



ÅRSREDOVISNING FÖR
BRF EKOXEN
769604-8953

RÄKENSKAPSÅRET
2018-01-01 -- 2018-12-31

<i>Innehållsförteckning</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse.....	2
1 Föreningsinformation	2
2 Fastigheten	4
3 Ekonomi	6
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys.....	15
Noter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekoxen (769604-8953) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018 (2018-01-01 -- 2018-12-31), vilket är föreningens 18:e hela verksamhetsår.

Övergripande är att styrelsen är nöjd med årets resultat och det arbete vi genomfört.

- Vi har under året fått nästan en halv miljon kronor i bidrag beviljat för klimatändamål.
- Bergvärmepumpar är bytta för bättre driftsäkerhet och mindre buller.
- Fjärrvärme skall (förhoppningsvis) ersätta oljan under 2019.
- Elementen skall (förhoppningsvis) bytas under 2019.

1 FÖRENINGSinFORMATION

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 24 oktober 2001, och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna Ekhagen 2 till 5 förvärvades av Alecta Pensionsförsäkring den 15 november 2001.

Köpeskillingen var 56 000 000 kr. Fastigheterna är sammanslagna sedan 2015, och hela fastigheten och hela byggnaden tillhör nu Ekhagen 2.

Föreningen förvaltar huset och äger fastigheten, Ekhagen 2 med adress Ekhagsvägen 4, 6, 8 och 10 i Stockholms kommun.

Den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket 1999-10-05 och inte förändrad sedan dess.

Senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-09-18 (1999-10-05).

Vid överlåtelse debiterar föreningen köparen en överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande basbelopp.

Vid pantsättning debiteras en pantsättningsavgift om 1,0 % på gällande basbelopp.

Vid andrahandsuthyrning tas en avgift av ägaren om 10% av gällande basbelopp ut.

1.1 Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 i Ekhagsstugan.

Styrelsen har haft 12 (12) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen har sedan några år ingen extern fastighetsvärd, eller fastighetsskötsel. Detta gör att vi tar större ansvar, men ger också en högre belastning inom styrelsen, än vad som ibland kan vara normalt i bostadsrättsföreningar inom vår storlek. Vi upplever internt, en högre kvalitet än den som var innan 2015 då vi förändrade organisationen, då den visade sig ha klara brister. Bättre kvalitet har uppnåtts och högre förbättringstakt. Styrelsen ansvarar alltså för löpande frågor om drift och underhåll. För vissa fastighetsåtgärder anlitas olika entreprenörer som hjälp i upphandlingar och stöd åt styrelsen.

Väsentliga händelser under året är

- a. Sökt och fått beviljat bidrag för laddstoppar via Klimatklivet – 101'250 kr varav 50% betalats ut i år, resterande kommer vid godkännande 2019.
- b. Sökt och fått beviljat bidrag för konvertering av olja till fjärrvärme – 343'000 kr varav 50% kommer betalas ut 2019, och resterande när det är godkänt.
- c. Byt ut gamla bergvärmepumpar i undercentralen, för att minska ljud och öka effektiviteten.
- d. Fortsatt arbete med underhållsplanen. Nu genomarbetad till 2021 och skiss på en 10 års plan. Underhållsplan "UP2019" har gett oss en möjlighet att upprätta en 10 års budget vilken finns publicerad på hemsidan.
- e. Den nödvändiga höjningen av årsavgifterna som även stämman stod bakom på 12% för 2018, har följts av ett beslut om årlig 1% uppräknings av årsavgiften. Detta för att långsiktigt klara av ständigt ökade inflationsjusterade kostnader. Vi har sett att allt ifrån reparationer,

serviceavtal, taxebundna kostnader etc. ständigt driver på kostnadsbilden. Så för att långsiktigt täcka dessa, ser vi en nivå om 1% årligen för att inte långsiktigt urholka budgeten.

- f. Budgetar och mallar för ekonomirapporter har förbättrats. Med undantag av fortsatta problem som dyker upp med avskrivningarna och historiska fel från Brain Accounting, ser vi inga allvarliga fel i skötseln av ekonomin som har förbättrats.
- g. Två städdagar, en på våren och en på hösten.

Kommande redan kända, eller redan utförda händelser på nästa år.

- a. Arbetet med att öka och få in marknadsmässiga priser på alla lokaler pågår. Flera arbeten sker på detta parallellt.
- b. Slutfört installationen av laddningsstationer i garagen i 10an.
- c. Avtal om indragning av fjärrvärme tecknat och pågår för fullt, vilket också ger oss en helt ny undercentral och frigör flera ytor för uthyrning. Vi räknar inte med några besparingar på taxebundna kostnader, men väl minskade reparations och underhållskostnader, samt även enklare daglig skötsel. För detta fick föreningen beviljat 374'000 kr i bidrag.

Kommersiella lokaler

Vid årsskiftet var status följande:

- 4 av 5 butiks- och kontorslokaler uthyrda.
- 4 av 5 garage uthyrda.
- Källar- och verkstadslokalen var outhyrd.
- 1 garageavtal uppsagt för omförhandling.

Vid upprättandet av årsredovisningen är:

- 5 av 5 butiks- och kontorslokaler är uthyrda.
- 5 av 5 garage uthyrda till marknadspris.
- Källar- och verkstadslokalen uthyrd.
- Den stora lokalen ömsesidigt uppsagd, för att kunna ta in hyresgäst till marknadsmässig dvs högre hyra.

Allt som allt räknar vi med all-time high för 2019, för lokalhyresintäkterna, alltså ytor som inte är upplåtna med bostadsrätt eller privathyresbostad. För 2018 nådde vi inte riktigt dit. Vilket bl.a. berodde på att källar- och verkstadslokalen var svårare att få uthyrd än vi trodde. Risken för 2019 är den stora lokalen och att hitta ny hyresgäst. En åtgärdsplan för minska denna risk finns ifall så behövs.

1.2 Sammansättning av styrelse mm

Styrelsen är ansvarsförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen nås på styrelsen@brfekoxen.com

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma, den 31 maj 2018

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Henric Uhrbom
Sekreterare	Marianne Åström
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Anita Ekström
Suppleant	Marcus Hansson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma, konstituerande möte 8 juni 2017

Roll	Vem
Ordförande	Rickard Uddenberg
Kassör	Henric Uhrbom
Sekreterare	Fredrik Johansson
Ledamot	Birgitta Kahlström
Ledamot	Anita Ekström

Ledamot	Niklas Engdahl
Suppleant	Marcus Hansson

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Består för närvarande av:

- Inger Ericsson
- Sofie Båtmästar
- Jonas Olsson
- Karin Thurfjell

Valberedningen nås på valberedningen@brfekoxen.com

Revisor

- Carina Toresson, ordinarie (Toresson Revision AB)
- Ralf Toresson, suppleant (Toresson Revision AB)
- Arvid Leander, internrevisor

Revisorerna nås alla samtidigt på revisor@brfekoxen.com

Ekonomisk förvaltning

Olga Davidsson på Brain Accounting AB

För ekonomiska frågor, ekonomi@brfekoxen.com, vilket även går till i styrelsen utpekad kassör.

Antalet anställda

Föreningen under året inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

2 FASTIGHETEN

Fastigheterna består av ett flerbostadshus med källare och tre våningsplan med lägenheter.

Ekhagsvägen 4-6 har lokaler i markplan och källare under. Byggnaden är uppförd år 1935 – 1937 och består av 54 lägenheter, 5-6 lokaler med tillhörande garage / lager samt 5 garageplatser.

Momsregistrerad

Föreningens lokaler och i vissa fall garage är frivilligt momsregistrerade, vilket innebär att våra lokaler är momspliktiga.

K-märkt

Området Ekhammen och därmed även byggnaden är K-märkt med klassningen grön, vilket innebär att: "Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". (Riksantikvarieämbetet, 2015). Detta innebär främst att förändringar på huskroppen är begränsade.

2.1 Skick, planerade åtgärder mm

Styrelsen bedömer att fastigheten, med de över åren genomförda åtgärderna, är i godkänt skick. Ett tydligt förbättringsarbete pågår, allt enligt underhållsplanen. Viss kritik mot värmen i enskilda lägenheter kan nämnas och varit ett problem. Detta hoppas vi skall åtgärdas genom bytet av element, termostater och ventiler samt en injustering som är planerad till efter sommaren 2019. Dock krävs fortsatt aktivt arbete utan fördröjning för att inte riskera extrakostnader.

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2018 var:

- a. Ny bergvärmepump, då den gamla är utsliten och bullrar för de boende. (Genomfört)
- b. Besiktning gasledningar. (Genomfört)
- c. Byt belysning ovan portar samt installerat fasadbelysning på baksidan. (Genomfört)

Inplanerade underhållsarbeten enligt underhållsplanen för 2019 är:

- a. Beslut fattat om säkerhetsbesiktning tak. (Försenat från 2018.)

- b. Återkommande säkerhetsbesiktning lekplats. (Försenat från 2018.)
- c. Radonbesiktning är beslutad. (Försenat från 2018.)
- d. Fjärrvärme i stället för olja som spets (ifall vi kommer överens med Stockholm Exergi.)
- e. Byte av element, termostater och ventiler i samtliga utrymmen.

Nedanstående aktiviteter är att vänta inom närmaste åren.

Byte av element samt termostater i hela fastigheten. Renovering av underhålls central där föreningen byter oljan mot fjärrvärmen. Målning av balkonger, lägenhets- och trapphusfönster samt uppfräschning, bredda och applicera rörelsefog vid fastigheternas mötande puts (2019 / 2020).

För detaljer, se underhållsplan på hemsidan. <http://www.brfekoxen.com/foreningen/underhallsplan/>

2.2 Siffror, lägenhetsfördelning, ytor mm

BOA+LOA är ca 3600 kvm, varav boyta är ca 2988 kvm, lokaler 539 kvm och garage ca 63 kvm.

Fördelningen av lokaler och dess ytor

Typ	Antal	(%)	Yta (m ²)	(%)
Hysesrätter	4 st	(5,4%)	190 m ²	(5,4%)
Bostadsrätter	50 st	(76,7%)	2798 m ²	(77,6%)
delsumma	54 st		2988 m ²	
Lokaler	7 st	(12,7%)	535 m ²	(15,0%)
Förråd	6 st	(8,1%)	63 m ²	(1,7%)
Garage	5 st	(6,8%)	63 m ²	(1,7%)
Summa	74 st	(100%)	3649 m²	(100%)

Fördelningen av lägenheter och dess ytor

Storlek	Antal	(%)	Yta (m ²)	(%)
Ettor	22 st	(41%)	705 m ²	(25%)
Tvåor	17 st	(31%)	1065 m ²	(36%)
Treor	13 st	(24%)	1042 m ²	(35%)
Fyror	2 st	(4%)	176 m ²	(6%)
Summa	54 st	(100%)	2988 m²	(100%)

2.3 Teknisk status mm

Historiskt har det funnits flera underhållsplaner, en 2006 och en enklare 2012. Sedan 2016 finns det dock en ny som styrelsen aktivt genomarbetar, kontinuerligt reviderar och försöker följa. Den senaste är uppdaterad 2018, för 2019 och framåt. Stora justeringar är gjorda. Skillnaden gentemot tidigare planer är långsiktigheten och en indexerad kostnadsuppskattning

Underhållsplanen är något vi arbetar med varje år inför budgeten, och då uppdateras den.

2.4 Tidigare väsentliga händelser

- a. Byte bergvärmepumpar till nya tysta och moderna från Nibe (2018/2019)
- b. Installation av laddstationer i garagen (2018/2019)
- c. Byte de nästan 80-åriga avloppsstammarna i bottenplattan (2017/2018)
- d. Upprustning av baksidan, stenläggning och rabatter (2015)
- e. Indragning av fiberbredband (2012/2013)
- f. Stamspolning (2012)
- g. Ommålning av yttertak (2011)
- h. Ommålning av balkonger och fönster (framsidan/baksidan) (2007/2008)
- i. Dränering av baksidan på 4:ans huskropp och mellan 4:an och 6:an (2008)
- j. Dränering av framsidan på 4:ans huskropp (2007)
- k. Nya maskiner i 6:ans tvättstuga (2007)
- l. Installation bergvärme (2005)
- m. Stamspolning (2004)

- n. Nya maskiner i 10:ans tvättstuga (2003)
- o. Ny plåt på yttertaken (1992)
- p. Omputsning fasad (1992)
- q. Renovering balkonger och fönster (1992)
- r. Nya vatten- och avloppsstammar (1992)
- s. Nya elcentraler och nya elstammar (1992)

3 EKONOMI

Föreningens ekonomi är mycket bra, med hög kontroll och bra framförhållning. Vi ser just nu inga tekniska risker för, eller behov av, eventuella extra avgiftshöjningar de närmaste 10 åren, trots stora investeringar med underhåll på bland annat, fönster, balkonger, med mera. Se underhållsplan.

Under året:

Vi har under året gjort en stor investering i nya bergvärmepumpar (BVP). Skälet var att de gamla började gå dåligt med bland annat stora ljudproblem och som följd av det nedsättningar av avgiften för boende, men också att de gick dåligt, rent tekniskt. De gamla var dock bara 14 år (2006), och borde hållit längre. Men ljudnivån var ett problem. Det hela låg i linje med strategin och vår målsättning: en kombination av fjärrvärme och bergvärme, i stället för bergvärme och olje- och elspets.

Ett aktivt arbete med hyror kommer ge effekt framgent och ge det som verkligen behövs, för att säkra reparationer och underhålls-kostnader. Håller sig räntorna på denna fortsatta låga nivå kommer det verkligen ge utrymme för en hög amorteringstakt vilket ger en bra effekt i form av skatteavdrag för de medlemmar som säljer. (Även om vi dessvärre missat lite på just detta under de senaste två åren.) Föreningen jobbar med en aktiv kapitalförsörjningsstrategi, där vi ser höga amorteringsflöden som en skatteteknisk fördel för medlemmarna. Det är bättre att ta lån för investeringar, än att spara upp en stor kassa. Nuvarande kassa härrör från försäljningar av lägenheter.

De prognostiserade kostnaderna för värme är höga, och inte inräknat eventuella effekter av förbättrade element (2019) och förbättringar för fönsterrenoveringen om 1-2 år (2020-2021).

På de räntebärande kontona har vi dessvärre inte haft den aktivitet vi önskar, men inget som påverkat varken kostnader eller intäkter nämnvärt. Styrelsen har valt att aktivt arbeta för att maximera avdragsmöjligheten (även maximera räntenetto), genom att ha som målbild att stora underhållsarbeten skall finansieras med lån. Avdragen görs genom att del av årsavgiften ses om kapitaltillskott för amortering av lån.

Taxeringsvärde mm

Taxeringsvärdet på fastigheten för 2017 är 76 462 000 kr (76 462 000), varav mark 43 016 000 kr och byggnad 36 446 000 kr.

En ny fastighetsskatt för lokalerna kommer för 2019 att öka skattekostnaderna. I vissa fall tas detta ut direkt mot hyresgästerna.

3.1 Förenklad fördelning intäkter och kostnader

Intäkter

Bokförda värden, i avrundat tusentals kronor.

Vad År	2018 %	2017 %	2016 %
Årsavgifter	1 901 tkr 61%	1 677 tkr 59%	1 673 tkr 60%
Hyror	1002 tkr 32% (100%)	985 tkr 35% (100%)	958 tkr 34% (100%)
- varav lokaler	575 tkr 19% (61%)	594 tkr 22% (60%)	568 tkr 20% (62%)
- varav bostäder	296 tkr 9% (30%)	296 tkr 10% (30%)	317 tkr 11% (33%)
- varav garage	97 tkr 3% (10%)	69 tkr 2% (7%)	47 tkr 2% (5%)
- varav förråd	33 tkr 1% (3%)	26 tkr 1% (3%)	25 tkr 1% (3%)
Bredband	133 tkr 4%	133 tkr 5%	132 tkr 5%
Ränteintäkter	22 tkr 1%	22 tkr 1%	32 tkr 1%
Övrigt	58 tkr 2%	6 tkr 0%	12 tkr 0%
Summa	3 116 tkr 100%	2 822 tkr 100%	2 806 tkr 100%

Kostnader

Bokförda värden, i avrundat tusentals kronor.

Vad År	2018 %	2017 %	2016 %
Driftkostnader	- 782 tkr 27% (100%)	- 816 tkr 28% (100%)	- 841 tkr 26% (100%)
- varav bergvärmeel ¹	- 159 tkr 6% (20%)	- 215 tkr 7% (26%)	- 159 tkr 5% (19%)
- varav olja	- 143 tkr 5% (18%)	- 80 tkr 3% (10%)	- 175 tkr 6% (21%)
- varav fastig.skatt+avgift	- 127 tkr 4% (16%)	- 126 tkr 4% (15%)	- 123 tkr 4% (15%)
- varav fastighetsel	- 82 tkr 3% (10%)	- 90 tkr 3% (11%)	- 89 tkr 3% (11%)
- varav vatten	- 63 tkr 2% (8%)	- 61 tkr 2% (7%)	- 102 tkr 3% (12%)
Avskrivningar	- 776 tkr 27%	- 678 tkr 23%	- 530 tkr 17%
Förvaltningskostnader	- 495 tkr 21% (100%)	- 259 tkr 9% (100%)	- 414 tkr 13% (100%)
- varav arvoden/revision ²	- 206 tkr 11% (52%)	- 90 tkr 3% (35%)	- 80 tkr 3% (19%)
- varav ekon. förvalt.	- 119 tkr 4% (20%)	- 96 tkr 3% (37%)	- 95 tkr 3% (23%)
- varav konsulter/tjänster	- 90 tkr 3% (15%)	- 50 tkr 2% (19%)	- 178 tkr 6% (43%)
Underhåll	- 200 tkr 7%	- 410 tkr 14%	- 528 tkr 17%
Reparationer	- 169 tkr 6%	- 183 tkr 6%	- 324 tkr 10%
Fastighetsskötsel	-157 tkr 5% (100%)	-213 tkr 7% (100%)	- 145 tkr 5% (100%)
- varav städning	-86 tkr 3% (55%)	-98 tkr 3% (46%)	- 85 tkr 3% (59%)
Räntekostnader	- 156 tkr 5%	- 297 tkr 10%	- 340 tkr 11%
Nedsättning	- 29 tkr 1%	- 29 tkr 1%	- 0 tkr 1%
- varav årsavgift. ³	- 16 tkr 1% (55%)	- 2 tkr 0% (2%)	- 0 tkr 0%
- varav hyror	- 13 tkr 0% (55%)	- 90 tkr 3% (98 %)	- 0 tkr 0%
Summa	- 2 866 tkr 100%	- 2 947 tkr 100%	-3 123 tkr 100%

¹ Felaktigt bokfört av Brain Accounting, pga bristande kvalitet med periodiseringar, verkligt värde skiljer sig inte lika mycket år till år.

² 2018 var dessa extra höga, men delar av dessa kostnader härrör från 2017 och 2016. Se motion årsmötet 2018.

³ Ej bokfört separat tidigare, dock har en nedsättning av årsavgiften funnits för ett medlemsobjekt pga störningar från bergvärmepumpen, under flera år.

3.2 Flerårsjämförelse / nyckeltal

Nyckeltal	Enhet	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Soliditet	%	79,3%	79,3%	79,3%	77,6%	76,6%	74,7%	74,7%
Kassalikviditet	kvot	5,55	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61	4,21
Kvm upplåtet i BRF-form(*)	kvm	2798	2798	2739	2682	2613	2613	2613
Nettoomsättning	kr	3 013 864	2 707 481	2 773 486	2 737 785	2 799 902	2 824 125	2 777 474
Årets resultat	kr	- 351 740	- 124 803	- 275 474	332 744	311 027	- 133 289	185 650
Ackumulerad vinst/förlust	kr	- 55 256	- 59 051	- 96 031	83 957	249 943	96 591	83 748
Yttre underhållsfond	kr	- 591 793	- 712 801	- 951 296	- 798 540	- 653 499	- 633 436	- 434 944
Yttre underhållsfond(*)	kr/m²	- 212	- 255	- 347	- 298	- 250	- 242	- 166
Avskrivningar	kr	1 480 008	677 781	530 274	310 358	288 435	155 186	162 336
Avskrivningar(*)	kr/m²	529	242	194	116	110	59	62
Årsavgifter	kr	1 901 016	1 677 079	1 673 160	1 639 869	1 607 899	1 593 968	1 609 092
Årsavgifter(*)	kr/m²	679	599	611	611	615	610	616
Hysesintäkter	kr	935 591	930 055	924 403	930 715	1 019 466	1 120 650	1 100 488
Hysesintäkter av totalt	%	33,0%	35,7%	35,6%	36,2%	38,8%	41,3%	40,6%
-varav från hyreslägenheter	kr	295 608	295 608	317 013	388 227	465 216	553 713	535 368
-varav från hyreslägenheter	%	10,4%	11,3%	12,2%	15,1%	17,7%	20,4%	19,8%
-varav från lokaler, garage, etc.	kr	706 481	688 943	640 641	578 696	597 473	612 028	609 044
-varav från lokaler, garage, etc.	%	24,9%	26,4%	24,7%	22,5%	22,7%	22,5%	22,5%
Lån	kr	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000	23 400 000
Lån(*)	kr/m²	7 255	6 969	7 119	7 420	7 731	8 917	8 955
Ränta	kr	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549	723 541	740 810
Ränta(*)	kr/m²	55	106	124	181	231	277	284
Snittränta	%	0,76%	1,52%	1,74%	2,43%	2,99%	3,11%	3,17%
Nettoamorteringar	kr	- 800 000	0	400 000	300 000	3 100 000	100 000	0
Nettoamorteringar(*)	kr/m²	- 286	0	146	112	1 186	38	0
Kontanta medel	kr	5 911 249	4 989 053	7 183 955	3 913 549	1 250 772	1 064 862	1 003 083
Lån minus kassa & spark.(*)	kr/m²	5 143	5 186	4 497	5 961	7 252	8 509	8 571
Värme & El	kr	382 794	385 212	422 796	495 582	533 317	807 166	724 265
-varav fastighets-el	kr	81 636	90 002	89 346	156 589	151 334	254 011	203 640
-varav bergvärme-el	kr	158 570	215 201	158 807	194 263	176 240	0	0
- varav olja	kr	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155	520 625
Värmekostnader(**)(†)	kr/m²	85	84	95	96	108	157	148
-varav fastighets-el(‡)	kr	81 636	67 002	67 346	134 589	131 334	107 670	89 466
-varav bergvärme-el(‡)	kr	158 570	192 172	181 836	194 263	176 240	146 341	114 174
- varav olja(‡)	kr	142 588	80 009	174 643	144 730	205 743	553 155	520 625
Värmekostnader(**)(‡)	kr/m²	85	77	101	96	108	198	180
Reparationer & Underhåll	kr	368 495	593 716	852 294	261 421	243 883	502 982	254 280
-varav reparationer	kr	168 655	183 323	324 412	191 259	166 006	300 127	245 662
-varav underhåll	kr	199 840	410 393	527 882	70 162	77 877	202 855	8 618
Reparationer & Underhåll(**)(††)	kr/m²	123	199	285	87	82	168	85
Rep. & Und. + Avskrivningar	Kr	1 848 503	1 271 497	1 382 568	571 779	532 318	658 168	416 616
Rep. & Und. + Avskriv.(**)(†††)	kr/m²	619	426	463	191	178	220	139
Prisbasbelopp (ref-värde)	kr	44 800	44 300	44 500	44 400	44 500	44 000	42 800
Årsavgifter i prisbasbelopp	st	42,4	37,9	37,6	36,9	36,1	36,2	37,6
Ökning/Minskning per år	%	12,09%	0,69%	1,80%	2,22%	-0,26%	-3,64%	0,56%
prisbasbelopp/100kvm (*)	st/m²	1,52	1,35	1,37	1,38	1,38	1,39	1,44
Ökning/Minskning per år	%	12,09%	-1,44%	-0,32%	-0,41%	-0,26%	-3,64%	0,56%
Årsavg. i prisbasbel. just. (*)	st	39,6	35,4	35,9	36,0	36,1	36,2	37,6

(*) per kvadratmeter yta upplåten som bostadsrätt, dvs "andel" av föreningen (rörligt då det ibland säljs av lägenheter). Exakt andel ges av ekonomisk förvaltare eller mäklare i korresponderande fall

(**) per kvadratmeter total boyta (BOA, 2988kvm)

(***) per kvadratmeter total fastighetsyta (3527kvm), dvs fastigheten inkl. lokaler

(†) viss värme ingår i den elpatron som ger värme under sommaren, kostnaderna finns dock fastighetsel

(††) riktvärde i branschen är ca 200-250 eller 350-450 kr/kvm&år för att hålla en fastighet i bra skick, beroende på om man räknar med stamreoveringar, och hur långa underhållsplaner man har.

(†††) Riktvärden inkluderar ibland även avskrivningar, vilket bl.a. beror på bokföringsmetod. 2016 kom nya direktiv så kallade K2 eller K3. Föreningen har tillämpat K2.

(‡) Siffrorna är justerade. Bl.a. pga. upprättandet av nya konton, vilket ger mer detaljer. Även efterjusteringar där periodiseringar missats, bokföring på felaktiga konton, etc. Även elpatronen är justerad uppskattningsvis, enligt dataanalys. Oljan är justerad bl.a. 2007-2006, då inköpen bokförts som förbrukade direkt. En viss osäkerhet finns från åren 2001-2013, då man inte lästa av oljan, utan inköpen kostnadsfördes direkt mot resultatet. Sedan 2014 och framåt avläses den minst varje kvartal, ofta 1-2 ggr/mån, varför vi där ifrån vet mer exakt förbrukningen varje år/kvartal. Totalt sett bör justeringarna på oljan och elen mellan åren i efterhand ge ett mer verkligt värde.

- All data är bokförda värden, om inte annat sägs, se ex.v (‡).

10-åriga nyckeltal publiceras på föreningens hemsida, med mera.

3.3 Avtal med leverantörer

Följande avtal med leverantörer finns:

<i>Vad</i>	<i>Leverantör</i>
<i>Ansvarsförsäkring:</i>	Trygg-Hansa AB
<i>Bredband:</i>	Ownit Bredband AB, under 2019 bytt till Bahnhof.
<i>Ekonomisk förvaltning:</i>	Brain Accounting AB
<i>Elleverantör:</i>	Ellevio/Fortum AB
<i>Fastighetsförsäkring:</i>	Trygg-Hansa AB
<i>Hissavtal:</i>	Hiss- & Elteknik AB
<i>Kabel-TV:</i>	ComHem AB
<i>Kollektivt BRF-tillägg:</i>	Trygg-Hansa AB *
<i>Service UC/Bergvärme:</i>	Enstar AB, avslutat, ny under arbete.
<i>Sophämtning:</i>	Stockholm Avfall AB
<i>Städning:</i>	Maries Puts & Städ AB
<i>Tvättstugor:</i>	Entema AB
<i>Vatten:</i>	Stockholm Vatten AB

* Kollektivt tillägg till hemförsäkringen för de som bor i BR-lägenhet.

Man måste fortfarande ha en giltig hemförsäkring.

3.4 Föreningens lån och räntekostnader

Föreningen har under året upphandlat nya lånevillkor och lagt hela lånestocken bundet 1 år, med 3 månaders rörlig ränta. Lånen ligger även med 1 månads förskjutning för att minska effekterna av tillfälliga fluktuationer i räntemarknaden. Resultatet av upphandlingen är att vi sänkte räntan på det rörliga, från ca 0,53% till 0,37%. Full effekt av detta kommer under 2019.

Föreningen har under året inte gjort några amorteringar, även om det var avsikten. Dessvärre missade vi det vid nya upphandlingen.

Föreningen räknar i sin 10-års prognos med att kostnaderna kommer öka, men ett bra kassaflöde med en stark kassa ger oss möjligheter att ha en korrekt hög amorteringstakt.

Föreningens strategi är att ta lån för större investeringar, i stället för att ta från kassan. Detta ger en möjlighet att öka skatteavdragsmöjligheten för de enskilda medlemmarna vid en försäljning, genom amorteringarna räknas som kapitalinsättning från årsavgiften och är avdragsgilla. Räntekostnaden påverkar tack vare bra sparkonton inte föreningen negativt.

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Lån (kr)</i>	20 300 000	19 500 000	19 500 000	19 900 000	20 200 000	23 300 000
<i>Ränta (kr)</i>	154 627	296 710	340 228	484 169	603 549	723 541
<i>Snittränta (%)</i>	0,76%	1,52%	1,75%	2,43%	2,99%	3,11%

Per 2018-12-31 hade föreningen följande lån hos Handelsbanken Hypotek AB

<i>Belopp (kr)</i>	<i>Ränta</i>	<i>Detaljer</i>
6 000 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet till 2019-05-28
6 500 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet till 2019-06-28
7 000 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet till 2019-07-29
800 000	0,370	3 mån, STIBOR, "0-golv", 1 år kapitalbundet

3.5 Avskrivningar och avsättningar till yttre fond

Föreningen har under året gjort en övergång från K2 till K3. Detta har resulterat i en mer verklig avskrivningstakt av slitage och förbrukning av de olika komponenterna i huset. Det är normalt att det ger en högre kostnad.

Avskrivningar övergång till K3 (tkr)

Komponentuppdelning av byggnadsvärdet om 43 983 tkr.

Komponenter	Basår	Fördel./ SABO ⁴	Livslängd (år)	Kvar* (år)	Tidsviktad* %-kvot	Aktiverat belopp	Avskriv. året	UB
Stomme och grund	1937	30,0%	200	119	62,6%	27 543 tkr	-231 tkr	26 132 tkr
Stomkompl./innerväggar	1937	19,0%	150	69	23,0%	10 114 tkr	-147 tkr	9 535 tkr
Värmen, termost. & ventil. ⁵	1992	0,5%	25	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Värmen, element ⁶	1964,5	0,5%	50	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Värmen, UC, oljebrännare ⁷	1992	0,5%	25	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Värmen, stammar ⁸	1992	0,5%	50	24	0,2%	93 tkr	-4 tkr	85 tkr
Avloppsstammar (horisontella)	1937	3,0%	60	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Avloppsstammar (lodräta)	1992	3,0%	50	24	1,3%	555 tkr	-23 tkr	509 tkr
Vattenstammar ⁹	1992	3,0%	40	14	0,7%	324 tkr	-23 tkr	287 tkr
El ¹⁰	1992	6,0%	40	14	1,5%	648 tkr	-46 tkr	574 tkr
Inre ytskikt och vitvaror	1992	0,0%	25	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Fasad	1992	5,0%	50	24	2,1%	926 tkr	-39 tkr	848 tkr
Fönster	1992	3,0%	50	24	1,3%	555 tkr	-23 tkr	509 tkr
Köksinredning	1992	3,0%	30	4	0,2%	93 tkr	-23 tkr	65 tkr
Yttertak	2005	2,0%	40	27	0,9%	417 tkr	-15 tkr	383 tkr
Ventilation ¹¹	1992	0,5%	50	24	0,2%	93 tkr	-4 tkr	85 tkr
Hissar ¹²	1992	2,0%	40	14	0,5%	216 tkr	-15 tkr	191 tkr
Styr & Övervakning	1992	1,0%	20	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Restpost	1992	13,0%	50	24	5,5%	2 407 tkr	-100 tkr	2 204 tkr
Summa	na	95,5%	1 045	405	100,0%	43 983 tkr	-694 tkr	41 406 tkr
Genomsnitt	1 982,6	5,03%	55,0	21,3	5,26%			
Vägt* genomsnitt	1 962,2	10,49%	114,8	59,7				

* Vikt på antal år kvar på komponenten.

Avskrivningar på nyinvesteringar:

Vad	Anskaffn.-år	Belopp	Avskrivnings- längd	Avskrivning per år	Kvarvarande
Bergvärme	2005	1 245 tkr	25 år	49,8 tkr	17,0 år
Stenläggning	2015	612 tkr	15 år	40,8 tkr	13,6 år
Fasad- o markförbättr.	2015	504 tkr	10 år	50,4 tkr	9,1 år
LED-Belysning	2016	95 tkr	10 år	9,5 tkr	8,5 år
Stammar (bottenplatta)	2017	2 621 tkr	50 år	52,4 tkr	49,7 år
Lokalförbättringar	2018	154 tkr	10 år	15,4 tkr	9,7 år

(Belopp avrundat i tusen kronor)

- Bergvärmen gäller både värmepump och rör/borrning.
- LED-belysning är för äkta LED-lösning i 6:an, 8:an och 10:ans trappuppgång.
- Stammar gäller endast byte av rör i bottenplatta. Dessa var aldrig bytta under husets 85åriga historia.
- ~~iv~~ Lokalförbättringar avser förbättringar i samband med stamreoveringen.

⁴ Vi utgår från SABO "nytt hus" och gör en viktad fördelning med avseende på år kvar. Modellen blir som deras 49 fast den stämmer bättre på vårt 80 år gamla hus.

⁵ Värmen delas upp, och livslängd justeras till enligt därefter. Stora reoveringen gjordes färdigt 1992.

⁶ Elementens basår är ett genomsnitt av 1992 och färdigställandeår 1937, då det är kontinuerligt utbytt.

⁷ Nytt styr och regler samt då nya oljepannor installerades 1992.

⁸ Alla stammar byttes 1992, då dåvarande 4 undercentraler drogs ihop till 1 ny.

⁹ Vattenstammarna byttes 1992.

¹⁰ All el gjordes om 1992. Mot SABOs värden är den nedkorrigerad då dagens el är mer komplex med styr och regler.

¹¹ Ventilation är kraftigt nedjusterad då mot SABOs värden då det är självdrag i huset. Det ligger i linje med SABOs rikvärden för 49 år gamla hus.

¹² Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållet betydligt längre än så.

3.6 Kassalikviditet och soliditet

Föreningen soliditet bra och kassalikviditeten mycket bra. Se gärna styrelsen övriga kommentarer om finansieringen av föreningen och kassaflödesplaneringen.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kassalikviditet	5,55	9,56	8,98	10,28	3,64	1,61	4,21
Soliditet	83,2%	79,3%	79,3%	77,6%	76,6%	74,7%	74,7

(Kassalikviditet beräknat på Omsättningstillgångar minus Varulager genom Kortfristiga skulder. Soliditet beräknat på Eget kapital genom Tillgångar.)

Kassalikviditeten, som beskriver betalningsförmågan på kort sikt, utgörs av omsättningstillgångar exklusive varulager i relation till kortfristiga skulder.

Soliditeten, som beskriver betalningsförmågan på lång sikt, utgörs av det egna kapitalet (våra insatser och upplåtelseavgifter), hur mycket pengar vi avsätter till reparationsfond, samt den balanserade vinsten (vår historiska samlade vinst eller förlust) i relation till det totala kapitalet där även våra lån ingår. Det innebär att föreningens förmåga att långsiktigt klara sina underhåll och reparationer är klart godkända. En soliditet på 100% innebär i praktiken skuldfri förening, även om det kan finnas lån, är kassan större.

Både soliditet och kassalikviditet har sin begränsade nytta i en BRF, endast om dessa är extremt låga. Som alltid måste de sättas i relation till övriga siffror och helheten. Men båda är bra, vilket är en av flera nyckelfaktorer, som pekar på att vi har en sund ekonomi, dock är intäkterna i förhållande till kostnaderna inklusive avskrivningar ansträngda, varför styrelsen föreslog och genomförde en höjning av avgiften årsskiftet 2017/2018.

3.7 Resultat

Årets resultat uppgick till + 250 083 kr (- 124 803 kr).

3.8 Utsikter för kommande år

Värmekostnaderna

Kostnaderna för värme har under året varit låga. Vi tror inte dessa kommer öka nämnvärt. Den 10-årsbudget som ligger, är högt räknat. Förhoppning är att ny undercentral med bättre styrning, samt indragning av fjärrvärme och nya BVP:ar kommer ge en betydligt bättre framtid.

Fjärrvärmes kommer ersätta befintlig olja och detta har vi under 2018 fått beviljat bidrag, även om det syns först 2019 rent konkret. Bidraget, Klimatklivet, från Naturvårdsverket är ett bidrag för att minska mängden CO2. Beloppet vi fått beviljat är 347'000 kr, och betalas ut 50% före, och 50% efter, och motsvarar totalt 50% av hela kostnaden.

Projektet med att byta ut element till lågtempererat system samt problematiska ventiler och termostater pågår och beräknas påbörjas efter sommaren 2019.

Amortering

Framöver kommer vi lägga in automatiska årliga amorteringar för att jobba skattetekniskt rätt för våra medlemmar. Föreningen jobbar aktivt med att optimera kapitalflödena genom att låna för underhållsinvesteringar, och på då detta sätt öka avdragsmöjligheten för den enskilde medlemmen. Skattetekniskt får vi inte amortera hela kassan enligt förhandsbesked från skattemyndigheten, då pengarna inte kan beräknas komma från årsavgiften.

Kostnadsbesparingar

Vi har under förgående år identifierat att sammanslagningen av våra fyra el-serviser och övergång till egen undermätning av el, kommer att ge besparingar för både medlemmarna direkt och föreningen. Återbetalningstiden är 3 år och vi hoppas kunna sätta igång detta när investeringen i fjärrvärme och element är genomförd.

Underhållsplan

Flera underhållsarbeten kommer att genomföras under det kommande året, men inget som vi enskilt bedömer kommer att påverka avgiften. Däremot är vår samlade bedömning av de kommande 30 årens underhållsbehov att vi måste jobba med intäkterna. Som det ser ut nu behövs dock inga ökade

avgifter mer än den enprocentiga årliga uppdatering som skall korrigera för ökade indexerade kostnader. Men det förutsätter marknadspriser på alla våra lokaler.

3.9 Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

<i>balanserat resultat:</i>	55 256
<i>årets resultat:</i>	250 083
<i>Totalt:</i>	305 339
<i>disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet:</i>	289 386
<i>balanseras i ny räkning:</i>	-585 870
<i>Summa:</i>	-296 484

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

3.10 Förändring i eget kapital

	<i>Insatser / upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Vid årets början</i>	44 651 594	712 801	59 051	-124 803
<i>Disposition enligt stämmobeslut lanspårkstagande yttre fond</i>		289 386		
<i>Resultat</i>		- 410 394	121 008	
			-124 804	124 803
<i>Årets resultat</i>				-250 083
<i>Vid årets slut</i>	44 651 594	591 793	55 255	250 083

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter m.m</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 013 893	2 707 481
Övriga rörelseintäkter		50 627	350
Summa rörelseintäkter		3 064 520	2 707 831
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 307 354	-1 621 009
Fastighetsadministration	4	-290 318	-188 873
Personalkostnader		-306 724	-70 402
Avskrivningar enligt plan		-776 096	-677 781
Summa rörelsekostnader		-2 680 492	-2 558 065
Rörelseresultat		384 028	149 766
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 355	-296 884
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 410	22 315
Summa finansiella poster		-133 945	-274 569
Resultat efter finansiella poster		250 083	-124 803
Årets resultat		250 083	-124 803

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 577 880	60 157 608
Inventarier	6	71 029	80 499
Summa materiella anläggningstillgångar		60 648 909	58 347 873
Summa anläggningstillgångar		60 648 909	60 238 107
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Lager, olja		196 185	160 549
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	17 277	38 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 242	85 717
Summa kortfristiga fordringar		101 519	124 486
Kassa och bank		5 911 248	4 989 054
Summa kassa och bank		5 911 248	4 989 054
Summa omsättningstillgångar		6 208 952	5 274 088
SUMMA TILLGÅNGAR		66 857 861	65 512 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 885 251	35 885 251
Upplåtelseavgifter		8 766 343	8 766 343
Yttre fond		591 793	712 801
Summa bundet eget kapital		45 243 387	45 364 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		55 256	59 051
Årets resultat		250 083	-124 803
Summa fritt eget kapital		305 339	-65 752
Summa eget kapital		45 548 726	45 298 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 300 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		20 300 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		442 215	323 764
Skatteskulder		3 860	134
Övriga skulder		144 605	140 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	418 455	326 205
Summa kortfristiga skulder		1 009 135	790 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 512 195	65 714 396

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	250 083	-124 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 480 008	677 781
	1 730 091	552 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 730 091	552 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-35 636	-60 782
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 966	-41 685
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	193 494	-77 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 910 915	373 113
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 186 898	-2 568 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 186 898	-2 568 015
Finansieringsverksamheten		
Upplåten lägenhet	800 000	
Amortering av låneskulder		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	800 000	-
Årets kassaflöde	1 524 017	-2 194 902
Likvida medel vid årets början	4 989 054	7 183 956
Likvida medel vid årets slut	6 513 071	4 989 054

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

F o m räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 20 till 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande principer har tillämpats för *Byggnad*

Komponenter	Basår	Fördel./ SABO ¹³	Livslängd (år)	Kvar* (år)	Tidsviktad* %-kvot	Aktiverat belopp	Avskriv. året	UB
Stomme och grund	1937	30,0%	200	119	62,6%	27 543 tkr	-231 tkr	26 132 tkr
Stomkompl./innerväggar	1937	19,0%	150	69	23,0%	10 114 tkr	-147 tkr	9 535 tkr
Värmen, termost. & ventil. ¹⁴	1992	0,5%	25	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Värmen, element ¹⁵	1964,5	0,5%	50	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Värmen, UC, oljebrännare ¹⁶	1992	0,5%	25	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Värmen, stammar ¹⁷	1992	0,5%	50	24	0,2%	93 tkr	-4 tkr	85 tkr
Avloppsstammar (horisontella)	1937	3,0%	60	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Avloppsstammar (lodräta)	1992	3,0%	50	24	1,3%	555 tkr	-23 tkr	509 tkr
Vattenstammar ¹⁸	1992	3,0%	40	14	0,7%	324 tkr	-23 tkr	287 tkr
El ¹⁹	1992	6,0%	40	14	1,5%	648 tkr	-46 tkr	574 tkr
Inre ytskikt och vitvaror	1992	0,0%	25	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Fasad	1992	5,0%	50	24	2,1%	926 tkr	-39 tkr	848 tkr
Fönster	1992	3,0%	50	24	1,3%	555 tkr	-23 tkr	509 tkr
Köksinredning	1992	3,0%	30	4	0,2%	93 tkr	-23 tkr	65 tkr
Yttertak	2005	2,0%	40	27	0,9%	417 tkr	-15 tkr	383 tkr
Ventilation ²⁰	1992	0,5%	50	24	0,2%	93 tkr	-4 tkr	85 tkr
Hissar ²¹	1992	2,0%	40	14	0,5%	216 tkr	-15 tkr	191 tkr
Styr & Övervakning	1992	1,0%	20	0	0,0%	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Restpost	1992	13,0%	50	24	5,5%	2 407 tkr	-100 tkr	2 204 tkr

¹³ Vi utgår från SABO "nytt hus" och gör en viktad fördelning med avseende på år kvar. Modellen blir som deras 49 fast den stämmer bättre på vårt 80 år gamla hus.

¹⁴ Värmen delas upp, och livslängd justeras till enligt därefter. Stora renoveringen gjordes färdigt 1992.

¹⁵ Elementens basår är ett genomsnitt av 1992 och färdigställandeår 1937, då det är kontinuerligt utbytt.

¹⁶ Nytt styr och regler samt då nya oljepannor installerades 1992.

¹⁷ Alla stammar byttes 1992, då dåvarande 4 undercentraler drogs ihop till 1 ny.

¹⁸ Vattenstammarna byttes 1992.

¹⁹ All el gjordes om 1992. Mot SABOs värden är den nedkorrigerad då dagens el är mer komplex med styr och regler.

²⁰ Ventilation är kraftigt nedjusterad då mot SABOs värden då det är självdrag i huset. Det ligger i linje med SABOs rikvärden för 49 år gamla hus.

²¹ Uppjusterad från SABOs 25 år då hissarna redan nu hållet betydligt längre än så.

Summa	na	95,5%	1 045	405	100,0%	43 983 tkr	-694 tkr	41 406 tkr
Genomsnitt	1 982,6	5,03%	55,0	21,3	5,26%			
Vägt* genomsnitt	1 962,2	10,49%	114,8	59,7				

Följande avskrivningstider tillämpas för *Fastighetsförbättringar*

Vad	Anskaffn.-år	Belopp	Avskrivnings- längd	Avskrivning per år	Kvarvarande
Bergvärme	2005	1 245 tkr	25 år	49,8 tkr	17,0 år
Stenläggning	2015	612 tkr	15 år	40,8 tkr	13,6 år
Fasad- o markförbättr.	2015	504 tkr	10 år	50,4 tkr	9,1 år
LED-Belysning	2016	95 tkr	10 år	9,5 tkr	8,5 år
Stammar (bottenplatta)	2017	2 621 tkr	50 år	52,4 tkr	49,7 år
Lokalförbättringar	2018	154 tkr	10 år	15,4 tkr	9,7 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
NOT 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgift	1 901 016	1 677 079
Hyra bostäder	295 608	295 608
Hyra lokal	563 800	576 182
Hyra garage	96 957	68 888
Fastighetsskatt	41 344	43 123
Kabel-tv/bredband avgift	132 816	132 601
Övriga hyresintäkter	11 533	6 297
Hyres- och avgiftsbortfall	-29 210	-92 297
Summa	3 013 864	2 707 481

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
NOT 3 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetsskötsel	1 900	7 255
Trädgårdsskötsel	13 860	1 587
Städning	86 354	79 419
- stor städning	-	18 491
Reparation	168 685	183 321
Underhåll	199 842	410 394
Snöskottning	-	3 078
Besiktningsskostnader	8 642	16 718
El	81 636	90 002
Värme	158 570	215 201
Eldningsolja	142 588	80 009
Vatten och avlopp	62 846	61 159
Sopor renhållning	14 409	27 303
Kabel TV/Internet	137 952	152 068
Inköp material o varor	26 055	67 589
Fastighetsförsäkring	56 912	62 805
Fastighetsskatt statlig (lokaler)	109 240	54 620
Fastighetsavgift kommunal (lägenheter)	144 396	71 010
Övrigt	20 285	18 980
Summa	1 434 172	1 621 009

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
NOT 4 FASTIGHETSADMINISTRATION		
Revisionsarvode	15 805	19 599
Redovisningstjänster	86 911	83 251
Konsultkostnader Brain	32 419	12 704
Konsultkostnader övriga	84 693	49 724
Serviceavgift, Fastighetsägarna	7 221	4 871
Bankkostnader	4 425	4 327
Övrigt	58 845	14 397
Summa	290 319	188 873

	2018-12-31	2017-12-31
NOT 5 BYGGNADER OCH MARK		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	59 851 279	59 851 279
-Nyanskaffningar	2 775 575	
<i>delsumma</i>	62 626 854	59 851 279
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 800 939	-1 240 868
-Årets avskrivning enligt plan	-668 307	-560 071
<i>delsumma</i>	-2 469 246	-1 800 939
Redovisat värde vid årets slut	60 237 646	58 050 340
Taxeringsvärde byggnader:	53 446 000	53 446 000
Taxeringsvärde mark	43 016 000	43 016 000
Summa	96 462 000	96 462 000

	2018-12-31	2017-12-31
NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	375 299	375 299
<i>delsumma</i>	375 299	375 299
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-294 800	-285 326
-Årets avskrivning enligt plan	-183 409	-9 474
<i>delsumma</i>	-478 209	-294 800
Redovisat värde vid årets slut	-102 910	80 499

NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
Fordran skattekonto	7 199	7 200
Moms oktober - december 2018	10 078	31 569
Summa	17 277	38 769

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	48 993	47 114
Förutbetald kabel-tv avgift	9 491	9 228
Förutbetald kostnad Ownit	25 758	25 053
Övriga förutbetalda kostnader		4 322
Summa	84 242	85 717

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	149 333	47 311
Upplupen ränta lån	6 801	16 382
Förutbetalda hyror o avgifter	231 022	270 531
Övriga poster	31 299	43 474
Summa	418 455	377 698

NOT 10 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 300 000	28 300 000
Summa	28 300 000	28 300 000

Ansvarsförbindelser *Inga* *Inga*

NOT 11 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT
Se förvaltningsberättelsen.

UNDERSKRIFTER

Styrelsen för Brf Ekoxen den

.....
Rickard Uddenberg
Ordförande

.....
Henric Uhrbom
Kassör

.....
Fredrik Johansson
Sekreterare

.....
Anita Ekström Winroth
Ledamot

.....
Birgitta Kahlström
Ledamot

.....
Niklas Engdal
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den

.....
Carina Toresson