

Årsredovisning
för
Brf Sjöstadsparterren

769616-4685

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Sjöstadsparterren, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju till tretton våningar med totalt 76 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6201 m². I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsareal om ca 1067 m². Föreningen disponerar 37 platser i garaget.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 9 maj 2007 tomträtten till fastigheten Böljan 2 i Stockholms kommun. Avgiften var oförändrad i tio år till och med 31 december 2015. Omförhandling har skett under 2014 och ny avgift från och med 2016-01-01 för 10 år framåt har fastställts.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med wc och pentry. Lokalen är möblerad och används för föreningens möten samt för uthyrning till medlemmarna för temporära övernattningar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar för garage. Pålsulor och gård tillsammans med fastigheten Böljan 2 och gemensamhetsanläggningar för entréområde Böljan 1, 2, 3 och 4, samt takterrass Böljan 2 och 3.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende allmän gångväg, terrass och gemensam yta utanför garaget. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende lägenhetsförråd och utrymme för källsortering av sopor inklusive ledningar för el och värme till dessa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 276 962 000 kr, varav byggnadsvärdet är 143 962 000 kr och markvärde 133 000 000 kr.

Av taxeringsvärdet är 249 800 000 kr hänförligt till bostäder och 27 162 000 kr till lokaler. Värdeår är 2008.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 juni 2007.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgick 2019 till 657 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Enligt stadgarna skall avsättning göras med minst 25 kr/kvm. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som belyser det långsiktiga behovet av underhållsåtgärder. Enligt planen skall avsättningen för 2019 uppgå till 349 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 april 2019 haft följande sammansättning:

Annelie Sonnerby Nylander	Ledamot, Ordförande
Åke Wilen	Ledamot, Fastighet
Joachim Sunnanbo	Ledamot, Ekonomi
Per Eriksen	Ledamot, Sekreterare
Torbjörn Rave	Suppleant, Avtal, Fastighet
Anders Freijd	Suppleant, Avtal, Fastighet

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, Per Andersson, huvudansvarig

Valberedning

Stanley Neijd
Carita Andersson
Mikael Rosander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Avgiften har varit densamma under året. Styrelsen beslöt att lägga om lånet som förföll den 1 juni till ett SHB Stibor 90-0,47% på ett år samt amortering 1%. Styrelsen valde att inte amortera vid omläggningen, då det vid denna tidpunkt inte var klart om kostnaden för renovering av avlopp i Kulturskolan, som ej heller var budgeterat. Styrelsen beslöt att avvakta med amortering tills omläggning av nästa lån den 31 januari 2020.

Fastigheten

Föreningen lät besiktiga fasaderna på byggnaden genom Bengt Dahlgren AB under 2017. Besiktningen genomfördes med hänsyn till entreprenörens ansvarstid som är 10 år efter slutfört arbete och att fasadsystemet, en s.k enstegstätad fasad, är en riskkonstruktion. Besiktningen visade inte på några förhöjda fuktvärden i den putsade delen av fasaden men att fuktig luft från marken tränger upp bakom sockelstenarna på den nedre delen av fasaden. Vid besiktningen påträffades även en del håligheter vid fönsterbleckens innerhörn. Med hänsyn till vad som framkommit vid besiktningen av fasaden har styrelsen framställt reklamation till JM. Denna lämnades i oktober 2017.

JM har därefter fortsatt med egna undersökningar högre upp i fasaden och då inifrån lägenheterna. Detta för att säkerställa att fukt inte byggs in i fasadkonstruktionen.

Vidare har JM under hösten öppnat upp sockelfasaden för att kontrollera konstruktionen. Åtgärdsförslag ska nu tas fram för att säkerställa lufttäthet och dräneringsmöjligheter för att undvika att luft från marken tränger upp bakom sockelstenarna.

Vad gäller fönsterblecken är JM:s plan att både mjukfoga och sätta en plåt för att tät håligheterna.

Arbetet kommer att utföras under 2020.

Beslut har fattats om att byta innergårdens lampor och ersätta dem med LED lampor för att spara energi.

BRF Sjöstadsviken har tillsammans med oss intresse av att se över den gemensamma innergården och dess utseende och användande. En landskapsarkitekt anlitas och ett förslag togs fram. Då kostnaden för att göra om innergården enligt förslag (ca 1 miljon) har de bägge föreningarna kommit överens om att genomföra en mindre rensning av buskar och öppna upp åtkomst till gräsmatta. Detta kommer att genomföras under våren 2020.

Den nya förvaltaren SBC är certifierad för att utföra besiktning av lekplats. Detta kommer utföras årligen. Med detta arbete följer vi inte bara de regler som vi som styrelse och fastighetsägare är skyldiga att följa utan skapar också en möjlighet för alla barn att leka tryggt.

Fjärrkontrollerna till garaget byttes i början av 2019 trots att processen startade under hösten 2018. De som tidigare hade en fjärrkontroll fick en ny. Det går fortfarande att beställa fjärrkontroll av SBC.

Kulturskolans avloppsproblem har fortsatt och föreningen har låtit ta upp ett hål i stödbjälklaget under entrén till skolan för att med kamera kunna se hur det ser ut under huset. Avloppsrören har vid vissa ställen krökts vilket gör att det blir stopp i avloppen vilket är anledningen till att arbetet måste utföras. Åtgärderna förväntas kunna ske sommaren 2020 då skolan är stängd.

Flertalet av lamporna vid entrén mellan fastigheterna Rorgängargatan 17b och 15b har slutat fungera. En beställning har gjorts för att avlägsna nuvarande plantering och önskemål om förslag på ny plantering ska tas fram. När vi vet vilken plantering vi ska ha ska det också sättas nya lampor.

En vattenläcka har uppdagats på Kulturskolans tak och måste åtgärdas. Felsökning påbörjades under hösten 2019 men måste tyvärr utökas och fortsätta under våren 2020. Halva Sedumtaket kommer att avlägsnas för att se var läckan finns.

Styrelsen har beslutat att förlänga avtalet för bredband med Ownit och låter det löpa ut samtidigt som avtalet om TV-kanaler med Telenor. Detta för att kunna ha möjlighet att förhandla bägge avtalen samtidigt och på så sätt få ett bättre pris. Avtalen går ut våren 2021.

Brytskydd har installerats på de bägge entrédörrarna vid Rorgängargatan 17 samt Lugnets allé 88 och även på dörren till tvättstugan då det varit upprepade inbrottsförsök.

Det har tagits in anbud på nytt passersystem och beslut om att köpa APTUS att anlita BB gruppen för

installation. Installation var planerad under december månad. Vid genomgång av befintligt system framgick det att det inte går att koppla isär de bägge föreningarnas (Sjöstadsparterrens och Sjöstadsvikens) sladdar, och installation av nytt system fick därför avbrytas i avvaktan på att Sjöstadsviken ska fatta beslut om även de ska installera nytt system. Det nya passersystemet är därför tyvärr flyttat framåt i tiden. Eventuellt får föreningen installera en egen central om inte grannföreningen fattar samma beslut som vi.

Styrelsen har beslutat att låta installera ytterligare sex säkra cykelplatser som medlemmar kan hyra för 50 kr per månad. Ställen kommer att placeras i cykelrummet mitt emot Lugnets allé 88.

Föreningen har numera samma tekniska och ekonomiska förvaltning. Under våren 2019 fick föreningen ett attraktivt erbjudande från SBC som innebar en årlig besparing med ca 20% samt att de första 6 månaderna är avgiftsfria. Styrelsen ser en fördel med att ha samma förvaltare för ekonomisk och teknisk förvaltning.

Föreningen har anslutits till den nya sopsugen i området. Det är numera möjligt att återvinna matavfall som skall läggas i särskilda soppåsar. Särskilda soppåsar kommer att finnas i återvinningsrummen Rorgångargatan 17 och Lugnets Allé 88. Hållare för dessa kommer att monteras.

En Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts och drog tyvärr ut på tiden då besiktningsfirman hade problem med att få tillträde till ett antal lägenheter. OVK är numera godkänd.

Styrelsen har också beställt en ny energideklaration men har tyvärr fått vänta på en fullständig deklARATION då en avslutad OVK har varit ett kram. Energideklarationen kommer att finnas klar i början av 2020.

Styrelsen ordnade med glöggmingen för föreningens medlemmar den 11 december.

Avtal 2019

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med SBC rörande den ekonomiska förvaltningen. Det är ett 24 månaders avtal med de 6 första månaderna utan avgift. Sedan tidigare har föreningen ett 24 månaders avtal för den tekniska förvaltningen som tecknades 2019.

Avtal om trädgårdsskötsel hos SBC har sagts upp.

LW Sverige AB - snöskottning samt årlig granskning av tak och fasader.

Styrelsen har förlängt avtalet för bredband med Ownit bredband att gälla fram till samma datum då avtalet för digital TV förfaller.

Föreningen har avtal med Telenor (f Canal Digital) om TV abonnemang till föreningen.

Överenskommelse med Brf Sjöstadsviken och Brf Båtbyggaren kring gemensamma anläggningar.

Uthyrningskontrakt med Stockholms stad för Kulturskolan

Fortum för fjärrvärme

Crawford för underhåll av garageporten

Kristallrent för städning

Kiwa för underhåll och skötsel av hissarna

Fastum för ekonomisk förvaltning

Trygg-Hansa för fastighetsförsäkring

Kiwa för besiktning av hissar

PWC för revision av föreningens ekonomi

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (117) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 4 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (5) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 849	6 623	6 511	6 442
Resultat efter finansiella poster	-1 661	-1 210	-1 978	-1 769
Årets resultat exkl avskrivningar	1 583	2 033	1 265	1 474
Soliditet (%)	75,97	75,77	75,30	75,05
Fastighetslån/kvm (kr)	11 015	11 168	11 467	11 733
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,24	1,37	1,44	1,88
Fastighetens belåningsgrad (%)	23,44	23,53	23,88	24,14
Räntekänslighet (%)	16,76	18,20	18,49	18,92

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta (6201 kvm) av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Räntekänslighet

Räntekänsligheten beräknas som föreningens långfristiga skulder delat med intäkterna från avgifter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 434 000	150 016 000	1 831 451	-7 056 719	-1 209 534	223 015 198
Disposition av föregående års resultat:			365 681	-1 575 215	1 209 534	0
Årets resultat					-1 660 541	-1 660 541
Belopp vid årets utgång	79 434 000	150 016 000	2 197 132	-8 631 934	-1 660 541	221 354 657

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 631 934
årets förlust	-1 660 541
	-10 292 475

behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	349 000
	-10 641 475
	-10 292 475

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 849 361	6 622 863
Övriga rörelseintäkter		72 234	44 883
Summa rörelseintäkter		6 921 595	6 667 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 589 908	-2 868 056
Övriga externa kostnader	4	-575 939	-577 557
Personalkostnader	5	-318 969	-226 504
Avskrivningar		-3 243 172	-3 243 172
Summa rörelsekostnader		-7 727 988	-6 915 289
Rörelseresultat		-806 393	-247 543
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 148	-961 991
Summa finansiella poster		-854 148	-961 991
Resultat efter finansiella poster		-1 660 541	-1 209 534
Årets resultat		-1 660 541	-1 209 534

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	288 475 447	291 716 744
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	9 375	11 250
Summa materiella anläggningstillgångar		288 484 822	291 727 994
Summa anläggningstillgångar		288 484 822	291 727 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 218	0
Övriga fordringar	8	2 551 007	2 254 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	338 878	364 042
Summa kortfristiga fordringar		2 892 103	2 618 487
Summa omsättningstillgångar		2 892 103	2 618 487
SUMMA TILLGÅNGAR		291 376 925	294 346 481

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		229 450 000	229 450 000
Fond för yttre underhåll		2 197 132	1 831 451
Summa bundet eget kapital		231 647 132	231 281 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 631 934	-7 056 719
Årets resultat		-1 660 541	-1 209 534
Summa fritt eget kapital		-10 292 475	-8 266 253
Summa eget kapital		221 354 657	223 015 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	67 360 462	68 405 222
Summa långfristiga skulder		67 360 462	68 405 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	940 700	850 038
Leverantörsskulder		314 796	28 079
Skatteskulder		657 830	562 280
Övriga skulder		51 860	77 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	696 620	1 408 436
Summa kortfristiga skulder		2 661 806	2 926 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 376 925	294 346 481

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 660 541	-1 209 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 243 172	3 243 172
Förändring skatteskuld/fordran		93 049	2 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 675 680	2 036 222
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 218	0
Förändring av kortfristiga fordringar		518 759	-254 275
Förändring av leverantörsskulder		286 717	-263 409
Förändring av kortfristiga skulder		-646 521	-113 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 832 417	1 405 305
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 044 760	-1 854 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 044 760	-1 854 832
Årets kassaflöde		787 657	-449 527
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 753 689	2 203 215
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 541 346	1 753 688

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 074 638	3 804 504
Hyror lokaler	2 299 580	2 263 848
P-plats och garage	472 143	514 011
Hysesintäkter övriga objekt	3 000	3 000
El bidrag	0	37 500
	6 849 361	6 622 863

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	99 709	133 702
Trädgårdsskötsel	61 281	30 815
Städkostnader	142 482	135 896
Hyra av entrémattor	15 542	15 415
Snöröjning/sandning	63 558	68 164
Serviceavtal	3 916	27 240
Hisskostnader	126 592	92 333
Övriga serviceavtal	14 260	21 216
Besiktningsskostnader	0	32 588
Övriga tjänster	5 965	312
Gemensamhetsanläggning	93 512	72 132
Reparationer	282 146	103 435
Planerat underhåll	634 928	96 319
Fastighetsel	140 280	130 341
Uppvärmning	585 960	592 257
Vatten och avlopp	89 396	90 185
Avfallshantering	26 455	28 916
Försäkringskostnader	66 443	64 412
Självrisiker	6 750	0

Tomträttsavgäld	930 700	930 700
Kabel-tv	87 714	86 050
Bredband	105 281	106 321
Hyra/leasing av maskin/fordon	3 549	4 732
Förbrukningsinventarier och -material	3 490	4 576
Avrundning	-1	-1
	3 589 908	2 868 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	271 620	230 790
Fastighetsavgift	104 652	50 768
Telefoni	2 951	3 532
Hemsida	4 467	7 486
Porto	4 569	4 639
Föreningsgemensamma kostnader	682	17 803
Revisionsarvode	11 189	63 049
Ekonomisk förvaltning	121 008	112 135
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	34 271	48 100
Övriga poster	18 530	37 255
	575 939	577 557

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	249 331	167 251
Arvode valberedning	0	11 946
Sociala avgifter	69 638	47 307
	318 969	226 504

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 350 000	307 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 350 000	307 350 000
Ingående avskrivningar	-15 633 256	-12 391 959
Årets avskrivningar	-3 241 297	-3 241 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 874 553	-15 633 256
Utgående redovisat värde	288 475 447	291 716 744

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 750	18 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	18 750
Ingående avskrivningar	-7 500	-5 625
Årets avskrivningar	-1 875	-1 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 375	-7 500
Utgående redovisat värde	9 375	11 250

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 161	500 756
Skattefordran	2 501	0
Avräkningskonto förvaltare	2 541 345	1 753 689
	2 551 007	2 254 445

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 128	10 804
Tomträttsavgäld	232 675	232 675
Bredband	26 320	26 320
Kabel-TV	21 930	21 924
Förvaltningskostnad	0	29 269
Förutbetald kostnad för gemens.anläggning	26 318	23 378
Förutbetalt serviceavtal	19 205	19 672
Övrigt	1 302	0
	338 878	364 042

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek lån 326819	1,44	2023-10-30	16 139 294	16 406 223
Stadshypotek lån 89821	1,29	2019-06-01	0	17 480 014
Stadshypotek lån 370500	0,474	2020-06-01	17 298 090	0
Stadshypotek lån 56441	1,40	2020-01-30	0	15 963 571
Stadshypotek lån 211555	1,29	2020-03-01	19 081 609	19 405 452
Stadshypotek lån 409396	0,76	2024-01-30	15 782 169	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-940 700	-850 038
			67 360 462	68 405 222

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 739	75 364
Upplupna styrelsearvoden	186 000	118 667
Beräknade upplupna sociala avgifter	58 440	37 285
Beräknat arvode för revision extern	33 000	55 000
Upplupna elkostnader	11 282	13 619
Upplupna värmekostnader	74 650	76 714
Upplupna renhållningskostnader	0	2 089
Övrigt	0	1 352
Förutbetalda avgifter och hyror	326 509	1 028 346
	696 620	1 408 436

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en god ekonomisk hushållning.

Fortsätta arbetet med garantibesiktningne av fasaden. JM kommer under våren 2020 att genomföra ytterligare fuktprover på fasaden i utpekade lägenheter. Föreningen hoppas att ärendet kan vara avslutat innan sommaren 2020. Det har tagit väldigt lång tid för JM att hantera ärendet.

Ett av föreningens lån förfaller i början av 2020, någon egentlig avsättning för underhåll sker inte, däremot amorterar föreningen motsvarande belopp utöver den planenliga amorteringen (planerna finns på föreningens hemsida.)

Ett nytt passersystem ska installeras under året. Medlemmarna kommer att kunna behålla nuvarande passerbrickor, men de kommer att behöva uppdateras.

Det har under 2019 varit problem med avloppen i Kulturskolan och ett antal spolningar har genomförts. Under 2020 kommer det att utföras ett arbete där rören dras om för att få ett fungerande avloppssystem.

Innergårdens buskar och träd ska ses över och klippas ner så att det frigörs yta. Ett nytt avtal med trädgårdsskötsel ska tas fram i samarbete med grannföreningen Sjöstadsviken.

Flertalet av lamporna vid entrén mellan fastigheterna Rorgängargatan 17b och 15b har slutat att fungera. Förslag på ny plantering ska tas fram. När vi vet vilket typ av plantering vi ska ha så kommer vi även att byta ut samtliga armaturer.

Föreningen är medlemmar i Sjöstadsföreningen där det nu pågår diskussion om nya energikällor för Sjöstaden. Vi följer utvecklingen och deltar i informationsmöten

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	78 000 000

Stockholm den.....2020

Annelie Sonnerby Nylander
Ordförande

Åke Wilen

Per Eriksen

Joachim Sunnanbo

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor