



**ÅRSREDOVISNING**  
**för**  
**verksamhetsperioden**  
**1/1 2017 – 31/12 2017**





## Att bo i en bostadsrättsförening

### – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

## Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Medtag legitimation.



## Föreningsstämma i Brf Turkosen

Dag: Torsdagen den 31 maj

Tid: Kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Ormingeringen 54 (under tvättstugan)

### Förslag till dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
  - a: Stadgerevision
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman information om frågor utanför stämman och frågor från medlemmarna.

VÄLKOMNA!  
STYRELSEN.



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Turkosen i Saltsjö-Boo (714000-1988) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Orminge 41:1 och 42:2 i Nacka kommun. Dessa är byggda 1969 och renoverades 1992 då stammar byttes och trappor byggdes in. Av föreningens 258 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Fastigheterna var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrade i VARDIA. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt, En större genomgång genomfördes inför den årliga planeringskonferensen. Vid planeringskonferensen den 11 november gjordes den årliga genomgången och revideringen av underhållsplanen.

##### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen

##### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-14 med 27 medlemmar, varav 23 med rösträtt.

Föreningen hade vid årets slut 259 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.



### **Styrelse**

Fr.o.m. 17-01-01--06-14

Lennart Bergh	Ordförande
Johan Filipsson	Ekonomiansvarig/ vice ordförande
Helena Trotzig	Sekreterare
Rolf Öhdén	Ledamot
Robert Ahlqvist	Ledamot
Stefan Hård	Ledamot
Lars-Erik Brännvall	Ledamot
Richard Hansson	Ledamot; utsedd av HSB Stockholm
Bengt Persson	HSB suppleant

Fr.o.m 16-06-14--12-31

Lennart Bergh	Ordförande
Johan Filipsson	Ekonomiansvarig/ vice ordförande
Helena Trotzig	Sekreterare
Rolf Öhdén	Ledamot
Robert Ahlqvist	Ledamot
Lars-Erik Brännvall	Ledamot
Richard Hansson	Ledamot; utsedd av HSB Stockholm
Bengt Persson	HSB suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Bergh, Johan Filipsson och Robert Ahlqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret – utöver föreningsstämman - hållit 13 protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie styrelsemöten träffas de olika arbetsgrupperna regelbundet samt vid behov. Projektgrupperna är tre till antalet och ansvarar för fastighet, ekonomi samt ute- och inommiljö.

Till styrelsen har ordinarie arvode om 224 000 kronor utbetalats.

### **Revisor**

Revisor har varit Kristine Engström samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare/Attestberättigade har varit Lennart Bergh, Johan Filipsson, Rolf Öhdén och Robert Ahlqvist. Teckning sker två i förening.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Björn Holmstedt (sammankallande).



## Verksamhetsansvariga

Fastigheter:	Lennart Bergh Rolf Öhdén Stefan Hård (t.o.m 2017-06-14)
Ekonomi, Brandskydd	Johan Filipsson
Korrespondens, Studie- och fritid:	Helena Trotzig
Information, Webbsida, Gårdsvårdar:	Robert Ahlqvist
Projekt:	Rolf Öhdén
Lokalansvarig, flaggning:	Jannecke Bergh
Källarförrådsansvarig:	AFF
Nycklar och Parkering:	AFF
Parkering:	Lars-Erik Brännvall
Källsortering, Grovsofhus:	AFF
Utemiljö, cykelförråd:	Robert Ahlqvist Lars-Erik Brännvall
Seniorföreningen:	Ulla Öhdén

## Gårdsvårdar

Gårdsvårdar har under verksamhetsåret varit:

Marie Choulgovsky	Gård O-ringen 44-45
Birgitta Wollin	Gård O-ringen 46-47
Christian Wallebom	Gård O-ringen 48
Tomas Ek	Gård O-ringen 49
Tobbe Andersson	Gård O-ringen 50-51
Rose-Marie Olsson	Gård O-ringen 52-53
Hanna Lingen	Gård O-ringen 55-56
Lars-Erik Brännvall	Gård O-ringen 57
Simo Koivisto	Gård O-ringen 58-59
Agneta Maier	Gård O-ringen 60-61



## Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 258 bostadsrätter enligt följande:

- 36 lägenheter om 1 rok, 45 m<sup>2</sup>
- 80 lägenheter om 2 rok, 60 m<sup>2</sup>
- 132 lägenheter om 3/4, 91 m<sup>2</sup>
- 10 lägenheter om 5/6 rok, 121 m<sup>2</sup>

Av föreningens 258 medlemslägenheter har under året 15 stycken överlåtit;  
8 st 1 rok 45 m<sup>2</sup> och 7 st 3-4 rok 91 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar 17 hus, fyra tvättstugor, en föreningslokal och sju källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme. I byggnaderna finns 50 trapphus om totalt 1500 m<sup>2</sup> samt 6 källare om totalt 1216 m<sup>2</sup>. Vidare har föreningen två moped- och motorcykelförråd.

På föreningens fastigheter finns 198 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 42 av dessa platser har motorvärmare. 28 platser finns som gästparkering. Några platser används för korttidsupplåtelse. Samtliga gästplatser har administrerats av parkeringsansvarig AFF och övervakning utförs av Q-Park AB.

Markytan uppgår till 56 845 m<sup>2</sup>. Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 56 845 m<sup>2</sup>, varav 19 642 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 161 043 000 kr för byggnaderna samt 83 026 000 kr för mark, dvs. totalt 244 069 000 kr.

Bokfört värde är totalt 74 046 259 kr varav 72 074 194 kr för byggnader samt 1 072 065 kr för marken.

## Källarutrymmen

Det finns sex källarutrymmen i föreningen där varje lägenhet disponerar ett förråd. Utöver detta finns extra förråd att hyra. Samtliga dessa är uthyrda.

## Cykelförråd

Föreningen har förråd för cykelförvaring i källaren vid 60 A.

## Fritidslokal

Föreningen har en fritidslokal på Ormingeringen 54 C. Köket i lokalen renoverats 2015.

## Bastu

Bastu finns i tvättstugan på Ormingeringen 54 A och renoverades/fräschades upp 2010 och 2013.



## **Övriga lokalfrågor**

Föräldrakooperativet Snoken äger en bostadsrätt och har drivit dagisverksamhet i den.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen köps in från HSB Stockholm.

Teknisk förvaltning köps av Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB - AFF i Nacka.

Trappstädning och inre renhållning köps in från LB Stöd AB.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Information samt Studie- och Fritidsverksamhet**

Allmän information har hållits i anslutning till årsstämma.

"Turkosens ABC" reviderades 2014 och delas ut till alla hushåll. "Turkosens ABC" innehåller en samlad och aktuell information vad gäller boendet i Turkosen. En ny revidering genomfördes 2017.

Turkosens informationsblad har getts ut med 3 nummer. Ansvariga för bladet har varit styrelsen.

### **Webbsida**

Styrelsen har ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och under året fortsatt arbetet med att utveckla hemsida "[www.brfturkosen.se](http://www.brfturkosen.se)".

Hemsidan är införlivad med HSB:s domän.

### **Turkosens Seniorförening**

Turkosens Seniorförening som bildades hösten 2007 har haft en livlig verksamhet med möte första onsdagen varje månad. Mötesverksamheten sker som regel i föreningslokalen, men ibland har studiebesök genomförts på andra platser.

### **Samarbetskommittén**

Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövågen har utökats i och med att fler bostadsrättsföreningar bildats i området. Kommittén har haft kontinuerliga möten där bl. a energikostnaderna, elavtal och andra frågor av gemensam art diskuterats och beretts.





### **Trädgårdsskötsel**

Även under sommaren 2017 har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF. Det var dock inte så många som tidigare somrar.

Vi anser att föreningen uppnår flera saker med detta;

- lägre kostnad för utemiljön
- ger sommarjobb till ungdomar i föreningen
- större ansvar och känsla bland ungdomar för föreningens områden

### **Trädgårdsdagar**

Föreningen har fortsatt med trädgårdsdagar under vår och höst där föreningens medlemmar städade området, gjort i ordning planteringar, rensat källare, grillat korv mm samt fått möjlighet till information.

Många boende har utöver detta själva skött om utemiljön i anslutning till sitt boende. Varje hus disponerar ett trädgårdsförråd där utrustning för detta arbete förvaras.

### **Ombyggnad och underhåll**

Under året har ett fortsatt löpande och planerat arbete genomförts när det gäller våra byggnader och mark, bl. a borttagning av träd, buskar mm som haft negativ inverkan på mark och fasad. Ett antal träd har ansatts, nya träd, fruktträd och rönnor har planterats.

När det gäller det planerade underhållet gjordes - med utgångspunkt från problemen andra föreningar i Orminge haft - i slutet av 2013 en större undersökning av våra betongkonstruktioner. Utifrån den utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra reparationsarbeten på garage samt mindre arbeten på balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

### **VA-rör och asfalt**

Under de tre senaste åren har läckande VA-rör åtgärdats. Stuprörssilar har bytts.

### **Balkongtak**

På inbyggda balkonger har det förekommit läckage mellan takanslutning och fasad. Under året har detta tätats.

### **Hustak**

Takplåten har börjat få en hel del påväxt. Under året har vi testat några olika metoder att rengöra plåtarna. Beslut har tagits och arbete med rengöring kommer att ske under 2018.

### **Värme och ventilation**

2017 blev ett bra år vad gäller värmekostnaderna. Den stora anledningen är naturligtvis den milda vintern, men vi har haft en nedåtgående trend vad gäller kostnadsökningen för energi. Den ”nya” undercentralen och genomgång av värme- och ventilationssystem i fastigheterna har spelat roll i detta.



### **Orminge 42:1, f.d. förskolan**

Under verksamhetsåret 2012 presenterade Nacka kommun planer på nybyggnation på den mark där tidigare förskolan ligger. Trots flera överklagande från föreningen och boende fastställde kommunen bygglov. Föreningen gjorde ytterligare överklagan som tyvärr inte ledde någon vart och bygget påbörjades 2015 och slutfördes 2017. Inflyttning påbörjades under året.

Vid flertalet tillfällen har styrelsen fått ta kontakt med den nya föreningen respektive byggherren för att se till att tomtgränser mm återställs.

### **Ekonomi**

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi. Ett mål är att stärka ekonomin så att föreningen kan klara kommande löpande och periodiska underhåll utan att behöva teckna nya stora lån. Ett långsiktigt mål sedan tidigare var att bygga upp likvida medel som motsvarar det kapital som är upptaget som fond för yttre underhåll. Detta har föreningen uppnått.

Verksamhetsåret 2017 har gått fortsatt positivt ekonomiskt sett – så pass bra att föreningen även detta år kunnat göra extra amortering på föreningens lån - detta år med 2 000 000 kr.

Totalt slutade året med ett resultat på 2 187 tkr innan reglering för underhållsfond, vilket är 1 367 tkr högre än budget. Avvikelsen mot budget beror bl.a på minskade kostnader för värme, grovsopor, löpande underhåll, fastighetsförsäkring, planerat underhåll och räntekostnader.

Per 2017-12-31 var omsättningstillgångarna 11 555 785 kr vilket kan ställas mot "Bundet eget kapital" i form av "Insatser" 2 296 700 kr och "Yttre Underhållsfond" om 2 938 796 kr. Årets kassa ökade med 2 034 636 kr och utgående kassa per 2017-12-31 är 11 170 263 kr.

### **De största avvikelserna/händelserna utifrån budgeten för 2017 är följande:**

Snörenhållning	229 tkr under budget - pga. lite snö....
Fastighetsskötsel	168 tkr under budget
Löpande underhåll	340 tkr under budget
El fastighet	94 tkr över budget (taxehöjning)
Värme	253 tkr under budget
Vatten	223 tkr över budget (taxehöjning)
Personalkostnad	89 tkr under budget
Försäkring	51 tkr under budget
Övrig drift	43 tkr under budget
Räntekostnader	135 tkr under budget.
Planerat underhåll	630 tkr under budget (beslut tagna under året).

(Kostnad för planerat underhåll redovisas mot underhållsfond).



## Planerade underhållet 2017

Kostnaderna för det planerade underhållet 2017 fördelar sig enligt följande:

Byggnader	186 372
Brandskydd	8 912
Balkonger (tak)	29 400
Mark	235 811
Trädgård	34 937
<b>Total summa planerat underhåll</b>	<b>495 432</b>

## Resultat och ställning. Flerårsöversikt

Verksamhetsår	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	14 852	15 106	14 581	14 364	14 303	14 039	14 022	14 022	14 026	13 787	13 757	13 192
Rörelseresultat tkr	2 896	4 036	1 741	1 422	2 963	3 053	3 613	2 514	2 514	3 672	3 399	1 053
Resultat efter finansiella poster tkr	2 187	2 354	-326	-983	67	-982	51	5	51	42	21	44
Balansomslutning tkr	85 700	85 808	89 060	89 120	90 301	90 416	90 522	90 550	90 895	93 591	94 246	97 517
Avgifts- & hyresbortfall %	0,18	0,03	0,39	0,23	0,20	0,20	0,23	0,17	0,12	0,12	0,05	0,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	705	705	705	705	705	692	692	692	692	678	671	652
Fond för yttre underhåll, tkr	2 938	2 234	1 699	2 165	2 640	2 641	1 122	1 122	1 022	1 722	2 022	3 894

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	14 852	15 106	14 581	14 364	14 303	14 039	14 022
Resultat efter finansiella poster	2 187	2 354	-326	-983	67	-982	51
Årsavgift*, kr/kvm	705	705	705	705	705	692	692
Drift**, kr/kvm	404	354	409	404	405	403	385
Belåning, kr/kvm	3 747	3 859	4 126	4 133	4 149	4 164	4 180
Soliditet, %	10,8%	8%	5%	6%	7%	7%	7%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på års-avgifterna exkl. eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.



### **Årsavgifter och hyror**

Det ekonomiska läget innebär att styrelsen återigen ändrade den planerade höjningen av avgifterna. Enligt plan skall avgiften höjas med 2 % per kalenderår, men sedan 2010 har avgiften bara höjts vid ett tillfälle - 2013 höjdes avgiften med 2 %.

Den senaste avgiftshöjningen 2013-01-01 om 2 % innebär en genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder till 705 kr per kvm. För verksamhetsåret 2018 är avgiften oförändrad, dvs styrelsen beslöt vid planeringskonferensen i november 2017 att inte höja avgiften.

Dock tillkom fr.o.m 1 juli 2015 en kostnad per bostadsrätt med 156 kr/månad, vilket avser nya Kabel-TV/bredband/IP-telefoni-avtalet.

### **Planering av ekonomi och förvaltning**

Styrelsen har tidigare arbetat med och uppnått HSB-certifiering som gällde fram t o m verksamhetsåren 2010-2012. Certifieringen omfattade kontroll av styrelsens kunskap, fastighetens underhåll, ekonomi samt en utomstående granskning av styrelsens antagande.

Fr.o.m. 2013 upphörde HSB - och därmed även Brf Turkosen - med den certifieringen. Styrelsen ansåg dock att det underlag för planering som togs fram för varje år, var så pass värdefullt att vi själva har fortsatt att arbeta på liknande sätt. Detta underlag finns därför kvar i årsredovisningen under rubriken verksamhetsplanering.

Samtliga ledamöter i styrelsen har genomgått olika kurser hos HSB.

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens, likaså fastställdes då budget för 2018.

### ***Förväntad framtida utveckling***

#### **Budget för år 2018**

Budgeten för 2018 har ett resultatutfall efter finansiella poster på 711 378 kr. Av kostnaderna utgör 1 472 000 kr planerat underhåll. Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.

#### **Framtida underhåll**

Föreningen har under de 13 senaste åren satsat på renovering av fasadytor och fogar, markarbeten, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm), reparationer på garage och parkeringshus. Det arbetet ligger till grund för en del av de sänkta kostnaderna föreningen haft under 2016 och 2017.

Den satsning föreningen gör det kommande året avser främst fortsatt satsning på yttre miljö samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.



Föreningen har under de tre senaste åren haft ett antal läckage i mark från avloppsrör. Därför är det ett "kostnadsområde" som är under bevakning.

Enligt den årliga genomgången räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha normala kostnader för periodiskt underhåll på fastigheterna de närmaste åren.

## Förslag till disposition av årets resultat

### *Styrelsens disposition*

Balanserat resultat före fondreglering	2 508 900
Årets resultat	2 185 613
Styrelsens reservering till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	-1 200 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll	
<u>motsvarande årets kostnad</u>	<u>495 529</u>
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>3 990 042</i>

### *Stämman har att ta ställning till:*

Balanseras i ny räkning	3 990 042
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## **Slutord**

Under de senaste åren har föreningen genomfört stora satsningar både på markytor och på fastigheter – ett arbete som kommer att fortsätta under 2018. Vidare kommer föreningen att fortsätta arbetet med energianalyser för att dämpa framtida kostnadsökningar vad gäller uppvärmning, vatten- och elförbrukning.

När det gäller det ekonomiska läget har styrelsen för avsikt att 2018 lösa ut ytterligare lån.

Vi ser med stor tillförsikt framåt mot det kommande verksamhetsåret.

Saltsjö-Boo 2017-12-31  
Styrelsen Brf Turkosen

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 852 330	15 106 094
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 696 025	-7 803 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-199 898	-114 937
Planerat underhåll		-495 432	-604 536
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-476 189	-457 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 089 320	-2 089 320
Summa rörelsekostnader		<u>-11 956 864</u>	<u>-11 069 469</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 895 466</b>	<b>4 036 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 508	31 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-732 361</u>	<u>-1 713 788</u>
Summa finansiella poster		<u>-709 854</u>	<u>-1 682 148</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 185 613</b>	<b>2 354 477</b>

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	74 046 259	76 086 579
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>98 001</u>	<u>147 001</u>
		74 144 260	76 233 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>74 144 760</u>	<u>76 234 080</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 809	14 183
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 020 770	2 699 864
Placeringskonto HSB Stockholm		52 743	52 691
Övriga fordringar	Not 10	39 439	49 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>335 274</u>	<u>373 949</u>
		7 459 035	3 190 363
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 096 750	1 383 073
Summa omsättningstillgångar		<u>11 555 785</u>	<u>9 573 436</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>85 700 545</u></b>	<b><u>85 807 516</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 296 700	2 296 700
Yttre underhållsfond		2 938 796	2 234 326
		<u>5 235 496</u>	<u>4 531 026</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 804 429	154 423
Årets resultat		2 185 613	2 354 477
		<u>3 990 042</u>	<u>2 508 899</u>
Summa eget kapital		<u>9 225 538</u>	<u>7 039 925</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>73 609 684</u>	<u>75 813 442</u>
		73 609 684	75 813 442
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	259 944	259 944
Leverantörsskulder		654 091	644 135
Skatteskulder		31 300	24 941
Övriga skulder	Not 17	130 975	193 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 789 013</u>	<u>1 831 504</u>
		2 865 323	2 954 149
Summa skulder		76 475 007	78 767 591
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>85 700 545</u></b>	<b><u>85 807 516</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 185 613	2 354 477
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 089 320	2 089 320
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 274 933</u>	<u>4 443 797</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 287	54 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-88 826</u>	<u>-799 666</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 238 394</u>	<u>3 698 320</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 203 758</u>	<u>-4 807 568</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 203 758</u>	<u>-4 807 568</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 034 636</b>	<b>-1 109 248</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 135 627</b>	<b>10 244 875</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 170 263</b>	<b>9 135 627</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,84 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 8,33 % på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 42 038 569 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 861 224	13 850 608
Hyror	483 525	481 821
Bredband	482 976	482 820
Övriga intäkter	51 030	295 212
Bruttoomsättning	<u>14 878 755</u>	<u>15 110 461</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-26 425	-4 299
Hyresförluster	0	-68
	<b>14 852 330</b>	<b>15 106 094</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 670 313	1 572 773
Reparationer	547 578	390 129
El	415 029	296 425
Uppvärmning	2 396 372	2 461 727
Vatten	1 180 658	680 714
Sophämtning	387 639	351 063
Fastighetsförsäkring	149 097	134 997
Kabel-TV och bredband	858 203	852 112
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	340 650	327 144
Förvaltningsarvoden	693 243	690 281
Övriga driftkostnader	57 243	46 261
	<b>8 696 025</b>	<b>7 803 626</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 729	5 039
Administrationskostnader	136 726	57 398
Extern revision	21 063	20 700
Medlemsavgifter	36 380	31 800
	<b>199 898</b>	<b>114 937</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	224 000	223 900
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	12 000	9 000
Löner och övriga ersättningar	145 022	127 836
Sociala avgifter	85 138	84 690
Pensionskostnader och förpliktelser	5 028	6 624
	<b>476 189</b>	<b>457 050</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 826	1 600
Ränteintäkter HSB placeringskonto	53	658
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 004	27 329
Övriga ränteintäkter	1 625	2 053
	<b>22 508</b>	<b>31 640</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	722 550	1 701 960
Övriga räntekostnader	9 811	11 828
	<b>732 361</b>	<b>1 713 788</b>

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	110 776 479	110 776 479
Anskaffningsvärde mark	1 072 065	1 072 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 848 544</b>	<b>111 848 544</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-35 761 965	-33 721 645
Årets avskrivningar	-2 040 320	-2 040 320
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 802 285</b>	<b>-35 761 965</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>74 046 259</b>	<b>76 086 579</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	43 000	43 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	26 000	26 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>244 069 000</b>	<b>244 069 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	683 187	683 187
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>683 187</b>	<b>683 187</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-536 186	-487 186
Årets avskrivningar	-49 000	-49 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-585 186</b>	<b>-536 186</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>98 001</b>	<b>147 001</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	39 439	49 677
	<b>39 439</b>	<b>49 677</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	334 191	368 587
Upplupna intäkter	1 083	5 362
	<b>335 274</b>	<b>373 949</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	5 000 000			
		<b>3 000 000</b>	<b>5 000 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	1 786	1 786			
	Handelsbanken	744 790	1 031 113			
	Swedbank	350 173	350 173			
		<b>1 096 750</b>	<b>1 383 073</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 296 700	0	2 234 326	154 423	2 354 477
	Resultatdisposition	0	0	704 470	1 650 007	-2 354 477
	Årets resultat	0	0	0	0	2 185 613
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 296 700</b>	<b>0</b>	<b>2 938 796</b>	<b>1 804 429</b>	<b>2 185 613</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	14329	1,00%	2018-04-01	24 802 500	0
	Stadshypotek	58596	0,55%	2018-11-01	21 463 128	224 744
	Swedbank hypotek	2658784422	0,58%	2017-06-28	18 000 000	0
	Swedbank hypotek	2658784489	0,51%	2016-03-24	9 604 000	35 200
					<b>73 869 628</b>	<b>259 944</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					73 609 684
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					72 569 908
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				103 935 500	103 935 500
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				259 944	259 944
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				56 595	56 595
	Källskatt				74 180	136 855
	Övriga kortfristiga skulder				200	175
					<b>130 975</b>	<b>193 625</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				62 866	229 666
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 088 470	1 189 252
	Övriga upplupna kostnader				637 677	412 586
					<b>1 789 013</b>	<b>1 831 504</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



## HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter

2017-12-31

2016-12-31

### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Helena Trotzig

.....  
Johan Filipsson

.....  
Lars-Erik Brännvall

.....  
Lennart Bergh Folkesson

.....  
Rolf Öhdén

.....  
Robert Ahlqvist

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Verksamhetsplanering för 2018-2022

### Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning

Styrelsen arbetar med en långsiktig 20 årig underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Föreningens årsredovisning tar inte enbart upp vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret.

Redovisningen ger även en skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt. Styrelsen gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och budgetering, och därmed eventuella avgiftsförändringar.

### Underlag för ekonomisk prognos

#### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras  
Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.  
(Underhållsåtgärder redovisas vid sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar")

#### Antagande för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling")

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

#### Uppgifter om Underhållsplanering

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av AFF i Nacka AB.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats i samband med styrelsens planeringsdag i oktober
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

#### Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	258	19 642 m <sup>2</sup>	3 076 m <sup>2</sup>



## Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större planerat underhåll och nyinvesteringar	Underhåll Kostnad i Kr	Nyinvestering Kostnad i kr
2018	Planteringsytor	150 000	
2018	Trätrallar/betongstöd	10 000	
2018	Betongmarksten, betongkantstöd	30 000	
2018	Asfaltsytor	20 000	
2018	Leksand	17 000	
2018	Betongtrappor	20 000	
2018	Papperskorgar	6 000	
2018	Avloppsrör, Värmekulvert mm	145 000	
2018	Regnvattenbrunnar	20 000	
2018	Betongfasad lagning	30 000	
2018	Mjukfogar	20 000	
2018	Betongsocklar	20 000	
2018	Stuprörsanslutning	20 000	
2018	Ytterbelysning	80 000	
2018	Tak	25 000	
2018	Balkongtak (tätning)	20 000	
2018	Balkongdörrar	100 000	
2018	Glasdörrar, skjutfönster trapphus	50 000	
2018	Cement mosaikgolv trapphus; slipning	50 000	
2018	Betonggolv målning (sophus, mopedförråd mm)	50 000	
2018	Bastuaggregat, nya lavar, lavasten	14 000	
2018	Värmecentral;, justering/byte av pump	30 000	
2018	Belysning garage	50 000	
2018	Källarutrymmen (nya extraförråd)	30 000	
2018	Lusthus till nedre Turkosen+tak till lekstugan	85 000	
2018	VVS	60 000	
2018	Utfyllnad baksida hus 55	20 000	
2018	Beskäring träd	70 000	
2018	Nya rännar	50 000	
2018	Beskära fruktträd	10 000	
2018	Fälla träd inkl. bortforsling	20 000	
2018	Gödsling/ täckbarkning allmänna rabatter	10 000	
2018	Vägbulor löstagbara 6 st	6 000	
2018	Utemiljö baksidan hus 57	30 000	
2018	Borttagning av avenbokhäck återställning gräsmatta	25 000	
2018	Diverse	43 000	
2019	Gräsytor	170 000	
2019	Nätstängsel; lagning, byte	74 000	
2019	Grind, enkel; byte	20 000	
2019	Grind, dubbel; byte	176 000	





2019	Glasfasader; lagning, byte	297 000	
2019	Takluckor; målning	17 000	
2019	Alu fönster, små; målning	51 000	
2019	Alu fönster, normal; målning	532 000	
2019	Utslagsback; byte	10 000	
2019	Diverse	43 000	
2020	Planteringsytor; omplantering	216 000	
2020	Stuprör; byte	20 000	
2020	Skärmtak; målning	10 000	
2020	Fogar Stosar; Byte	40 000	
2020	Trapphus Entré; hel målning	224 000	
2020	Trapphus, övrigt; hel målning	488 000	
2020	Tvättstugor; målning	56 000	
2020	Diverse	43 000	
2021	Lekytor	17 000	
2021	Cykelställ	28 000	
2021	Stuprör, byte	25 000	
2021	Fogar; stosar	40 000	
2021	Golv, tvättstuga	34 000	
2021	Tvättutrustning		417 000
2021	Diverse	43 000	
2022	Värmekulvertar, byte (senareläggs troligen)		1 668 000
2022	Ledningspaket V S D; byte		1 031 000
2022	Nedstigningsbrunnar (senareläggs troligen)		500 000
2022	Regnvattenbrunnar (senareläggs troligen)		256 000
2022	Värmekulvertar, byte (senareläggs troligen)		1 668 000
2022	Diverse	43 000	

## Antagen kostnadsutveckling

### Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2018	2019	2020	2021	2022
Låneränta på lån med bunden ränta	1,1 %	1,1 %	1,1 %	1,3 %	1,3 %
Låneränta på lån med rörlig ränta	0,65 %	0,7 %	0,8 %	1,0 %	1,3 %



## Uppskattade intäkts- och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2018	2019	2020	2021	2022
Hyresintäkter (parkering)	0 %	0 %	0 %	15 %	0 %
Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)	3,0 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övriga driftskostnader	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458

## Uppskattat medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2018	2019	2020	2021	2022
Placeringskonto	0,15 %	0,2 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %
Specialinlåning	0,5 %	0,6 %	0,7 %	0,8 %	1,0 %

## Uppföljning

### Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Värmekulvertar; byte	S	Byte senarelagts pga. skick OK
Ledningspaket VSD, nedstigningsbrunnar mm	S	Byte senarelagts pga. skick OK
Lekplatser	S	Senarelagts

(T) = Tidigarelagts, (S)= Senarelagts, (U)= Uteslutits, (Tillk)=Tillkommit

## Information till delägarna/Bostadsrättsinnehavarna

### Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	24 802 500	2018-04-01	1,52	1,00	Bunden 2 år
Stadshypotek	21 463 128	2018-11-01	2,55	0,55	Bunden 1 år
Swedbank	18 000 000	2017-06-28	4,79	0,64	Rörlig 3 mån
Swedbank	9 604 000	2016-12-31	4,79	0,46	Rörlig 3 mån



## Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2018	2019	2020	2021	2022
Avgiftsförändring	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %

## Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift - Turkosens ABC
- Skriftlig information i form av Turkosenbladet ges ut tre-fyra gånger per år och delas ut till alla hushåll.





## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysiks person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

-----

## FULLMAKT



Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Fullmakt för \_\_\_\_\_

Att företräda: \_\_\_\_\_  
( namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.