



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

HSB:s Björklången i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Björklången i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Tomas Ahron	Ordförande	
Fredrik Almgren	Vice ordförande	
Lena Martina Jalava Löfstedt	Sekreterare	
Yvonne Sylvia Griffel	Ledamot	
Ellinor Maria Thörngren	Ledamot	
Pernilla Åse Margareta Wångklev	Ledamot	HSB-ledamot - utses av HSB årligen
Carl Simon Peter Hammarström	Suppleant	
Ove Emanuel Mattsson	Suppleant	
Julia Maria Wirén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Tomas Ahron, Carl Simon Peter Hammarström, Lena Martina Jalava Löfstedt, Ove Emanuel Mattsson, Julia Maria Wirén och Pernilla Åse Margareta Wångklev.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Urban Möller	Ordinarie Intern	
Johan Aron Hjorth	Suppleant Intern	

Valberedning

Wanja Davidsson	Sammanställande
Shaan-Mya Embrey	
Birgitta Granlund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björklången 1-3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

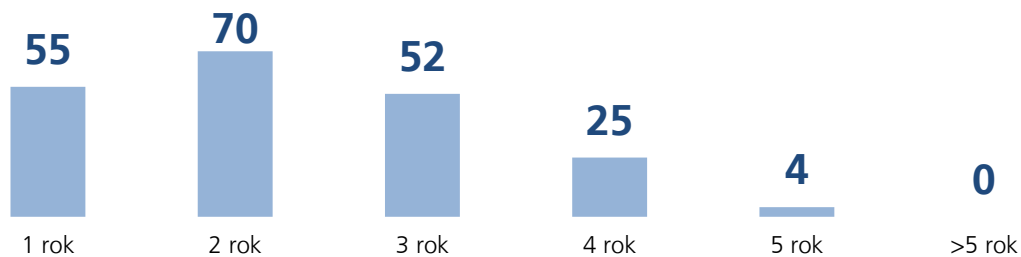
Fastigheten bebyggdes 1961 - 2005 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 266 m², varav 12 171 m² utgör lägenhetsyta och 1 095 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 206 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Industriebetong	263 m ²	2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Utlånas till medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av branddörrar i höghus	2018	Samt målning av hissdörrar. Drivs av arbetsgrupp utsedd av stämman 2017.
Uppfräschning av föreningslokalen	2018	
Renovering av expedition	2018	Byte av samtliga armaturer utomhus till nya med LED-ljuskälla.
Utomhusarmaturer	2017	
Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus	2017	Detta arbete utfördes 2017-01 Stor rengöring Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren. Bakom låghus Två nya grillar installerades bakom låghuset 20 % av balkongerna besiktigades, för att få fram konditionen av dessa. Bedömningen var att stommarna är bra men att det på vissa platser har spruckit loss betong som bör tas bort. Ny besiktning rekommenderades utföras om fem år. Nya dörrar installerades i höghusgaragen. Ny trapphusbelysning installerades i samtliga trapphus samt i höghusens utrymningstrappor. Den nya har LED som ljuskälla och tändar mycket snabbt jämfört med den gamla
Tvätt av utrymningstrappa i höghus	2017	
Tvätt av entréer i höghus	2016	
Vattenledning, avloppsstam, dagvattenstam	2016	
Målning av p-platser	2016	
Grillplats	2015	
Balkongbesiktning	2015	
Garagedörrar utbytta	2015	
Trapphusbelysning utbytt	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2019	
Byte av vattenledning 29:an och 33:an	2019	Vattenledning till läghus byttes 2016.
Måla/täta golvet i undercentralen	2019	För att undvika läckage till föreningslokalen.
Översyn av målning allmänna ytor samt fönster i läghuset.	2019	
Asfaltera runt 29 och 33	2019	Provisorisk lagning 2019.
Armatyrbyte tvättstugor och eventuellt källare och vind	2019	Till LED-armaturer
Uppfräschning av entréer höghus	2019	Byte av vissa dörrar, anslagstavlor
Balkonger	2019	Föreningen genomförde en balkongbesiktning under 2016 och har 2018, med hjälp av ÄF, tagit in offerter. Arbetet kan förhoppningsvis påbörjas 2019 och slutföras 2020.
Asfaltera framför läghuset	2020	
Utbyte av fjärrvärmeundercentral	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HSAB	Hissbesiktning
Stockholms Hiss & Elektronik AB	Hisservice
Parkservice AB	Sommar- och vinterunderhåll utomhus
NP-Gruppen AB	Röjer bort snö och istappar från våra tak
Stockholm Exergi/Fortum	Fjärrvärme och elnät
Luleå energi AB	Elleverantör, upphandlade av HSB Stockholm och upphandlar i sin tur el från olika marknader. Vårt pris är beroende av hur bra Luleå energi gör sina inköp.
Aremo	Klottersanering
Spiridon	Städning
Stockholms Stadsnät	Bredband. Gruppanslutning av samtliga lägenheter med 200/200 Mbit/s
ComHem	KabelTV, basutbud till samtliga
Veolia Recycling	Grovsopor
Stockholm vatten	Sophämtning samt vatten och avlopp
Securitas	Parkeringsövervakning och fastighetsjour dygnet runt
Veterankraft	Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är överlag god. Belåningsgraden är låg med en belåning på omkring 2500:-/ per kvm boyta. Detta i kombination med den låga räntenivån som varat ett antal ger låga räntekostnader. Föreningen har dragit nytta av ränteläget genom att de senaste åren öka amorteringstakten något. Föreningen placerar löpande om lån och försöker i samband med detta säkerställa att vi får en konkurrenskraftig ränta. Under 2018 har två lån om total cirka 20 miljoner placerats om.

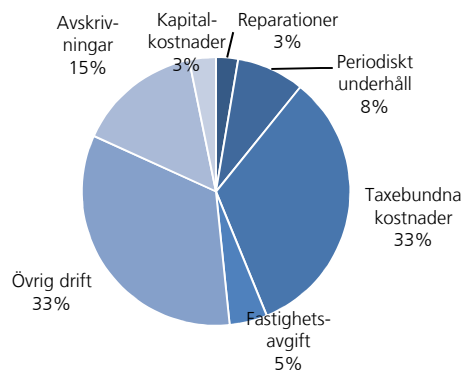
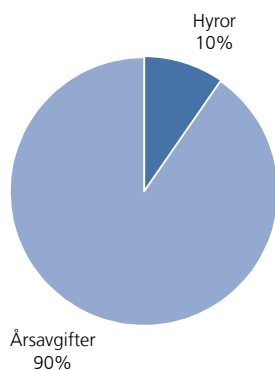
Under 2020 kommer en successiv ökning av föreningens tomträttsavgäld att ske. Detta kommer att påverka föreningens kostnad avsevärt.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 154 872	6 069 805
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 484 320	9 210 055
Finansiella intäkter	485	143
Minskning kortfristiga fordringar	42 537	0
Ökning av kortfristiga skulder	165 777	0
	9 693 119	9 210 198
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 713 132	5 731 273
Finansiella kostnader	225 116	231 134
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 429	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 968
Minskning av långfristiga skulder	1 750 000	2 630 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	502 756
	7 832 677	9 125 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 015 315	6 154 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 860 442	85 067

*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 1 337 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

Avgiftshöjning

En höjning av årsavgifterna samt parkeringsavgifterna om 2% genomfördes per 2018-01-01.

Balkongutbyte - upphandling genomförd

Styrelsen har, med hjälp av ÅF, inhämtat offerter och tagit beslut om leverantör för renovering av balkonger. I samband med renovering föreslås en utökning av balkongens djup samt inglasning. För de lägenheter som saknar balkong föreslås nybyggnation. Extra stämma för beslut hölls 2019-01-31.

Bersån

Flera boende har under årets besvärats av oönskade gäster som uppfattades bedriva olaglig verksamhet. De höll till i bersån vid föreningens grillplats. På grund av detta har styrelsen låtit ta bort bersån.

Boendestörningar och vattenskada i port 15 i oktober

Efter en längre tids klagomål om störningar samt en vattenskada som lett till utflyttning hoppas styrelsen att frågan är utagerad. Vattenskadan orsakade även skador på lägenheten under. Föreningens ansvar är att frilägga och torka ut fukt samt återställa fram till, men inte inklusive, ytskikt.

Boendestörningar och vattenskada i port 29 i september

Efter en längre tids klagomål om höga renoveringsljud i huset och en vattenskada som lett till ytterligare ljud under dagtid hoppas styrelsen att frågan är utagerad. Vattenskadan orsakade även skador på lägenheten under. Föreningens ansvar är att frilägga och torka ut fukt samt återställa fram till, men inte inklusive, ytskikt.

Branddörrar och andra inre dörrar har bytts ut

Byte har genomförts av branddörrar på alla våningsplan i höghuset samt innerdörrar till samtliga tvättstugor och i entréerna i höghuset. Flera låskistor hade gått sönder och kunde inte bytas ut på grund av dels att rätt storlek på låshus utgått, dels att dörrarna innehöll asbest vilket förhindrade justering av uttag för låshus. I samband med detta målades även hiss dörrarnas utsida om och under de första veckorna av 2019 målades även hiss dörrarnas insidor om.

Bredband

Föreningen har ett gruppavtal som ger alla lägenheter tillgång till bredband. Under 2018 höjdes hastigheten till det dubbla och är numera 200/200 Mbit. Det händer att medlemmar kontaktar styrelsen och klagar på dålig hastighet. Detta visar sig nästan alltid bero på den boendes egen utrustning eller placeringen av denna. För att hjälpa till med detta har styrelsen under året publicerat info på föreningens webbplats om hur man kan förbättra sin täckning hemma.

Container för grovsopor

Då föreningen inte har grovsopor har styrelsen för vana att ta in containrar för att de boende skall kunna kasta grovsopor. Under 2018 skedde detta i början av året samt efter sommaren.

Cykelrummen rensades under hösten

Ett 15-tal cyklar rensades ut ur cykelförråden som dock är fortsatt fulla.

Ekonomisk genomgång

Fastighetsägarföreningen har gjort en ekonomisk genomgång av föreningen i samband med att de presenterade sina tjänster kring ekonomisk förvaltning. De meddelade att föreningen verkar ha en bra ekonomi. På direkt fråga om de hade förslag på någon förbättring inom det ekonomiska sa de att de inte hade det.

Elenergileverantör - utvärdering

Styrelsen har utrett möjlig besparing genom byte av elleverantör från Luleå energi. Slutsatsen är att det inte var möjligt att göra någon besparing då energipriset föreningen betalar är konkurrenskraftigt samt att det bara utgör en del av elkostnaden. Styrelsen beslöt att inte byta leverantör.

Energideklaration

Energideklaration ska göras vart tionde år och genomfördes under våren 2018. Lappar med den nya deklARATIONEN finns uppsatt i samtliga portar.

Entrémattor - upphandling

Efter att ha värderat offerter från tre leverantörer av entré-mattor har styrelsen valt att fortsätta med Berendsen som leverantör.

Exploateringskontoret

Styrelsen har haft flera möten med representant från Exploateringskontoret inför deras behov av att bruka vår mark i samband med arbete som görs för utbyggnad av Årstafältet. Vi hyr vår mark av Stockholm stad via Exploateringskontoret vilket gör att vi inte kan neka deras rätt att tillfälligt använda marken. Vi kan dock diskutera hur alternativ utfart ska ske om den nordvästra utfarten från vårt område stängs. Vi kan även diskutera nedsättning av tomträttsavgäld samt säkerställa att exploateringskontoret återställer marken.

Facebook-grupp

Styrelsen har under 2018 aktiverat en sluten Facebook-grupp för medlemmar i föreningen. Alla boende i föreningen kan efter ansökan beviljas tillträde till gruppen.

Fastighetsjour via Securitas

Efter att föreningen tidigare endast haft avtal med Securitas om fastighetsjour nattetid och under helger, har vi nu avtal om fastighetsjour dygnet runt.

Fjärrvärme - möjlighet till besparing

Föreningen har fått en genomgång av Stockholm Exergi för att få tips om hur vi kan effektivisera användning av fjärrvärme genom att justera styrkurvorna. Uppvärmning är föreningens enskilt största kostnad. Så det finns skäl att gå vidare med arbetet.

Förråd - justering av hyra

Föreningen har tio förråd som hyrs ut. Kostnaden per kvadratmeter varierade tidigare stort mellan förråden vilket nu har justerats. De flesta fick en höjning men några fick sänkning av hyreskostnaden.

Försäkringsbolag - utvärdering och byte

Under några år har nuvarande försäkringsbolag, Trygg-Hansa, gjort stora premiehöjningar vilket gett styrelsen skäl att ta in offert från andra försäkringsbolag. Resultatet är att vi från och med 1 januari 2019 byter försäkringsbolag till IF.

Glasinsamling avslutad

Då det numera finns bra alternativ till glasinsamling på Sandfjärdsgatan har samtliga glasinsamlingskärl i föreningen tagits bort.

Loppis

En välbesökt loppis arrangerades 30 september då det serverades grillkorv.

Medlemsansökan

Styrelsen har under året tagit fram en mall för medlemsansökan som skall användas av dem som söker medlemskap i föreningen. Den finns publicerad på föreningens webbplats och skall användas av alla mäklare.

Parkeringsplatsavtal för Industribetong har omförhandlats

Styrelsen har sett över antalet parkeringsplatser som nyttjas av Industribetong samt hyran för dessa.

Personuppgifter - GDPR

I enlighet med den nya lagen om behandling av personuppgifter, GDPR, har information delgetts alla medlemmar om hur föreningen hanterar personuppgifter.

Postnord - postboxar

Postnord har återigen varit i kontakt med styrelsen för att övertala oss om att montera postboxar i entréerna. Styrelsen bedömer dock att det inte är i föreningens eller medlemmarnas intresse och avvaktar till vidare.

Sprickbildning

I samband med att sprängningsarbetena vid bygget av de så kallade Gavelhusen på Rämensvägen besiktigades en del av vår fastighet. En del boende har anmält sprickbildning och vi får se om det kommer att anses ha koppling till sprängningsarbetena. Det har tagit lång tid att få tillgång till protokoll och det återstår att gå igenom dem samt eventuellt lyfta frågan om sprickbildning med byggherren JTM.

Stadgeuppdatering

Arbete med uppdatering av föreningens stadgar har påbörjats med sikte på att kunna rösta om dessa på den ordinarie stämman 2019-04-11. En utlösande faktor för detta är ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Trappsteg vid port SFG 9

Efter små markförskjutningar över många år har trappstegen till port 9 blivit så sned att fallrisk finns. Åtgärd har gjorts för att rätta upp trappstegen.

Trädbeskrning

Vi har låtit beskära ett antal för grova grenar på de större träden.

Tvärbana - ljudstörningar

Efter renovering av tvärbanan upplevs ett starkt smällande ljud varje gång tvärbanan passerar låghuset och främst boende i mitten av låghuset. Enskilda medlemmar och styrelsen har varit i kontakt med Stockholms stads miljöförvaltning. Enligt dem understiger ljudet de gränsvärde som de har att följa. En åtgärd som ska genomföras är att de ska svarva om samtliga tvärbanevagnars hjul så att de blir optimalt anpassade till spåren, vilket väntas ge en jämn fördelning över räl och därmed en mjukare rullning över växelkorset. Detta beräknas dock vara klart först i juli 2019.

Underhållsplan

Styrelsen har under året tagit in offerter från externa företag för att upprätta en underhållsplan. Tanken är att på det sättet kunna uppdatera den existerande underhållsplanen.

Webbplatsen

Under året har föreningens webbplats flyttats till en wordpress-plattform och i samband med detta strukturerats upp och snyggats till.

Rapportering av motioner från tidigare föreningsstämmor

- Stämmans arbetsgrupp om renovering av föreningslokal

Stämmans beslut om deltagare 2017: Ellinor Thörngren, Shaan-Mya Embrey, Linda Tidén

Deltagare 2018: Ellinor Thörngren, Simon Hammarström, Ove Mattsson

Under 2018 har lokalen fått ny inredning och möbler i form av soffgrupp, kyl/frys, bord och stolar. Tallrikar och glas har också inhandlats samt plastblommor för lite mer hemtrevlig känsla. Gamla möbler och trasig inredning har kasserats och getts bort.

Stämmans beslut om att starta gruppen var i syfte att fräscha upp lokalen, måla om och köpa nya möbler. Då allt detta är klart nu anser gruppen att uppdraget är avslutad och gruppen läggs ner.

Föreningslokalen kan nu användas av medlemmar precis som tidigare.

- Fixarna - Stämmans arbetsgrupp

Göran Larsson sammankallande, Christoffer Malm och Ove Mattsson. Simon Hammarström har varit styrelsens kontaktperson. Gruppen har gjort lite småfix under 2018 som till exempel laga dörrar, gjort dörrstopp och rensat garage. År 2019 är det tänkt att göra blomlådor utanför portarna och ta fram ett förslag till att göra i ordning parkeringsplatserna vad gäller storleken på parkeringsytorna och parkeringsplatssiffrorna.

Arbetsgruppen önskar fortsätta i samma form och hoppas att det är fler som är intresserade att vara med i Fixargruppen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 206 st

Överlåtelse under året: 27 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 268

Tillkommande medlemmar: 32

Avgående medlemmar: 33

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 267

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	680	678	667
Hyror/m ² hyresrättsyta	350	285	254	279
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 549	2 692	2 906	3 012
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	121	116	116	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	17	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	17	23	64
Soliditet (%)	28	24	20	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 501	2 201	1 835	1 687
Nettoomsättning (tkr)	9 471	9 196	9 102	8 943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 171 m² bostäder och 1 095 m² lokaler.

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	562 245	0	0	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	0	0	341 945
Fond för yttre underhåll	3 167 272	637 857	0	2 529 415
S:a bundet eget kapital	4 071 462	637 857	0	3 433 605
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 760 333	-637 857	2 201 906	8 196 284
Årets resultat	2 500 672	2 500 672	-2 201 906	2 201 906
S:a fritt eget kapital	12 261 005	1 862 815	0	10 398 190
S:a eget kapital	16 332 467	2 500 672	0	13 831 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 500 672
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 398 190
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 857
summa balanserat resultat	12 261 005

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	12 261 005
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 471 454	9 195 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 867	14 548
Summa rörelseintäkter		9 484 320	9 210 055
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 116 980	-5 060 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 582	-390 068
Personalkostnader	Not 6	-258 570	-280 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 885	-1 045 885
Summa rörelsekostnader		-6 759 017	-6 777 158
RÖRELSERESULTAT		2 725 303	2 432 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		485	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 116	-231 134
Summa finansiella poster		-224 631	-230 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 500 672	2 201 906
ÅRETS RESULTAT		2 500 672	2 201 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	40 517 142	41 563 028
Pågående byggnation	Not 9	144 429	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 661 571	41 563 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 662 071	41 563 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		780	661
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	8 022 485	6 165 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	358 006	396 764
Summa kortfristiga fordringar		8 381 271	6 563 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 381 271	6 563 365
SUMMA TILLGÅNGAR		49 043 342	48 126 893

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 167 272	2 529 415
Summa bundet eget kapital		4 071 462	3 433 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 760 333	8 196 284
Årets resultat		2 500 672	2 201 906
Summa fritt eget kapital		12 261 005	10 398 190
SUMMA EGET KAPITAL		16 332 467	13 831 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 535 628	11 038 104
Summa långfristiga skulder		17 535 628	11 038 104
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 745 084	21 992 608
Leverantörsskulder		357 079	274 873
Skatteskulder		25 666	26 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 047 418	963 408
Summa kortfristiga skulder		15 175 247	23 256 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 043 342	48 126 893

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2018	2017
Stomme och grund K3	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Yttre anläggningar	120 år	120 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Hissar K3	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Garageport	10 år	10 år
Stamledningar VA K3	60 år	60 år
Larm	15 år	15 år
Fasader/balkonger K3	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	8 515 555	8 348 594
Hyror lokaler	348 374	283 347
Hyror parkering	178 694	147 078
Hyror garage	352 180	345 492
Hyror förråd	29 580	22 647
Överlåtelse/pantsättning	13 594	11 872
Avgift andrahandsuthyrning	33 104	36 093
Öresutjämnning	372	384
	9 471 454	9 195 507

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	3 380	9 524
	Övriga intäkter	9 487	5 023
		12 867	14 548
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 689	50 410
	Fastighetsskötsel beställning	8 199	40 590
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	144 570	141 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	88 456	44 307
	Snöröjning/sandning	122 849	104 273
	Städning entreprenad	133 818	142 488
	Städning enligt beställning	37 749	20 376
	Mattvätt/Hyrmattor	4 779	9 174
	Sotning	5 706	0
	Hissbesiktning	4 875	4 750
	Myndighetstillsyn	9 375	0
	Bevakning	0	17 975
	Gemensamma utrymmen	28 575	11 734
	Sophantering	0	6 700
	Gård	1 630	9 938
	Serviceavtal	56 799	51 620
	Förbrukningsmateriel	2 995	6 371
	Störningsjour och larm	2 939	0
	Fordon	179	266
		693 182	662 317
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	9 643	0
	Tvättstuga	18 417	32 966
	Entré/trapphus	20 763	8 500
	Lås	13 885	18 135
	VVS	15 779	15 440
	Värmeanläggning/undercentral	0	29 500
	Ventilation	13 906	83 914
	Elinstallationer	0	6 760
	Hiss	30 428	60 518
	Mark/gård/utemiljö	0	5 100
	Garage/parkering	1 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 209	0
	Vattenskada	27 359	7 486
		184 139	268 319
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	18 063	0
	Entré/trapphus	556 681	0
	Ventilation	0	64 449
	Elinstallationer	0	247 703
	Fasad	0	280 000
	Balkonger/altaner	0	26 035
		574 744	618 187

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	261 456	229 821
	Värme	1 605 725	1 532 263
	Vatten	262 487	231 228
	Sophämtning/renhållning	163 854	169 433
	Grovsopor	9 702	3 284
		2 303 224	2 166 029
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	164 858	153 362
	Tomträttsavgäld	687 400	687 400
	Kabel-TV	73 965	73 998
	Bredband	118 776	118 776
		1 044 999	1 033 536
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	316 692	312 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 116 980	5 060 549

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	4 440	0
	Tele- och datakommunikation	7 043	7 763
	Inkassering avgift/hyra	3 400	3 400
	Hysesförluster	2	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 138	24 925
	Föreningskostnader	22 410	14 038
	Styrelseomkostnader	13 501	6 656
	Fritids- och trivselkostnader	1 747	2 151
	Förvaltningsarvode	205 816	198 422
	Administration	6 949	6 884
	Korttidsinventarier	19 477	0
	Konsultarvode	0	95 170
	Föreningsavgifter	30 660	30 660
		337 582	390 068

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	196 752	213 357
	Kostnadsersättningar	581	63
	Sociala kostnader	61 237	67 236
		258 570	280 656

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	318 168	318 168
	Yttertak K3	34 709	34 709
	Fasader/balkonger K3	69 419	69 419
	Fönster/dörrar och portar K3	41 651	41 651
	Stomkomplettering förening K3	57 849	57 849
	Stamledningar VA K3	138 837	138 837
	Luftbehandlingssystem K3	55 535	55 535
	Förbättringar	0	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	212 157	212 157
	Hissar K3	55 535	55 535
	Sekundärbyggnader K3	62 025	62 025
		1 045 885	1 045 885
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 043 848	65 043 848
	Utgående anskaffningsvärde	65 043 848	65 043 848
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 480 820	-22 434 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 045 885	-1 045 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 526 706	-23 480 820
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 517 142	41 563 028
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	134 632 000	134 632 000
	Taxeringsvärde mark	103 495 000	103 495 000
		238 127 000	238 127 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	234 000 000	234 000 000
	Lokaler	4 127 000	4 127 000
		238 127 000	238 127 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	144 429	0
		144 429	0

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 075	12 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 075	12 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 075	-12 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 075	-12 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats	500	500
		500	500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	6 444
	Skattekonto	3 469	3 500
	Klientmedel hos SBC	8 015 315	6 154 872
	Inkasso	2 081	0
	Fordringar	1 124	1 124
	Fordringar kreditfakturer	496	0
		8 022 485	6 165 940
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	137 961	164 858
	Kabel-TV	18 501	0
	Tomträttsavgäld	171 850	171 850
	Bredband	0	0
	Städning	0	11 874
	Kabel-TV	0	18 488
	Bredband	29 694	29 694
		358 006	396 764

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 529 415	1 891 558
	Reservering enligt stadgar	637 857	637 857
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 167 272	2 529 415

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,700 %	6 212 476	6 612 476	2019-10-19
	Handelsbanken	0,750 %	5 685 628	6 085 628	2020-09-01
	Handelsbanken	0,450 %	7 132 608	7 582 608	2019-12-30
	Nordea		0	12 750 000	Löst lån
	Handelsbanken	0,900 %	6 125 000	0	2021-10-30
	Handelsbanken	0,900 %	6 125 000	0	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		31 280 712	33 030 712	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 745 084	-21 992 608	
			17 535 628	11 038 104	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 980 712 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 137 000	54 137 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	22 743	11 348
	Värme	211 373	163 693
	Extern revisor	22 000	21 000
	Ränta	25 435	30 815
	Avgifter och hyror	756 224	703 569
	Balkonger/altaner	0	26 035
	Lägenheter	9 643	0
	Snöröjning	0	6 948
		1 047 418	963 408

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongutbyte

Extra föreningsstämma för att besluta om balkongutbytet hölls 2019-01-31. Om tidplanen håller och bygglovets blir beviljat i slutet av mars 2019 och ingen överklagan sker till hyresnämnden beräknas utbytet kunna påbörjas i augusti 2019.

Försäkringsbolag

Under 2018 har fastigheten varit försäkrad via TryggHansa. Från och med 2019-01-01 byter vi till If.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/3 - 2019



Erik Tomas Ahron
Ordförande



Fredrik Almgren
Vice ordförande



Lena Martina Jalava Löfstedt
Sekreterare



Yvonne Sylvia Griffel
Ledamot



Ellinor Maria Thörngren
Ledamot



Pernilla Ase Margareta Wängkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
BoRevision AB

1/4

2019



Jörgen Götehed
Extern revisor



Urban Möller
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Björklången i Stockholm,
org.nr. 702000-1850.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björklången i Stockholm för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av

säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björklången i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvaret enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1/4 2019



Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Urban Möller

Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 515 000	8 515 555	8 515 000
Hyror lokaler	346 000	348 374	349 000
Hyror parkering	187 000	178 694	148 000
Hyror garage	357 000	352 180	352 000
Hyror förråd	33 000	29 580	24 000
Överlåtelse/pantsättning	10 000	13 594	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	33 104	20 000
Öresutjämning	0	372	0
Fakturerade kostnader	0	3 380	0
Övriga intäkter	5 000	9 487	3 000
	9 473 000	9 484 320	9 421 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-53 000	-39 689	-52 000
Fastighetsskötsel beställning	-62 000	-8 199	-100 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-148 000	-144 570	-145 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-36 000	-88 456	-75 000
Snöröjning/sandning	-200 000	-122 849	-200 000
Städning entreprenad	-149 000	-133 818	-146 000
Städning enligt beställning	-19 000	-37 749	-40 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-4 779	-11 000
Sotning	0	-5 706	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 875	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-9 375	0
Bevakning	-19 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-8 000	-28 575	0
Sophantering	-3 000	0	-7 000
Gård	-10 000	-1 630	-10 000
Serviceavtal	-54 000	-56 799	-53 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 995	-3 000
Störningsjour och larm	-1 000	-2 939	0
Fordon	0	-179	0
	-780 000	-693 182	-847 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-310 000	0	-300 000
Brf Lägenheter	0	-9 643	0
Tvättstuga	0	-18 417	0
Entré/trapphus	0	-20 763	0
Lås	0	-13 885	0
VVS	0	-15 779	0
Ventilation	0	-13 906	0
Hiss	0	-30 428	0
Garage/parkering	0	-1 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-32 209	0
Vattenskada	0	-27 359	0
	-310 000	-184 139	-300 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	0
Lokaler	-30 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-18 063	-50 000
Entré/trapphus	-750 000	-556 681	-1 100 000
Stambyte	0	0	-700 000
Värmeanläggning	0	0	-150 000
Elinstallationer	-260 000	0	-210 000
Hiss	-90 000	0	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-500 000
	-1 280 000	-574 744	-2 810 000
Taxebundna kostnader			
El	-240 000	-261 456	-260 000
Värme	-1 596 000	-1 605 725	-1 570 000
Vatten	-232 000	-262 487	-271 000
Sophämtning/renhållning	-177 000	-163 854	-190 000
Grovsopor	-10 000	-9 702	-10 000
	-2 255 000	-2 303 224	-2 301 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-138 000	-164 858	-156 000
Tomträttsavgäld	-688 000	-687 400	-688 000
Kabel-TV	-76 000	-73 965	-76 000
Bredband	-122 000	-118 776	-121 000
	-1 024 000	-1 044 999	-1 041 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-340 000	-316 692	-321 000
	-340 000	-316 692	-321 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-4 440	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-7 043	-6 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-3 400	-3 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-22 138	-21 000
Föreningskostnader	-20 000	-22 410	-20 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-13 501	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 747	-2 000
Förvaltningsarvode	-209 000	-205 816	-205 000
Administration	-10 000	-6 949	-10 000
Korttidsinventarier	0	-19 477	0
Föreningsavgifter	-31 000	-30 660	-32 000
	-330 000	-337 582	-319 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-128 000	-123 200	-124 000
Revisionsarvode arvoderad	-16 000	-15 680	-16 000
Övriga arvoden	-70 000	-57 872	-70 000
Bilersättning skattefri	0	-581	0
Arbetsgivaravgifter	-66 000	-61 237	-65 000
	-280 000	-258 570	-275 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-319 000	-318 168	-309 000
Yttertak K3	-35 000	-34 709	-35 000
Fasader/balkonger K3	-70 000	-69 419	-569 000
Fönster/dörrar och portar K3	-42 000	-41 651	-75 000
Stomkomplettering förening K3	-58 000	-57 849	-58 000
Stamledningar VA K3	-139 000	-138 837	-153 000
Luftbehandlingssystem K3	-56 000	-55 535	-55 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-186 000	-212 157	-8 000
Hissar K3	-56 000	-55 535	-56 000
Sekundärbyggnader K3	0	-62 025	-62 000
Utemiljö allmänt K3	0	0	-50 000
	-961 000	-1 045 885	-1 430 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 560 000	-6 759 017	-9 644 000
RÖRELSERESULTAT	1 913 000	2 725 303	-223 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	204	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	281	0
Låneräntor	-350 000	-225 085	-220 000
Räntekostnader skattekonto	0	-31	0
	-350 000	-224 631	-220 000
RESULTAT	1 563 000	2 500 672	-443 000