

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsägan 5000 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2017.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden."

Föreningen registrerades 15 november 1985. Nya stadgar har beslutats en 2:a gång vid årsstämman 2017.

### Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Träkolet 12, Tellusvägen 11 i Sollentuna. Huset uppfördes 1957 och omfattar 8 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre garageplatser.

Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok
2 st	2 st	4 st

Totalytan är 512 m<sup>2</sup> bostäder enligt taxeringsbeskedet..

Byggnaden värms med fjärrvärme.

Taxeringsvärdet 2017-12-31 var 6.384.000 kr, varav 3.900.000 kr byggnad och 2.484.000 kr mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan årsmötet företräts av

Styrelse: Katarina Popovic, ordförande, samt protokollförare  
Bengt Rödin, praktisk och teknisk skötsel  
Mats Frick, kassör och vice ordf. tom 8 mars 2018  
Katarina Dans, suppleant tom 8 mars 2018, därefter kassör  
Stefan Åberg, suppleant

Revisor: Ewa Rozario-Nilsson

Föreningen har åtta medlemslägenheter.

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Ordinarie stämma hölls den 18 maj 2017 då föreningen bl.a. antog nya stadgar. Styrelsen har haft nio protokollförda möten och regelbundet skriftligen informerat medlemmarna om pågående aktiviteter. Medlemsinformationen har lämnats i brevlådorna samt funnits tillgänglig på anslagstavlan i entrén.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt en om- och tillbyggnad av lgh 8 vilket bl.a. innebär en justering av andelstalen samt en höjning av avgiften för denna lägenhet med 7%. Inga förändringar av övriga avgifter.

Föreningen har under verksamhetsåret samrått med kommunen om en ny byggnad som planeras att uppföras på parkeringen mellan grannfastigheten på Tellusvägen 9 och järnvägen. Den nya byggnaden kommer delvis att gränsa mot vår fastighets nordvästra hörn och lägga delar av vår tomt i skugga. Handlingarna från kommunen har funnits tillgängliga för medlemmarna. Styrelsen har lämnat in ett par överklaganden med anledning av ärendet och även haft ett par möten med kommunens byggnadsförvaltning där vi påtalat farhågor om buller, skymd sol samt förfulande miljö.

Styrelsen har ordnat så att kommunen under några dagar ställt upp kärl för elektroniskt avfall och för gamla batterier på föreningens parkering i syfte att hjälpa medlemmarna att göra sig av med den sortens avfall. Styrelsen har diskuterat men avfärdat möjligheten att ordna med sopsortering i källaren bl.a. p.g.a. hygienkrav och svårigheter med bortforsling. Det är dock ett problem att viss typ av avfall inte omhändertas i den vanliga sophanteringen. Ett regelbundet samarbete med kommunen kan förhoppningsvis utvecklas för att förenkla för föreningens medlemmar att bli av med bl.a. elektroniskt avfall.

Styrelsen har under året fått ägna en del tid åt till att få bort enskilda medlemmars föremål från föreningens allmänna utrymmen. Det skulle frigöra värdefull yta för föreningen om den typen av otillåten förvaring upphör. Styrelsen har via informationsblad till samtliga boende uppmanat medlemmarna att komma in med idéer på användningsområden för det utrymme som tidigare varit klassat som skyddsrum.

Föreningen har genomfört två städdagar, den 12 november som avslutades med gemensam korvgrillning och invigning av föreningens nya trädgårdsbod/växthus samt den 27 maj i samband med årsstämman.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- vatten: Sollentuna Energi AB
- fjärrvärme: Sollentuna Energi AB
- el: Sollentuna Energi AB
- städning: Antofagasta Städ
- sophämtning: Sollentuna Energi AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### **Byggnad och mark**

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbeta för att verkställa den tvååriga åtgärdslista som antogs på årsstämman 2016 samt genomfört löpande förbättringar i den inre och yttre miljön.

Varje åtgärd för sig har varit tidskrävande och det har krävts en hel del insatser för att få tag på intresserade leverantörer och utförare. Arbetet har inneburit ett flertal möten, avtalsskrivning m.m vilket ofta sker på arbetstid och innebär att någon styrelseledamot behövt ta ledigt från jobbet, även då leverantören efter mötet inte varit intresserad av att komma in med offert. Av detta följer att styrelsen behövt göra prioriteringar enligt sina begränsade möjligheter att ta sig an arbetsuppgifter. Det mesta på listan är dock åtgärdat och följande har skett under det senaste verksamhetsåret.

### Redskapsbod

Styrelsen har införskaffat och ställt upp samt målat en redskapsbod/växthus längs tomtens västra sida. I fortsättningen ska redskap som avser skötseln av trädgården kunna förvaras i boden för att möjliggöra att alla boenden kan nå gräsklippare m.m.

### Balkongerna

Styrelsen har skrivit ett avtal med Salems glas & montage AB, avseende utbyte av balkongräcken vilket kommer att ske under våren 2018. Styrelsen har också tecknat ett avtal med en kontrollansvarig, Marcus Holmberg AB, för besiktning m.m. av arbetet.

### Träden

Sedan tidigare har föreningen avtal med Klätteraporna (arborister) angående skötsel av träden och under verksamhetsåret har de anlåtts för beskärning av äppelträden. Styrelsen har själva åtgärdat gallring av det buskage som löper längs västra och södra tomtgränsen i syfte att bl.a. belysningen längs parkeringen ska ge bättre effekt och att det ska vara möjligt att sätta upp ett stängsel utan att föreningen ska behöva bekosta röjningen.

### Uppsättning av stängsel

Styrelsen har låtit sätta upp ett Gunnebostängsel längs den södra tomtgränsen.

### Brandsäkerhet

Brandvarnare för fastighetens allmänna utrymmen har köpts in och satts upp i trapphuset och källaren.

### Ombyggnad lägenhet 8

Styrelsen har besiktigt om- och tillbyggnaden av lgh 8 på 2 trappor och har en del återstående byggtekniska frågor att se över bl.a. avseende brandsäkerhet.

### Källarfönstren

Styrelsen har begärt och fått in offert från EPT AB (en underleverantör till Fönsterspecialisten som utfört fönsterarbete i fastigheten 2015) angående utbyte av källarfönstren. Styrelsen har dock gjort bedömningen att denna åtgärd inte ska prioriteras under verksamhetsåret utan bör ske i samband med en större satsning på hela källaren.

### Övrigt

En skylt som anger att föreningens mark är privat område har satts upp på grinden längs vår östra tomtgräns.

Styrelsen har tagit fram ett mer omfattande "trädgårdsprogram" som lagts fram för årets stämma.

Styrelsen har ordnat så att Fönsterspecialisten funnits tillgängliga för att åtgärda eventuella fel som uppstått sedan renoveringen.

### Återstår

Styrelsen har inte haft möjlighet att prioritera frånluftsfläktar på taket samt ett yttre belysningsprogram. Dessa punkter behöver utredas ytterligare för att eventuellt åtgärdas längre fram.

### **Ekonomi**

Avgifterna har hållits oförändrade och *intäkterna* är närmast desamma som förra året.

*Förbrukningskostnaderna* var tämligen stabila.

*Underhållskostnaderna* har i år huvudsakligen bestått av planerade åtgärder för den yttre miljön. Här ingår växthuset, stängslet och trädbeskärning.

*Förvaltningskostnaderna* var mycket stabila.

*Avskrivningarna* var oförändrade. Balkongreoveringen börjar skrivas av nästa år.

*Räntekostnaderna* sänktes kraftigt då det 5-åriga miljonlånet sänktes från 3,69% till 1,95% i januari.

Årets resultat blev ett litet överskott på 1.769 kr.

Föreningens *långfristiga skulder* minskade med amortering på 13.000 kr och uppgår därefter till 1.825.000 kr. Alla lånen har bunden ränta, se Not 5. Därutöver disponerar föreningen en checkräkningskredit.

Styrelsearvoden har ej utgått.

#### Några nyckeltal

		2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter	[tkr]	331	340	342	346	344
Resultat	[tkr]	43	22	25	-27	2
Årsavgift	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	638	628	628	628	628
Drift	2) [kr/m <sup>2</sup> ]	395	453	445	562	533
varav värme	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	187	160	158	167	164
Avskrivning	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	64	64	80	80	80
Räntekostnad	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	104	102	95	86	86
Lån	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	3 666	3 641	3 615	3 590	3 564
Belåning	3) [%]	33	33	33	29	29
Räntekänslighet	4) [%]	6	6	6	6	6

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total bostadsyta.

3) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

4) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden' (SOU 2017:31).

#### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Ackumulerat resultat	85.442,-
Årets resultat	<u>+1.769,-</u>
Summa	87.211,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	87.211,-
--------------------	----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter. Kassaflödesanalysen återfinns nu under Not 4.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		321 600	321 600
Hyra p-platser o förråd		22 380	22 380
Övriga intäkter		0	2 441
<i>Summa intäkter</i>		<b>343 980</b>	<b>346 421</b>
<b>Kostnader</b>			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		84 024	85 456
Vatten		16 369	13 510
El		10 543	10 782
Trädgård		5 643	5 523
Städning		13 500	10 125
Sophämtning		17 426	14 657
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		0	697
<i>Summa förbrukning</i>		<b>147 505</b>	<b>140 750</b>
<i>Underhåll</i>			
Uh mark och trädgård		61 469	27 825
Uh hus		0	41 058
Uh VVS		4 718	0
Uh el		0	4 994
Förbrukningsinventarier		4 045	13 904
<i>Summa underhåll</i>		<b>70 232</b>	<b>87 781</b>
<i>Förvaltning</i>			
Försäkring		9 114	8 895
Bankkostnader		3 106	3 585
Ekonomisk förvaltning		25 513	28 929
Revision		2 500	2 500
Övriga främmande tjänster		0	0
Föreningsavgifter		2 550	2 550
Övriga kostnader		1 329	1 615
<i>Summa förvaltning</i>		<b>44 112</b>	<b>48 074</b>
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark och byggnad	1,2	0	0
Avskr markarbeten	1,2	5 287	5 287
Avskr fönster	1,2	8 199	8 199
Avskr stammar	1,2	27 638	27 638
<i>Summa avskrivning</i>		<b>41 124</b>	<b>41 124</b>
<b>Finansiellt</b>			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	2
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa finansiella intäkter</i>		<b>0</b>	<b>2</b>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		28 148	44 147
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa finansiella kostnader</i>		<b>28 148</b>	<b>44 147</b>
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt/-avgift		11 090	11 364
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		<b>11 090</b>	<b>11 364</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 769</u></b>	<b><u>-26 817</u></b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kronor - 31/12	Not	2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	43 000	43 000
Markarbete P-platser	1,2	52 870	58 157
Byggnad	1,2	346 120	346 120
Balkongrenovering	1,2	75 534	
Fönster	1,2	303 353	311 552
VA-stammar	1,2	1 105 520	1 133 158
Övr långfristiga tillgångar	1,2	1 500	1 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 927 897</b>	<b>1 893 487</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		2	0
Förutbet.kostn o upplupna int.		3 064	2 983
Likvida medel	3	417 185	389 561
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>420 251</b>	<b>392 544</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 348 148</b>	<b>2 286 031</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		228 800	228 800
Underhållsfond		83 306	83 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>312 106</b>	<b>312 106</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		85 442	112 259
Årets resultat		1 769	-26 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>87 211</b>	<b>85 442</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>399 317</b>	<b>397 548</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5	1 825 000	1 838 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 825 000</b>	<b>1 838 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	87 697	16 928
Skatteskuld		937	881
Förutbetalda medlemsavgifter		12 451	9 543
Upplupna kostnader	8	22 470	22 262
Övriga skulder		276	869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>123 831</b>	<b>50 483</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 948 831</b>	<b>1 888 483</b>
<b>Summa eget kapital och Skulder</b>		<b>2 348 148</b>	<b>2 286 031</b>

## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2017	2016
-------------------------	------	------

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

### Not 1 Avskrivningsplan

Någon avsättning till yttre fond görs inte längre, då en sådan avsättning endast är en disposition i det egna kapitalet och innebär inte nödvändiga reserveringar inför framtiden. Raelistiska avskrivningar ska göras i resultaträkningen för att ge en rättvisande bild av kostnaden

Föreningen har i ett antal år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Detta överensstämmer väl med alternativ K3 i regelverket för avskrivningar som Bokföringsnämnden har fastställt i sina Allmänna Råd.

Styrelsen låter därför avskrivningsplanen följa detta alternativ.

Avskrivningar sker linjärt över följande antal år:

Markarbete – P-platser	20 år
Fönster	40 år
VA-stammar	50 år

### Not 2 Anläggningstillgångar

<b>Mark</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		43 000	43 000
	Bokfört värde	<b>43 000</b>	<b>43 000</b>
<b>Markarbete P-platser</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		105 739	105 739
Ackumulerad avskrivning		-47 582	-42 295
Årets avskrivning		-5 287	-5 287
	Bokfört värde	<b>52 870</b>	<b>58 157</b>
<b>Byggnad</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 111 425	1 111 425
Ackumulerad avskrivning		-765 305	-765 305
	Bokfört värde	<b>346 120</b>	<b>346 120</b>
<b>Balkongreovering</b>	skrivs ej av ännu – pågående arbete		
Årets anskaffing		75 534	
	Bokfört värde	<b>75 534</b>	
<b>Fönster</b>	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		327 950	327 950
Ackumulerad avskrivning		-16 398	-8 199
Årets avskrivning		-8 199	-8 199
	Bokfört värde	<b>303 353</b>	<b>311 552</b>
<b>VA-stammar</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		1 381 900	1 381 900
Ackumulerad avskrivning		-248 742	-221 104
Årets avskrivning		-27 638	-27 638
	Bokfört värde	<b>1 105 520</b>	<b>1 133 158</b>
<b>Övr långfristiga tillgångar</b>			
Andelar Bostadsrätterna	Bokfört värde	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2017	2016
<b>Not 3 Likvida medel</b>		
Företagskonto Swedbank 227-2	98 570	70 946
Företagskonto Swedbank 576-9	0	0
Placeringskonto Swedbank 799-5	318 615	318 615
Summa	<b>417 185</b>	<b>389 561</b>
<b>Not 4 Förändring i likvida medel</b>		
Årets resultat	1 769	-26 817
+ Avskrivningar	41 124	41 124
	<b>42 893</b>	<b>14 307</b>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-952	6 627
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	74 217	-53 251
Från löpande verksamhet	<b>116 158</b>	<b>-32 317</b>
- Investeringar	-75 534	0
- Amorteringar	-13 000	-13 000
	<b>27 624</b>	<b>-45 317</b>
+ Upptagna lån	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>27 624</b>	<b>-45 317</b>
<b>Not 5 Fastighetslån</b>		
Swedbank checkkredit (limit 50.000)	0	0
Swedbank Hypotek 1,77% fast 2019-04-25	325 000	338 000
Swedbank Hypotek 1,95% fast 2022-01-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 1,75% fast 2020-11-25	500 000	500 000
Summa	<b>1 825 000</b>	<b>1 838 000</b>
<b>Not 6 Ansvarförbindelser och ställda panter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 012 200	2 012 200
Ansvarförbindelser	Inga	Inga
<b>Not 7 Leverantörsskulder</b>		
Antofagasta	1 125	
Suez Recycling	4 875	
Salems Glas & Montage	75 534	
Menja Management	6 163	
Summa	<b>87 697</b>	
<b>Not 8 Upplupna kostnader</b>		
Värme, vatten, el, sophämtning	17 026	
Ränta	2 944	
Summa	<b>19 970</b>	



Sollentuna den 2018

Katarina Popovic

Bengt Rödin

Mats Frick

Min revisionsberättelse har avgivits den 2018.

Ewa Rozario Nilsson