



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eklunden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Griffeltavlan. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensam lokalväg.

Styrelsen

Ester Andersson Schwarzenstein	Ledamot
Arens Bruns	Ledamot
Lena Grahn Hedlund	Ledamot
Göran Hedin	Ledamot
Assar Svedefelt	Ledamot

Johnny Karlsson	Suppleant	t.o.m. november
Birgitta Liander	Suppleant	
Gunnar Svedström	Suppleant	
Barbro Österdahl	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sofia Petersson
Lars Wallén

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Valberedning

Rolf Jansson
Bengt Karlsson
Siv Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GRIFFELTAVLAN 5	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 4 flerbostadshus.

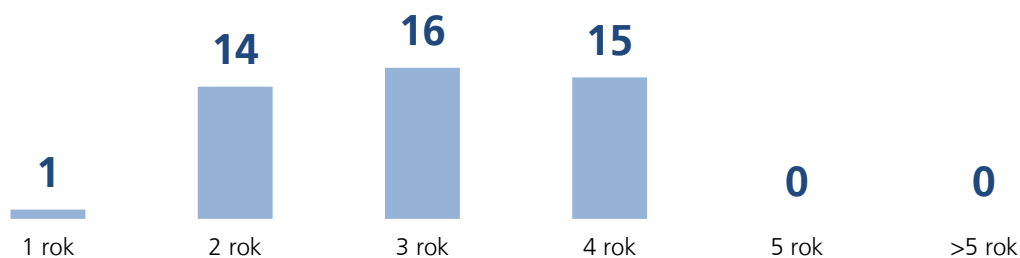
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 512 m², varav 3 512 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Används för olika föreningsaktiviteter och kan lånas av medlemmar mot en mindre avgift för privata evenemang
Gästlägenhet	I lägenheten finns fyra sovplatser med möjlighet att därutöver ställa in två tätsängar. Medlemmar kan låna lägenheten mot en mindre avgift.
Parkeringsplatser för medlemmar	Föreningen disponerar för uthyrning 18 st. carportplatser med eluttag för motorvärmare och 15 st. öppna P-platser, varav 12 st. är försedda med uttag för motorvärmare.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plantering av två nya träd	2017	
Målning av carport samt ny takläggning	2017	I samband med skada efter olycka
Översyn tak	2016	
Omfattande beskärning av träd.	2016	
Borttagning av fyra träd		
Byte av gatuarmaturer. Utökning med en ny stolpe	2016	
Målning av takplåt mm	2014	
Gallring och översyn av träd och buskar.	2012	
Ommålning sophus	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av stammar	2019	Kan ev komma att tidigareläggas
Målning trapphus	2020	
Utbyte maskiner tvättstuga	2021	
Reparation av hissar	2021	
Fönstermålning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internet leverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Fortum Värme löpande avtal från 2017.
Fastighetsstädning	Evgenia Städ AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Hisservice	Deve Schindler AB
Tomträttsavtal	Stockholms kommun. Gäller 10 år från juli 2016.
Elleverans	Ellevio/Fortum 3-årsavtal t.o.m. 2019-09-30
Markskötsel	MK Trädgård AB
Snöröjning	T&T Förvaltnings AB (Inom SBC)
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Hämtning av returpapper, glasförpackningar och övriga restprodukter	Suez/Sita Sverige AB
Bredband	Ownit Bredband AB, 3 år tom 2017-11-04. Nytt avtal tecknat januari 2017, för 2017-03-01 tom 2020-10-30, se händelser efter året.

Övrig information

Föreningslokalen i nr 67 används flitigt för olika föreningsaktiviteter. Medlemmarna kan få låna lokalen mot en låg avgift (100 kr) för att t.ex. fira födelsedagar. Detta skedde under 2017 vid fem tillfällen, att jämföra med endast ett tillfälle under 2016. Den huvudsakliga användningen är för styrelsens arbete och för månatliga s.k. trivselträffar för medlemmarna. Genom ledningsinsatser från några medlemmar erbjuds de boende deltagande i boule, dart och promenader.

I hus nr 65 finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan få låna. Lägenheten saknar kokmöjligheter och erbjuder enbart sängplatser, toalett och dusch. Avgiften för medlemmar som vill låna lägenheten är 100 kr per natt och då ingår även en parkeringsplats (nr 31). Under 2017 utnyttjades den 79 nätter, en minskning från 2016 då den utnyttjades hela 99 nätter.

Föreningens ekonomi

Innevarande budgetår har varit lite av ett mellanår utan några förändringar av taxeringsvärden, lån eller några större investeringar eller kostnader i fastigheter eller anläggning. Omförhandling av lån i Handelsbanken sker först 2019.

Vi har haft en vattenskada i en lägenhet som kostade föreningen 34795 kr. I samband med detta så har vi i samråd med vårt försäkringsbolag beslutat att kosta på oss en besiktning av samtliga våtutrymmen i våra fastigheter, för att förebygga liknande skador i framtiden. Besiktning kommer att ske av Anticimex under januari 2018. Detta ger oss också en fördelaktigare försäkring.

3 st tvättmaskiner har bytts ut under året då de gamla har gått sönder, till en kostnad av totalt 97 717 kr.

Bokslutet (resultaträkning och balansräkning) redovisas separat. Styrelsen konstaterar att ekonomin är i balans, med gott resultat och endast små avvikelser från budget.

Tidigare har föreningen årligen avsatt 200 tkr till fonden för yttre underhåll. Vid stämman 2017 beslutades att för det året avsätta samma belopp också för 2017. Beslutet fattades på inrådan av föreningens revisorer. Föreningens stadgar (sedan 2013) kräver att minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde ska avsättas för framtida underhåll, dvs drygt 150 tkr. Den underhållsplan som beslutades 2015 och marginellt uppdaterats 2016 förutsätter en årlig avsättning om 200 tkr.

Punkten Målning av carport i underhållsplanen har tagits bort då föreningen har fått hela carporten ommålad och ny takpapp lagd utan kostnad i samband med en skada på vår carport, som beskrivs mera ingående i stycket "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" längre bak.

Föreningen utarbetade 2015 en ekonomisk prognos för en tioårsperiod. Under förutsättning av fortsatt låg inflation förväntas avgiften till föreningen kunna hållas oförändrad kommande år. Ingenting under 2017 har förändrat prognosen. Styrelsen har tidigare varnat för osäkerheter i ekonomin under de kommande åren och räntan kommer med stor sannolikhet att stiga på sikt, dock inte i någon större omfattning då inflationen fortfarande är låg. Då flera lån redan är omförhandlade och nytt tomträttsavtal för 10 år tecknat 2016 så är det bara ett lån i Handelsbanken som ska omförhandlas framöver (2019).

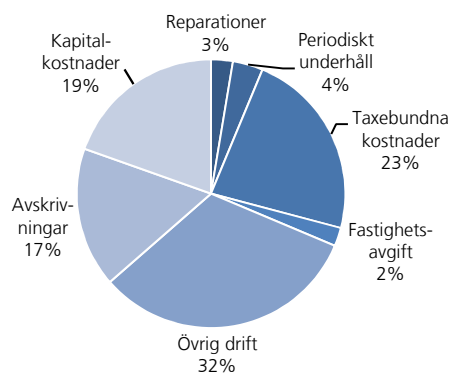
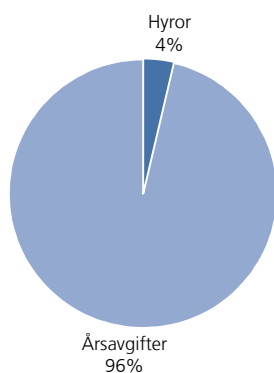
Ett nytt fjärrvärmeavtal var aktuellt i slutet av 2017 och i samband med ett möte den 12 december med Fortum Värme beslutade styrelsen i samråd med leverantören att ett löpande avtal var mest fördelaktigt för föreningen då leverantören har gjort om sina olika avtal nyligen och med föreningens behov var detta det bästa alternativet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till år 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 833 522	3 029 754
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 082 050	3 082 096
Finansiella intäkter	9	607
Minskning kortfristiga fordringar	17 929	117 118
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 774
	3 099 988	3 226 595
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 710 666	1 768 324
Finansiella kostnader	525 812	733 254
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	41 250
Minskning av långfristiga skulder	80 000	880 000
Minskning av kortfristiga skulder	179 515	0
	2 495 993	3 422 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 437 517	2 833 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	603 995	-196 233

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fyllde 20 år under 2017 och detta firades med en gemensam lunchbuffé samt musikunderhållning i vår föreningslokal lördagen den 2 september. Många deltog och en av de boende som har varit med från början höll ett mycket uppskattat anförande om den första tiden i området och föreningen.

Årets största händelse var nog ändå när många av oss väcktes natten mot den 23 augusti av en väldig smäll när en bil körde av vägen och in i en lyktstolpe som for iväg och landade framför vår carport. Bilen fortsatte därefter rakt in i gaveln på vår carport med stora skador som följd. Carporten fick stora skador i bärande konstruktion och platserna 1 till 8 blev obrukbara. Det fanns även en viss rasrisk. Bilarna på platserna 2 och 3 blev rejält skadade. Som tur var så var olycksbilen försäkrad (Folksam) och försäkringsbolaget tog kostnaden (570 000 kr) för att reparera vår carport. De ersatte även skador på bilarna, varav en blev inlöst. Wasastaden Byggentreprenad AB utsågs att återställa vår carport. Arbetena påbörjades måndagen den 25 september och var slutförda fredagen den 27 oktober. Föreningen fick inga kostnader i samband med olyckan men fick däremot hela carporten ommålad, förstärkt samt ny takpapp och detta innebar att vi kunde stryka de planerade framtida underhållet av vår carport för många år framöver.

Inom området systematiskt brandskydd har insatserna varit omfattande under året. Utöver den traditionella brandvarnarinspektionen så har dokumentet som beskriver föreningens arbete inom området uppdaterats. Man har även installerat flera brandvarnare i allmänna utrymmen. En webbaserad kurs i brandskydd i hemmet har även i år erbjudits medlemmarna. De som önskat har även kunnat följa kursen i föreningslokalen vid två tillfällen.

Föreningen har drabbats av vattenskadorna i ett kök. Skadorna är åtgärdade och har inneburit vissa kostnader för föreningen. I samband med detta så har styrelsen i samråd med vårt försäkringsbolag beslutat att låta Anticimex besiktiga alla våtutrymmen för att försöka undvika liknande skador i framtiden.

Föreningens fjärrvärmeavtal löpte ut i slutet av året. Styrelsen hade ett möte den 12 december med en representant från Fortum Värme för att diskutera olika avtalsförslag. Då Fortum Värme har gjort en del ändringar i sina olika avtal så kom vi fram till att med vår förbrukning så var det fördelaktigast för föreningen att fortsätta med ett löpande avtal och så blev också vårt beslut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	841	841	841	841
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 201	6 224	6 474	6 583
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	27	24
Värmekostnad/m ² totalyta	119	105	99	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	209	231	240
Soliditet (%)	51	50	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	391	123	272	342
Nettoomsättning (tkr)	3 077	3 081	3 066	3 068

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 512 m² bostäder.

Förändringar 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	18 360 100	0	0	18 360 100
Fond för yttre underhåll	2 000 532	249 333	-168 024	1 919 223
S:a bundet eget kapital	20 360 632	249 333	-168 024	20 279 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 500 500	-249 333	291 415	2 458 418
Årets resultat	391 018	391 018	-123 391	123 391
S:a fritt eget kapital	2 891 518	141 685	168 024	2 581 809
S:a eget kapital	23 252 150	391 018	0	22 861 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	391 018
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 749 833
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 333
summa balanserat resultat	2 891 518

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

97 718
2 989 236

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 076 993	3 080 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 057	1 104
Summa rörelseintäkter		3 082 050	3 082 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 500 652	-1 550 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 785	-139 639
Personalkostnader	Not 6	-63 229	-77 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-454 563	-457 735
Summa rörelsekostnader		-2 165 229	-2 226 058
RÖRELSERESULTAT		916 821	856 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 812	-733 254
Summa finansiella poster		-525 803	-732 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		391 018	123 391
ÅRETS RESULTAT		391 018	123 391

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 42 050 949	42 505 511
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	42 050 949	42 505 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 050 949	42 505 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 492 610	2 901 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 4 150	4 460
Summa kortfristiga fordringar	3 496 760	2 906 248
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 235	7 681
Summa kassa och bank	3 235	7 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 499 995	2 913 929
SUMMA TILLGÅNGAR	45 550 943	45 419 440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 360 100	18 360 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 000 532	1 919 223
Summa bundet eget kapital		20 360 632	20 279 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 500 500	2 458 418
Årets resultat		391 018	123 391
Summa fritt eget kapital		2 891 518	2 581 809
SUMMA EGET KAPITAL		23 252 150	22 861 132
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 698 334	21 478 334
Summa långfristiga skulder		21 698 334	21 478 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	80 000	380 000
Leverantörsskulder		103 525	264 732
Skatteskulder		118 818	115 506
Övriga skulder		28 968	30 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 148	289 439
Summa kortfristiga skulder		900 459	1 079 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 550 943	45 419 440

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Larmtelefon hissar	Fullt avskriven 2016-12-01	10 år
Kodlås	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 954 777	2 954 777
Hyror parkering	112 800	44 100
Hyror carport	0	72 000
Gästlägenhet	9 300	10 000
Öresutjämning	116	115
	3 076 993	3 080 992

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 057	1 104
	5 057	1 104

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 624	44 791
	Fastighetsskötsel beställning	3 353	6 612
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	77 450	52 983
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 750	59 000
	Snöröjning/sandning	6 582	44 042
	Städning entreprenad	77 046	76 296
	Hissbesiktning	0	17 258
	Myndighetstillsyn	38 500	0
	Gemensamma utrymmen	1 406	0
	Gård	829	8 521
	Serviceavtal	8 520	8 378
	Förbrukningsmateriel	3 790	1 105
	Brandskydd	1 996	1 869
		293 846	320 855
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 857	0
	Lås	356	-575
	VVS	13 939	6 478
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 322
	Ventilation	0	3 728
	Elinstallationer	0	1 818
	Hiss	21 413	21 109
	Tak	0	1 875
	Mark/gård/utemiljö	0	800
	Garage/parkering	0	4 527
	Vattenskada	29 732	26 697
		70 297	69 779
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	97 718	0
	Elinstallationer	0	126 524
	Tak	0	41 500
		97 718	168 024
	Taxebundna kostnader		
	El	100 643	100 753
	Värme	417 337	367 642
	Vatten	61 459	57 602
	Sophämtning/renhållning	35 838	38 032
		615 277	564 029
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 291	42 703
	Tomträttsavgäld	202 000	202 000
	Kabel-TV	45 849	45 060
	Bredband	66 884	80 040
		363 024	369 803
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 490	58 328
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 500 652	1 550 818

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	1 501
	Representation	0	1 503
	Tele- och datakommunikation	3 560	5 016
	Revisionsarvode extern revisor	29 625	28 875
	Föreningskostnader	7 256	2 102
	Styrelseomkostnader	400	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 405	3 602
	Förvaltningsarvode	78 208	76 121
	Administration	5 587	1 675
	Korttidsinventarier	0	10 101
	Konsultarvode	5 063	3 713
	Tidningar facklitteratur	640	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 430
		146 785	139 639
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 200	67 600
	Kostnadsersättningar	800	250
	Sociala kostnader	9 229	10 017
		63 229	77 867
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	417 536	417 536
	Förbättringar	25 902	32 782
	Markanläggning	11 125	7 417
		454 563	457 735

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 696 676	50 474 176
	Nyanskaffningar	0	222 500
	Utgående anskaffningsvärde	50 696 676	50 696 676
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 191 165	-7 733 430
	Årets avskrivningar enligt plan	-454 563	-457 735
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 645 728	-8 191 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 050 949	42 505 511
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		51 400 000	51 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
		51 400 000	51 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 625	62 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 625	62 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 625	-62 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 625	-62 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	58 328	2 907
	Klientmedel hos SBC	1 885 796	1 277 355
	Placeringskonto hos SBC	1 548 486	1 548 486
	Fordringar	0	73 040
		3 492 610	2 901 788

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Serviceavgift	4 150	4 460
		4 150	4 460

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 919 223	1 719 223
	Reservering enligt stadgar	249 333	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 024	0
	Vid årets slut	2 000 532	1 919 223

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,720 %	7 720 000	7 800 000	2019-04-30
	SBAB	2,710 %	8 000 000	8 000 000	2026-02-19
	SBAB	1,920 %	6 058 334	6 058 334	2021-11-19
	Summa skulder till kreditinstitut		21 778 334	21 858 334	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-380 000	
			21 698 334	21 478 334	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 478 334 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	34 997	44 993
	Avgifter och hyror	234 151	244 446
		269 148	289 439

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter årets slut


I slutet av januari 2018 kommer Anticimex att besiktiga samtliga våtutrymmen i våra fastigheter. Man kommer att besiktiga badrum och kök men även föreningens gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, gästlägenhet och föreningslokal. Denna besiktning kommer att ge styrelsen en status för våra våtutrymmen och också ge en fingervisning om något kommer att behöva åtgärdas för att förhindra framtida vattenskador.


Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 8 / 3 2018


Ester Andersson Schwarzenstein
Ledamot


Arens Bruns
Ledamot


Lena Grahn Hedlund
Ledamot


Göran Hedin
Ledamot


Assar Svedefelt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 - 2018


Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklunden i Vällingby org.nr 769601-3924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklunden i Vällingby för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 mars 2018



Sofia Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 954 800	2 954 777	2 954 800
Hyror parkering	111 600	112 000	42 000
Hyror carport	0	800	72 000
Gästlägenhet	9 000	9 300	9 000
Öresutjämning	0	116	0
Övriga intäkter	0	5 057	0
	3 075 400	3 082 050	3 077 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-47 500	-46 624	-46 500
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-3 353	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-94 000	-77 450	-75 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-27 750	-20 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-6 582	-40 000
Städning entreprenad	-80 000	-77 046	-78 000
Hissbesiktning	-9 000	0	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-38 500	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 406	0
Gård	0	-829	0
Serviceavtal	-9 000	-8 520	-8 400
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 790	-2 500
Brandskydd	-2 000	-1 996	0
	-321 500	-293 846	-281 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-4 857	0
Lås	0	-356	0
VVS	0	-13 939	0
Hiss	0	-21 413	0
Vattenskada	0	-29 732	0
	-60 000	-70 297	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-97 718	0
	-30 000	-97 718	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-100 643	-120 000
Värme	-400 000	-417 337	-445 000
Vatten	-63 500	-61 459	-60 000
Sophämtning/renhållning	-39 500	-35 838	-42 000
	-623 000	-615 277	-667 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-48 291	-43 500
Tomträttsavgäld	-202 000	-202 000	-202 000
Kabel-TV	-46 500	-45 849	-46 000
Bredband	-66 000	-66 884	-80 000
	-360 500	-363 024	-371 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 300	-60 490	-58 400
	-62 300	-60 490	-58 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-612	-1 500
Representation	-1 500	0	-1 500
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 560	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 500	-29 625	-29 000
Föreningskostnader	-8 000	-7 256	-3 500
Styrelseomkostnader	0	-400	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-10 405	-12 000
Förvaltningsarvode	-81 500	-78 208	-77 000
Administration	-5 000	-5 587	-4 000
Korttidsinventarier	-10 000	0	-1 000
Konsultarvode	0	-5 063	-3 000
Tidningar facklitteratur	0	-640	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 430	-5 400
	-151 500	-146 785	-140 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-53 200	-70 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-800	0
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-9 229	-6 000
	-92 000	-63 229	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-417 500	-417 536	-417 500
Förbättringar	-22 900	-25 902	-37 000
Markanläggning	-11 200	-11 125	-6 000
Inventarier	0	0	-1 900
	-451 600	-454 563	-462 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 152 400	-2 165 229	-2 122 600
RÖRELSERESULTAT	923 000	916 821	955 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-542 000	-524 835	-550 000
Räntekostnader skattekonto	0	-977	0
	-542 000	-525 803	-545 000
RESULTAT	381 000	391 018	410 200