 209 lokaler, förråd och garage med hyresrätt. På Kometvägen 61 har en tidigare lokal för visning av olika badrumsalternativ inför stambytet iordningställt som bostad och hyrs ut, företrädesvis till studerande.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal	115	144	352	225	8

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 113 (1 100) medlemmar. Av föreningens 844 medlemslägenheter har under året 62 (84) överlåtits, dvs. 7,35 %.

Fritidsverksamheten

Enligt föreningens stadgar ska Brf. Jupiter främja medlemmarnas fritidsverksamheter och detta har anammats under alla år men det är en liten andel som är delaktiga. Styrelsen ser gärna att fler är delaktiga både med att delta i de aktiviteter som anordnas men också med att anordna egna verksamheter.

Regelbundna aktiviteter år 2018 var bland annat att en handfull damer träffas i textilstugan för att bland annat väva. Där finns det plats för fler intresserade. Man kan träffas också på soppluncherna, vid vinprovningen, på pubafton och på trädgårdsdagarna som alla lockar ungefär 3-6 % av medlemmarna.

Om man är den lite sportigare typen kan man träffas på boulebanan och kanske grilla på vår fina grillplats innan eller efter? Två nya fina grillar är uppställda så ni behöver inte ta med er en egen grill.

Träningslokalen och bastun vi har byggt utnyttjas under dagens alla timmar men det är inte fullbelagt utan luftigt och utan trängsel, och billigt.

Det kan vara svårt och omständligt om man behöver snickra eller måla något när man bor i lägenhet men vi har lösningen på problemet och det är att man kan hålla till i vår snickerilokal på Grindtorpsvägen 25.

Ganymedes är vår lokal för många av aktiviteterna samt vår uthyrningslokal, ligger på Grindtorpsvägen 1 och där kan man samlas för festligheter. Där hölls bland annat ett yogapass på hösten som lockade runt 15 av våra medlemmar som också bjöds på frukost.

Föreningen har också två uthyrningsrum som är som små lägenheter där släkt och vänner kan sova några nätter om man inte själv har plats i lägenheten.

Trädgårdsgruppen som funnits sedan 2013, har fullt upp inte bara med att rensa i rabatterna utan också samla ihop en hel del skräp. För att kunna behålla den fina gården med dess parkkänsla är det viktigt att alla hjälper trädgårdsgruppen genom att alltid lämna skräp på rätt plats, dvs. i papperskorgarna. Trädgårdsgruppen gör en viktig insats och det finns rum för många fler. De är ansvariga tillsammans med förvaltningen för vår-och höstdagen, där vi kan träffas och hjälpas åt på innergården, äta en bit mat tillsammans och förhoppningsvis njuta av vädret.

Den aktivitet 2018 som lockade ut flest människor var julmarknaden som gick av stapeln på första advent. Det var första året men över 200 människor, nästan 20 % av medlemmarna kom för att bli bjudna på glögg, pepparkakor och julmusik. Textilstugan var på plats för att visa sina alster och sålde också en del. En av våra medlemmar som hjälper till på kyrkans second hand hade med sig julloppistomar och sålde en del smaskiga saker hon gjort själv. Det fanns även fler marknadsknallar och till nästa års julmarknad skulle vi vilja ha minst 10 marknadsstånd på plats. Kan vi kanske locka ut 400 av er?

Håll ögonen öppna efter nya och gamla aktiviteter! All information finns på de elektroniska tavlorna, uppsatta på lappar och på hemsidan som för övrigt är uppfräschad och smidigare att hitta i. Det går inte att missa någon information om aktiviteterna.

Om man är intresserad av att skapa en grupp eller aktivitet, eller få mer information, ska man höra av sig till förvaltningen.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2018:

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Göran Andersson	Vice ordförande
Dag Svedros	Sekreterare
Mats Højbrandt*	Ledamot
Lars Träff	Ledamot
Anna Wraxe	Ledamot, studie- & fritidsorganisatör
Fredrik Andersson	Suppleant
Anna Jägberg	Suppleant
Stig Rönngren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Dag Svedros, Fredrik Andersson, Anna Jägberg och Stig Rönngren.

Föreningens firma har tecknats av Pelle Edmark, Lars Göran Andersson, Dag Svedros och Lars Träff, två i förening. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt en planeringsdag.

Den 28 november 2018 hölls sedvanligt höst-/informationsmöte [med extrastämma för en första omröstning angående nya stadgar](#). Styrelsen informerade om budget och planerat underhåll för budgetåret 2019, om utebliven avgiftshöjning för 2019, regler för avfallshantering, fortsatt fönsterbyte samt om utvecklingen av PC City.

Lilla Jupiterbladet med aktuell information läggs ut på föreningens hemsida och tavlor i entréerna varje månad.

Under 2018 gavs hemsidan en förändrad formgivning och utökades med ett kalendarium på huvudsidan. Kalendariet kommer att publicera datum och plats för kommande års- och höstinformationsmöten samt annan serviceinriktad verksamhet riktad mot medlemmarna såsom utställning av grovsopscontainrar. Kalendariet publicerar även information om kommande fritidsaktiviteter för att därigenom stimulera ett breddat deltagande bland boende i Jupiter. I kalendariet kan medlemmarna i god tid före händelserna hitta information om dem och planera efter detta.

Revisorer

Ola Trané	BoRevision AB	Ordinarie extern revisor
BoRevision AB		Av föreningen vald revisor

Representanter i distriktsstämma i distrikt Nordost, HSB Stockholm

Föreningens av stämman valda ombud har varit Sonja Hoffman, Berit Flenstad, Bo Gustafsson Grip, Sonja Vidén. Distriktsstämma 2018 avhölls torsdagen den 15 november.

Valberedning

Valberedning har till och med stämman utgjorts av, Anders Steene, Sonja Vidén, Birgitta Nygårds, och Kjell Nilsson som sammankallande.

Stämma och informationsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018. Informationsmöte hölls den 28 november 2018.

* Utsedd av HSB Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Drift

Lokalvård sköts av MBC städservice AB. Trädgård och vinterunderhåll sköts till stor del av förvaltningens egen personal. Vinterunderhåll av parkeringarna sköts av Alltrac.

Underhållsplan och underhållspolicy

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla våra fastigheters värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

Brf Jupiters styrelse har sedan många år en underhållsplan, som uppdateras årligen och ger en grund även för budgetarbetet. Med hjälp av vår förvaltningspersonal och systematiska, årliga besiktningar lägger styrelsen upp en så långt möjligt preciserad plan för de närmaste fem åren.

Underhållsplanen baseras på det s.k. ”REPAB”-systemet, ett beprövat system med noggrant förtecknade tekniska åtgärder för byggnader och mark, som också ger genomsnittsvärden för underhållsintervall och kostnader i Sverige. Styrelsen har en 20-årig underhållsplan, som uppdateras årligen med hänsyn till konkreta, föreliggande behov. Med hjälp av underhållsplanen kan föreningen i god tid budgetera för, projektera, upphandla och genomföra nödvändiga underhållsprojekt. Genom ett genomtänkt underhåll hoppas vi också kunna minimera olyckor, kostsamma skador och oplanerade driftstörningar.

Åtgärder under 2018

De mest omfattande åtgärderna under år 2018 har varit:

- Fortsatt utbyte av fönster
- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Stor vattenläcka i Ganymedes åtgärdades med delvis nytt kök som följd.
- Upphandling och installation av ny avfallshantering med sorteringsstationer
- Upphandling och installation av nya radiatorventiler
- Upphandling samt utfört stamspolning av avlopp

Slutförda större underhållsprojekt

2018: Renovering och ombyggnation av lekplatserna.

2018: Omläggning av tak och plåtbeklädnad på affärshuset Kometvägen 63.

2017: Utbyte av trapphusventilation.

2017: Byte av samtliga markförlagda fjärrvärmeledningar inom fastigheterna som del i moderniseringen av Panncentralen City

2016: Utbyte av entrépartier mot innergården.

2016: Byggnation av bastu och träningslokal.

2016: Byte av fönster och balkongdörrar i lägenheter klassade som bullerstörda av Täby kommun

2015: Obligatorisk ventilationskontroll, OVK med efterföljande åtgärder

2015: Nya lokaler för boendeaktiviteter – Ganymedes – och övernattning – Thebe och Calisto

2014: Renovering av lokaler och tvättstugor inklusive ny maskinutrustning

2013: Renovering av balkonger

2010-2014: Badrumsrenovering med stambyte i samtliga lägenheter

Åtgärder avseende Panncentralen City

Ombyggnad och renovering av panncentralen avslutades under 2017. Driften av panncentralen utförs sedan 2016 på entreprenad av Stockholm Exergi. Inga väsentliga åtgärder avseende PC City har utförts under 2018.

Planerade underhållsarbeten

Föreningens stora renoveringsprojekt gäller samtliga hittills icke åtgärdade fönster och balkongdörrar. Efter upphandling av fönsterutbytesentreprenaden 2016 med beslut i februari 2017 påbörjades fönsterbytet under hösten 2017. Det beräknas vara avslutat senast 2019. Övriga underhållsåtgärder som planeras under 2019 är:

- Renovering av lokaler för uthyrning.
- Beskrining av träd.
- Fortsatt fönsterbyte, etapp 3.
- Utbyte av belysningsarmaturer på parkeringen och innergården.
- Utbyte och injustering av radiatorventilerna.

Kommersiella hyresgäster

Föreningen hyr ut lokaler till näringsidkare vars hyror till föreningen bidrar till vår goda ekonomi. Bland våra kommersiella hyresgäster märks: Täby Kyrkornas Second Hand, KSH, Grindtorps Pizzeria, Salong Caresse, Förskolan Smålockorna, Kloiber Omsorg, Camillas hemtjänst & service, Leif Larsson Byggare, VIC kemptvätt, Viktvaktarna med flera.

I takt med att lokaler som använts av våra entreprenörer friställs då entreprenaderna avslutats är det styrelsens ambition att få dessa lokaler uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Föreningens ekonomi och utveckling

Föreningens policy för avgifter och finansiering

Brf Jupiters policy för avgifter och finansiering är att man som medlem och boende ska betala för sin egen andel av drift och slitage under den tid man bor i Brf Jupiter.

Det innebär att investeringar med en teknisk och ekonomisk livslängd på minst fem (5) år aktiveras i balansräkningen och att kostnaderna fördelas på de år som nyttjandet sker.

Avskrivningar motsvarande åtgärdernas tekniska och ekonomiska livslängd samt räntor tas upp i årsbudgeterna.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett överskott på 392 tkr efter avsättning till fonden för yttre underhåll med 5 276 tkr enligt budget och ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll med 2 473 tkr.

Nedan redovisas ett sammandrag av redovisningen för 2018 jämfört med 2017 samt kommentarer till de största förändringarna mellan åren.

Belopp i tkr	Redovisning 2018	Redovisning 2017
Fastighetskostnader	3 883	3 722
Reparationer	1 996	2 471
Periodiskt underhåll	5 116	3 115
Taxebundna kostnader	10 450	10 651
Övriga driftskostnader	2 053	1 856
Fastighetsskatt/-avgift	1 374	1 356
Administrativa kostnader	1 524	1 589
Styrelse & personalkostnader	4 059	4 049
Avskrivningar	13 795	13 138
Finansnetto, räntor mm	5 599	6 452
Summa	49 849	48 399
Intäkter, avgifter mm	53 044	53 449
Resultat	3 195	5 050
Avsättning till yttre reparationsfond	- 5 276	- 5 174
Ianspråktagande från yttre fond	2 473	145
Överskott	+392	+21

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2018 till totalt 49 849 tkr jämfört med 48 399 tkr 2017, vilket innebär en ökning med 1 450 tkr (3%).

- Periodiskt underhåll har ökat med 2 001 tkr och övriga kostnader har sammanlagt minskat med 551 tkr.
- Fastighetskostnaderna har ökat med 161 tkr (4,3 %).
- Reparationskostnaderna har minskat med 475 tkr (19,2 %), vilket huvudsakligen beror på färre vattenskador än föregående år.
- De taxebundna kostnaderna har minskat med 201 tkr (1,9%), se specifikation på sidan 9
- Övriga driftskostnader har ökat med 197 tkr (10,6%), vilket huvudsakligen beror på ökad samfällighetsavgift till PC city med 180 tkr.
- Avskrivningarna har ökat med 657 tkr (5%) vilket beror på nya investeringar (fönsterbyte m m).
- Finansnettot (räntor) har minskat med 853 tkr (13,2 %), vilket beror på lågt ränteläge och omsättning av lån till lägre räntor. Genomsnittsräntan uppgick vid årsskiftet till 1,39 % jämfört med 1,70 % 2017 och 1,97 % 2016.

Periodiskt underhåll

Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgår till 5 116 tkr, varav 2 473 tkr har täckts genom anspråktagande ur fonden för yttre underhåll.

Övrigt periodiskt underhåll, totalt 2 643 tkr, har kostnadsbokförts och därmed direktavskrivits i bokslut 2018. De större åtgärder som har genomförts är byte av stamventiler och radiatorventiler samt stamspolning.

Finansnetto

Under slutet av året har nyupplåning skett med 15 miljoner kronor för att finansiera resterande del av fönsterbytet. Den totala låneskulden uppgår vid årsskiftet till 401,9 miljoner kronor. Tack vare lågt ränteläge och omsättning av lån till lägre räntor har den totala räntekostnaden kunnat hållas nere.

Investeringar i fönsterbytet har hittills finansierats med egen likviditet, som huvudsakligen har skapats genom att amorteringar endast skett med 0,6 miljoner kronor medan avskrivningarna uppgår till 13,8 miljoner kronor. När fönsterbytet är färdigställt kommer amorteringarna att ökas väsentligt för att minska föreningens låneskuld och räntekostnader.

Intäkter

För 2018 uppgår intäkterna till totalt 53 044 tkr jämfört med 53 449 tkr 2017, vilket innebär en minskning med 405 tkr (0,76 %). Minskningen beror på att det under 2017 utbetalades en engångsersättning avseende överskott från försäkringsbolag med 359 tkr.

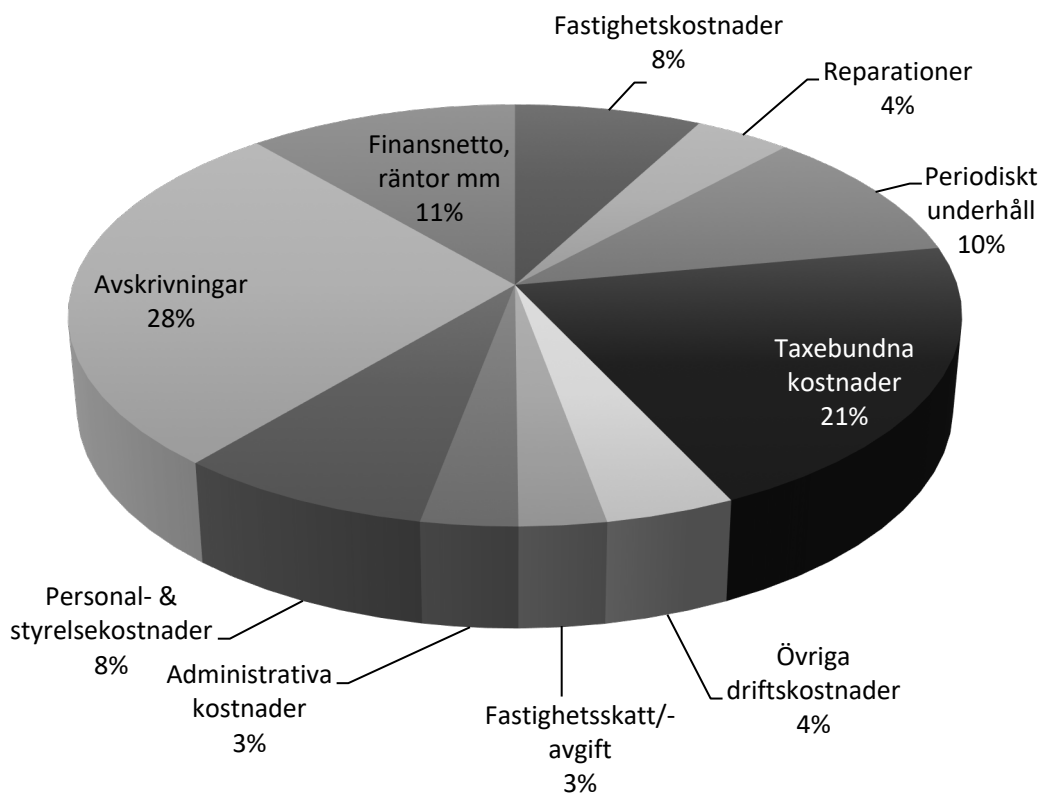
Årsavgifterna höjdes inte för 2018. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter även för 2019. Samma årsavgifter har därmed tillämpats fyra år (2016-2019)

Intäkterna fördelar sig på:

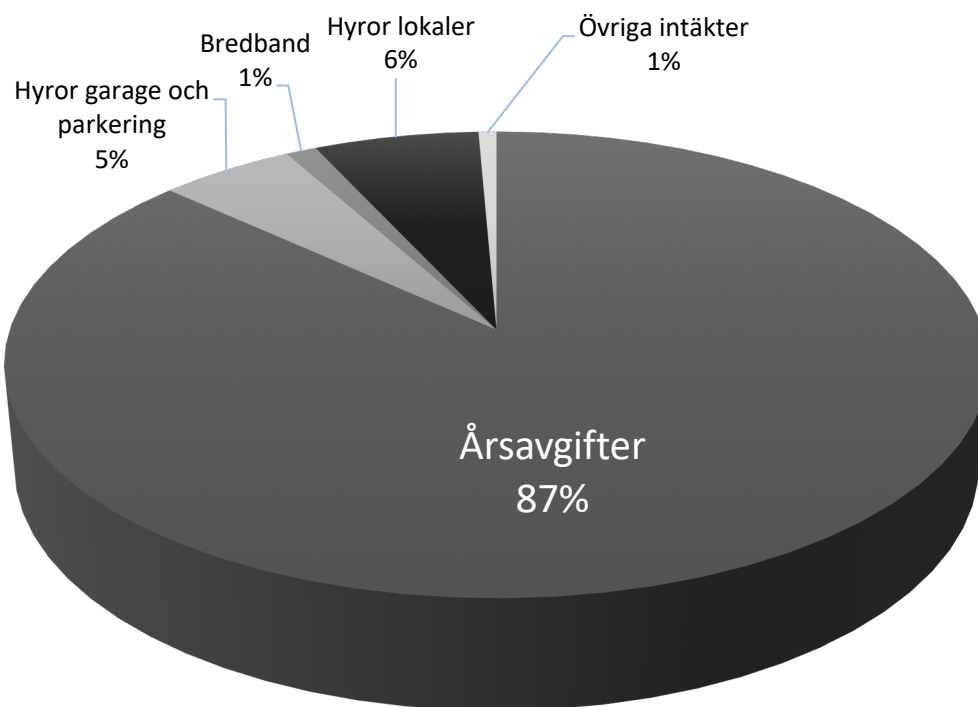
Årsavgifter	46 015 tkr
Hyror garage och parkering	2 726 tkr
Bredband	618 tkr
Hyror lokaler, bostad, gym, bastu	3 324 tkr
Övriga intäkter	361 tkr
Summa	53 044 tkr

Resultat och ställning [tkr]	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	53 044	53 449	52 952	51 855	48 769
Rörelseresultat	8 795	11 502	12 306	5 767	4 070
Resultat efter finansiella poster	3 195	5 050	4 668	- 2 423	-4 550
Årets resultat	3 195	5 050	4 668	- 2 423	-4 550
Balansomslutning	443 400	421 536	415 051	399 401	397 383

Kostnader 2018



Intäkter 2018



Areauppgifter enligt taxeringsbesked, 63 242 m² bostäder och 7 956 m² lokaler.

Nyckeltal [kr]	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsarea	727	727	727	727	692	665
Lån/m ² bostadsrättsarea	6 355	6 118	6 137	5 944	5 680	4 337
Elkostnad/m ² totalarea	24	23	18	18	21	24
Värmekostnad/m ² totalarea	90	88	82	95	103	129
Vattenkostnad/m ² totalarea	17	20	22	18	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalarea	79	91	107	115	121	105

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten [tkr]

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Värme och varmvatten	6 381	6 255	5 828	6 753	7 334	9 161
El	1 742	1 313	1 313	1 285	1 464	1 735
Vatten och avlopp	1 198	1 427	1 576	1 312	1 550	1 589
Sophämtning	878	1 072	1 035	1 044	918	921

Avgifterna för grovsoporna, 251 tkr (270 tkr 2017), ingår ej i ovanstående redovisning.

Kommunal avgift och fastighetsskatt

För bostadslägenhet är avgiften 1 337 (1 315) kronor per lägenhet och för lokaler 1 % av taxeringsvärdet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Under år 2018 har Brf. Jupiter erlagt 1 374 tkr i fastighetsskatt/kommunal avgift jämfört med 1 356 tkr år 2017.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 553 350	0	0	7 553 350
Fond för yttre underhåll se nedan	16 318 593	2 802 850	0	13 515 743
Summa bundet eget kapital	23 871 943	2 802 850	0	21 069 093
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	714 236	-2 802 850	3 517 086	0
Ansamlad förlust			1 532 893	-1 532 893
Årets resultat	3 195 329	3 195 329	-5 049 979	5 049 979
Summa fritt eget kapital	3 909 565	392 479	0	3 517 086
Summa eget kapital	27 781 508	3 195 329	0	24 586 179

	2018-01-01	2017-01-01
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	13 515 743	8 486 843
Reservering enligt underhållsplan	5 275 600	5 173 900
Ianspråktagande enligt styrelsen beslut	-2 472 750	-144 500
Vid årets slut	16 318 593	13 515 743

Årets resultat

Förslag till Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	3 195 328,44
Balanserad vinst	3 517 086,34
Reservering till fond för yttre underhåll	-5 275 600,00
<u>Av fond för yttre underhåll ianspråktas</u>	<u>2 472 750,00</u>
Summa	3 909 564,78

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 3 909 564,78

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	51 876 689	51 888 224
Övriga rörelseintäkter		1 167 544	1 560 989
		53 044 233	53 449 213

RÖRELSENS KOSTNADER Not 2

Fastighetskostnader		-3 883 088	-3 721 711
Reparationer		-1 995 750	-2 470 730
Periodiskt underhåll		-5 116 153	-3 115 777
Taxebundna kostnader		-10 450 116	-10 650 779
Övriga driftskostnader		-2 052 726	-1 856 179
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-1 374 428	-1 355 860
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 523 965	-1 588 738
Personal och styrelsekostnad		-4 058 439	-4 048 896
Avskrivningar		-13 794 938	-13 138 322
		-44 249 603	-41 946 922

RÖRELSERESULTAT 8 794 630 11 502 221**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		12 734	19 583
Räntekostnader		-5 612 035	-6 471 825
		-5 599 301	-6 452 242

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER 3 195 329 5 049 979**ÅRETS RESULTAT** 3 195 329 5 049 979

Tillägg till resultaträkningen gällande avsättning till föreningens yttre reparationsfond som görs i förslag till resultatdisposition på sidan 12.

	2018	2017
Avsättning till fond för yttre underhåll.	-5 275 600	-5 173 900
Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll.	2 472 750	144 500
Förändring av fond	2 802 250	5 029 400
Resultat efter fondförändring	392 479	20 579

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	414 112 194	392 767 384
Pågående byggnation	Not 4	26 728 906	15 572 058
Maskiner och inventarier	Not 5	111 739	243 073
		<u>440 952 839</u>	<u>408 582 515</u>
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		440 953 339	408 583 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 799	0
Övriga fordringar		38 621	96 486
Förutbetalda kostnader	Not 6	987 362	950 029
		<u>1 030 782</u>	<u>1 047 415</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plus Giro och bank		1 415 480	11 905 277
		<u>1 415 480</u>	<u>11 905 277</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 446 262	12 952 692
SUMMA TILLGÅNGAR		443 399 601	421 535 706

BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	7 553 350	7 553 350
Fond för yttre underhåll	16 318 593	13 515 743
	23 871 943	21 069 093
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	714 236	0
Ansamlad förlust	0	-1 532 893
Årets resultat	3 195 328	5 049 979
	3 909 564	3 517 086
SUMMA EGET KAPITAL	27 781 507	24 586 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Checkräkningskredit	Not 7	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8 & 9	386 932 805
	351 336 553	386 932 805
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av långfristig skuld	50 596 252	596 252
Leverantörsskulder	9 636 901	5 502 001
Övriga kortfristiga skulder	338 290	334 313
Upplupna kostnader	Not 10	1 307 747
Förutbetalda avgifter och hyror	2 256 147	2 276 409
	64 281 541	10 016 722
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	443 399 601	421 535 706

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

FINANSIERINGSANALYS**Den löpande verksamheten**

Årets resultat	3 195 328	5 049 979
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	13 794 938	13 138 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 990 266	18 188 301

Förändringar kortfristiga fordringar	16 633	667 706
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	4 264 818	2 030 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	4 281 451	2 698 254

Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 271 717	20 886 555
---	-------------------	-------------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-46 165 262	-19 116 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 165 262	-19 116 134

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder inkl. checkräkningskredit	Not 8 & 9	14 403 748	-596 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 403 748	-596 252

Årets kassaflöde	-10 489 797	1 174 169
-------------------------	--------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	11 905 277	10 731 108
Likvida medel vid årets slut	1 415 480	11 905 277
	-10 489 797	1 174 169

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2018	2017
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Vindsisolering	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 och 30 år	20 och 30 år
Ventilation	10 och 15 år	10 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 och 40 år	30 och 40år
Entré portar	30 år	30 år
Maskiner och inventarier	5 och 10 år	5 och 10 år
Stambyte	50 år	50 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
ÅRSVIGFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	46 014 888	46 014 888
Hysesintäkter	5 861 801	5 873 336
	<u>51 876 689</u>	<u>51 888 224</u>

	2018-01-01	2017-01-01
Not 2	2018-12-31	2017-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	23 400
Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 444	0
Fastighetsskötsel gård beställ	118 040	77 365
Snöröjning/sandning	282 381	312 318
Städning entreprenad	2 212 660	2 295 364
Städning beställning	121 000	88 544
Obligatoriska besiktningskostnader	12 500	0
Hissbesiktning	43 500	42 000
Bevakning	14 211	6 915
Serviceavtal hiss	257 304	241 917
Serviceavtal tvättstugor	69 570	0
Förbrukningsmateriel	283 253	268 470
Fordon	54 848	88 475
Tvättmedel/sköljmedel	229 044	136 003
Störningsjour och larm	42 706	41 356
Brandskydd	113 627	99 584
	3 883 088	3 721 711
Reparationer		
Brf Lägenheter	120 046	0
Lokaler	156 864	59 890
Gemensamma utrymmen	87 576	30 749
Tvättstuga	97 241	141 180
Sophantering/återvinning	0	15 325
Entré/trapphus	61 402	14 637
Lås	288 971	200 496
VVS	174 084	133 561
Värmeanläggning/undercentral	0	39 750
Ventilation	109 875	26 054
Elinstallationer	175 349	110 580
Hiss	381 436	420 596
Tak	0	14 146
Fönster	27 814	12 400
Balkonger/altaner	69 212	103 358
Mark/gård/utemiljö	78 300	317 291
Garage/parkering	22 232	79 104
Skador/klotter/skadegörelse	24 980	168 517
Vattenskada	120 367	583 096
	1 995 750	2 470 730

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Lokaler	363 585	412 012
Gemensamma utrymmen	60 000	46 551
Källare	0	144 500
Entré/trapphus	19 625	1 278 750
Lås	0	28 110
VVS	4 025 953	522 949
Hiss	29 700	0
Stambyte	0	24 986
Mark/gård/utemiljö	277 423	548 924
Garage/parkering	339 867	108 995
	5 116 153	3 115 777
Taxebundna kostnader		
El	1 742 193	1 626 404
Värme	6 381 370	6 255 096
Vatten	1 197 591	1 427 364
Sophämtning/renhållning	878 221	1 071 666
Grovsopor	250 741	270 249
	10 450 116	10 650 779
Övriga driftskostnader		
Försäkring	587 231	571 150
Samfällighetsavgift till PC City	690 000	509 996
Kabel-TV	256 435	255 973
Bredband	519 060	519 060
	2 052 726	1 856 179
Fastighetsskatt/kommunal avgift	1 374 428	1 355 860
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	8 869	11 619
Trycksaker	18 705	0
Medlemsinformation	0	33 750
Tele och datakommunikation	401 147	406 543
Juridiska kostnader	29 688	0
Inkassering avgift/hyra	12 595	24 730
Revisionsarvode extern revisor	43 688	45 482
Förenings-kostnader	205 577	132 042
Styrelseomkostnader	38 272	54 297
Administration	336 291	390 987
Korttidsinventarier	60 009	84 040
Konsultarvode	116 361	159 181
Bankavgift	16 286	28 697
Föreningsavgifter HSB	200 600	200 600
Föreningsavgift KFO	19 107	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 770	16 770
	1 523 965	1 588 738

	2018-01-01	2017-01-01
Not 2 fortsättning	2018-12-31	2017-12-31
Personal och styrelsekostnader		
Föreningen har haft fyra heltidsanställda och en deltidsanställd, fem män. Föregående år fanns fyra heltidsanställda och en deltidsanställd, fem män.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	688 533	666 834
Löner	2 081 655	2 235 525
Sociala kostnader, uttagsskatt, löneskatt	1 249 060	1 116 597
Övriga personalkostnader	39 191	29 940
	4 058 439	4 048 896
Avskrivningar		
Byggnad	946 536	946 536
Förbättringar	12 664 436	12 060 453
Markanläggning	52 632	0
Maskiner	109 854	109 853
Inventarier	21 480	21 480
	13 794 938	13 138 322
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	44 249 603	41 946 992

Not 3	2018-12-31	2017-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	522 068 413	517 885 140
Nyanskaffningar	35 008 414	4 183 273
Utgående anskaffningsvärde	557 076 827	522 068 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-129 301 029	-116 294 040
Årets avskrivningar enligt plan	-13 663 604	-13 006 989
Utgående avskrivning enligt plan	-142 964 633	-129 301 029
Planenligt restvärde vid årets slut	414 112 194	392 767 384
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 850 316	7 850 316

Taxeringsvärde	2018	2017
Taxeringsvärde byggnad	524 400 000	524 400 000
Taxeringsvärde mark	403 200 000	403 200 000
	927 600 000	927 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	903 000 000	903 000 000
Lokaler	24 600 000	24 600 000
	927 600 000	927 600 000

Not 4	2018-12-31	2017-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Fönsterbyte, belysning, värmeanläggning		
Ingående balans	15 572 057	639 196
Årets förändring	46 165 263	19 116 134
Årets omklassificering till byggnad	-35 008 414	-4 183 273
	26 728 906	15 572 057

Not 5	2018-12-31	2017-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 595 105	1 595 105
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 595 105	1 595 105

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 352 032	-1 220 699
Årets avskrivningar enligt plan	-131 334	-131 333
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 483 366	-1 352 032
Redovisat restvärde vid årets slut	111 739	243 073

Not 6	2018-12-31	2017-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	597 502	587 231
Försäkring trädgårdsmaskiner	0	3 841
Larmförmedling Rapid	6 760	6 581
Bredbandskostnad	129 765	129 765
Kabel TV	66 932	66 878
Brandskyddsbutiken	19 429	18 864
Jourmontör	7 537	0
Hemsida	5 486	0
Årsavgift Bostadsrätterna	17 110	16 770
Kopiator	19 401	18 734
Hogia	109 494	102 265
Euro Accident grupplivförs.	7 946	0
	<u>987 362</u>	<u>950 929</u>

Not 7	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	-	15 000 000	15 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,40 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens beviljade checkräkningskredit utökats med	-	0	0

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Nordea Hypotek AB	0,675 %	30 000 000	30 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,290 %	28 701 555	28 847 807	2020-02-19
Nordea Hypotek AB	0,477 %	20 000 000	20 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,030 %	25 000 000	25 000 000	2019-03-18
Nordea Hypotek AB	0,438 %	20 000 000	20 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,400 %	15 000 000	30 000 000	2022-06-15
Nordea Hypotek AB	0,438 %	15 000 000	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,600 %	15 000 000	15 000 000	2023-05-15
Nordea Hypotek AB	2,440 %	30 000 000	30 000 000	2019-05-15
Nordea Hypotek AB	2,000 %	25 000 000	25 000 000	2019-08-21
Stadshypotek AB	1,31 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,29 %	15 000 000	15 000 000	2021-06-01
Stadshypotek AB	1,22 %	24 531 250	24 656 250	2020-03-01
Stadshypotek AB	2,82 %	24 500 000	24 625 000	2019-03-30
Stadshypotek AB	1,07 %	24 200 000	24 400 000	2023-07-30
Stadshypotek AB	1,16 %	30 000 000	30 000 000	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,18 %	30 000 000	30 000 000	2021-12-30
Stadshypotek AB	1,21 %	15 000 000	0	2023-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		401 932 805	387 529 057	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-596 252	-596 252
Stiborlån som förfaller till villkorsändring 2019 (förändrad redovisningsprincip 2018)	-50 000 000	0
	351 336 553	386 932 805

Not 9	2018-12-31	2017-12-31
UTTAGNA FASTIGHETSINTECKNINGAR		
Ingående balans	404 250 000	404 250 000
Förändringar under året	15 000 000	0
Utgående balans	419 250 000	404 250 000
	419 250 000	404 250 000

Not 10	2018-12-31	2017-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	179 989	147 590
Upplupna kostnader sophämtning	66 765	12 687
Upplupna kostnader extern revisor	46 000	46 000
Upplupen kostnad låneräntor	377 821	408 196
Upplupen kostnad semesterlöneskuld	648 635	582 066
Upplupen kostnad snöröjning	59 798	20 731
Upplupen kostnad städ	11 250	16 750
Upplupen kostnad fordon	0	328
Upplupen kostnad störningsjour o larm	0	4 248
Upplupen kostnad tvättstuga	0	2 050
Upplupen kostnad lås	0	7 083
Upplupen kostnad VVS	6 076	0
Upplupen kostnad hiss	0	20 675
Upplupen kostnad elinstallationer	6 136	5 425
Upplupen kostnad VVS periodiskt underhåll	12 041	0
Upplupen kostnad hiss periodiskt underhåll	29 700	0
Upplupen kostnad förenings kostnad	0	1 997
Upplupen styrelsekostnad	0	2 808
Upplupen kostnad konsult	9 740	4 579
Upplupna kostnader bank	0	12 534
Upplupen kostnad SPP/tjänstepension	0	12 000
	1 453 951	1 307 747

Not 11**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT**

Inget väsentligt har hänt efter räkenskapsåret slut

Not 12	2018-12-31	2017-12-31
EVENTUALFÖRPLIKTELSER		
Borgensåtagande		
Ingående balans	22 000 000	22 000 000
Förändringar under året	0	0
Utgående balans	22 000 000	22 000 000

TÄBY den 27/3 2019

Pelle Edmark
Ordförande

Lars Göran Andersson
Vice ordförande

Dag Svedros
Sekreterare

Anna Wraxe
Ledamot

Lars Träff
Ledamot

Mats Högbrandt
Ledamot (HSB-representant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Ola Trané
Borevision AB
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
Borevision AB
Av stämman vald internrevisor