

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige försäkring.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 58 866 000 kr varav markvärdet motsvarar 18 400 000 kr och byggnadsvärdet 40 466 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhar fastighetsskötseln.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende körvägar, belysning på gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Jonsson	Ordförande
Karin Granberg	Ledamot
Tove Gumbel	Ledamot
Hilkka Wärnbäck	Ledamot
Per Lundh	Ledamot
Helena Flygt	Suppleant
Matt Greig	Suppleant
Kristina Löfvenius	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
Godkänd revisor

BOREV revisionsbyrå AB Suppleant

Valberedning

Johannes Gumbel Sammanställande
Jenny Lundh
Danijela Krajisnik

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-16.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.
Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen hade vid årets slut 64 (63) medlemmar.

11 medlemmar har lämnat föreningen och 12 har tillkommit.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	2404	2346	2368	2391	2410	2410
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	-144	-275	-195	229	-6
Soliditet %	63	63	62	62	62	62
Eget kapital, tkr	49320	49185	49329	49604	49799	49571
Taxeringsvärde, tkr	58866	58866	59933	59933	59933	53950
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	724	724	724	724	724	724
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9428	9649	9800	9975	10085	10162
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	47,74	48,86	48,74	49,61	50,16	56,15
Genomsnittlig skuldränta %	1,25	1,95	2,58	2,77	3,28	3,75
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm boyta	70	39	39	39	39	38
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm boyta	3	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser	6	4	7	7	9	5
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	37934	40769	36512	32073	31442	25148

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26585000	22050000	996112	-302079	-143868	49185164
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						
Balanseras i ny räkning				-143868	143868	
Förändring av fond yttre underhåll			199512	-199512		
Årets resultat					134709	134709
Belopp vid årets utgång	26585000	22050000	1195624	-645460	134709	49319873

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-645 460
Årets resultat	134 709
<i>Summa</i>	<i>-510 751</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	209 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-719 751
<i>Summa</i>	<i>-510 751</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 404 273	2 346 294
Övriga rörelseintäkter		12 900	5 370
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 417 173	2 351 664
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 142 849	-1 157 280
Personalkostnader	8	-53 318	-42 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-1 926 167	-1 929 892
Rörelseresultat		491 006	421 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 297	-565 683
Summa finansiella poster		-356 297	-565 640
Resultat efter finansiella poster		134 709	-143 868
Resultat före skatt		134 709	-143 868
Årets resultat		134 709	-143 868

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	76 905 971	77 635 971
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		76 905 971	77 635 971
Summa anläggningstillgångar		76 905 971	77 635 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		75 399	49 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	96 316	90 916
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		171 715	140 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 073	717 932
<i>Summa kassa och bank</i>		735 073	717 932
Summa omsättningstillgångar		906 788	857 949
SUMMA TILLGÅNGAR		77 812 759	78 493 920

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		1 195 624	996 112
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 830 624	49 631 112
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-645 460	-302 079
Årets resultat		134 709	-143 868
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-510 751	-445 947
Summa eget kapital		49 319 873	49 185 165
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	27 774 891	28 435 258
Summa långfristiga skulder		27 774 891	28 435 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	328 492	328 492
Leverantörsskulder		115 892	106 867
Skatteskulder		137 806	109 328
Övriga skulder		11 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	124 805	327 810
Summa kortfristiga skulder		717 995	873 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 812 759	78 493 920

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,09	91

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 157 372	2 157 372
Hysesintäkter, garage ej momspliktiga	202 901	184 920
Hysesintäkter, garage momspliktiga	44 000	4 002
Öresutjämning	0	–
	2 404 273	2 346 294

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2017	2016
Dörrar och lås	6 630	23 188
VA	831	–
Värme	7 213	11 539
Balkonger	17 500	–
EI	4 333	–
Hissar	11 565	12 057
Trapphus	3 323	831
Fasader	1 091	5 088
Planteringar, träd och buskar	4 506	6 907
	56 992	59 610

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	125 388	112 373
	Hiss, besiktning	4 030	4 025
	Hiss, serviceavtal	11 663	12 054
	SFF Väveriet 1-4	120 300	120 300
	Torget SFF	11 536	11 536
	Fastighetsel	38 262	33 586
	Fjärrvärme	312 794	332 042
	Vatten och avlopp	100 879	96 390
	Avfallshantering	52 380	41 359
	Fastighetsförsäkring	19 977	20 047
	Kabel-TV	37 481	36 676
	Bredband	63 000	58 979
	Städning	–	7 750
	Rengöring sopkärl	–	3 211
		897 690	890 328

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsskatt	14 660	14 660
	Fastighetsavgift	55 230	53 256
		69 890	67 916

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 428	33 255
	Kreditupplysningar	2 000	1 000
	Kontorsmaterial	352	608
	Telefon (hissar) och post	8 963	7 601
	Revisionsarvode	11 563	11 875
	Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 192	3 879
	Ekonomisk förvaltning	56 500	54 375
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	4 378	4 913
	Avgifter till Bolagsverket	600	700
	Bankkostnader	2 233	2 448
	Övriga externa tjänster	17 681	8 585
	Hemsida/webhotell	438	381
	Övriga administrationskostnader	450	318
	Uppdatering av underhållsplan	7 500	–
		118 278	129 938

Not 7	Planerat underhåll	2017	2016
	Målning entrépartier	–	9 488
		–	9 488

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	44 800	33 225
	Sociala avgifter	8 518	9 387
		53 318	42 612

Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-3 664 029	-2 934 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-4 394 029	-3 664 029
	Redovisat värde	76 905 971	77 635 971
	Taxeringsvärden	58 866 000	58 866 000

Not 10	Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Gjenisidige, fastighetsförsäkring	5 213	4 339
	Uppsala Hiss AB	3 926	3 810
	Returpappercentralen	22 456	8 297
	ABJ Boförvaltning AB	15 829	15 579
	SFF Väveriet 1-4 och Torget SFF	32 959	32 959
	Riksbyggen	-	10 155
	Com hem	9 482	9 369
	Webb trepunktnoll AB	3 375	3 375
	eGain Sweden	3 076	3 033
		96 316	90 916

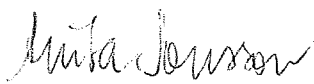
Not 11	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,23%, villkorsändras 2021-10-30	8 957 508	9 050 000
	Stadshypotek, ränta 1,11%, villkorsändras 2018-12-30	5 820 000	5 900 000
	Stadshypotek, ränta 1,02%, villkorsändras 2018-07-30	5 635 875	5 664 375
	Stadshypotek, ränta 1,46%, villkorsändras 2021-01-30	7 690 000	8 149 375
	Kortfristig del av fastighetslån	-328 492	-328 492
		27 774 891	28 435 258

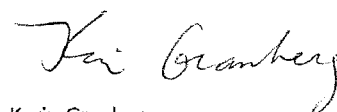
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	44 800	33 225
	Beräknade sociala avgifter	10 000	10 439
	Upplupna räntekostnader	29 161	80 982
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	29 844	191 878
	Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	Övriga upplupna kostnader	-	286
		124 805	327 810

Not 13	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	32 665 000	32 665 000
		32 665 000	32 665 000
	Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

UNDERSKRIFTER

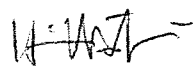
Uppsala den 4/2 2018


Anita Jonsson

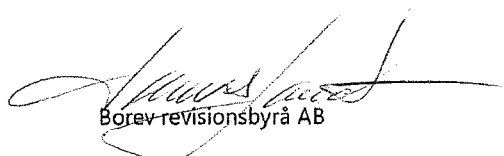

Karin Granberg


Tove Gumbel


Per Lundh


Hilikka Wärnbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2018


Borev-revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsängen 2, org.nr 769611-2320

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsängen 2, för år räkenskapsåret 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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. Risker 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Kungsängen 2, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 någon 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..

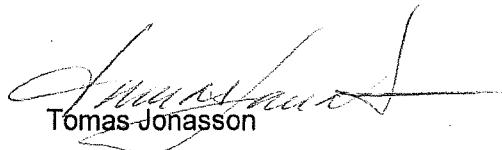
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Uppsala den 5 mars 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Kompletterande information till Årsredovisningen 2017

Verksamhet under året

Under året som har gått har styrelsen haft sju möten och där diskuterat ärenden som avser såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Under året har styrelsen börjat använda Styrelseproffset som arbetsredskap för intern och extern information. Vi har låtit rengöra balkongernas utsidor från mossa. En styrelsemedlem har deltagit i fortbildning för brandskyddsarbete.

Ett lån har omsatts under året. Styrelsen har fortsatt att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek och villkor presenteras i not i årsredovisningen.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från år 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, göras med minst 25 kr/ kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt den uppdatering av underhållsplanen som gjordes 2016, 209 000 kr/ år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen VA och EL.

Kostnaden för ett stambyte i år 2017 års kostnadsläge är ca 120 000 kr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för er förening kan därför uppskattas till totalt ca 5 000 000 kr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 40 år.

Utfört underhåll, tkr

Entrédörrar

År

2016

Åtgärd

Målning

Planerat underhåll, tkr

Enligt underhållsplan

2018-2020

61

2021-2023

30

2024-2026

1323

2027-2029

489

<u>Förbrukning</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm boyta	13	11	13	12	13	14
Vattenkostnad kr/kvm boyta	34	32	29	31	31	30
Värmekostnad kr/kvm boyta	105	111	109	103	111	109
Sophantering kr/kvm boyta	18	14	14	13	14	14

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>IB Likvida medel</u>	<u>735</u>	<u>1130</u>	<u>1421</u>	<u>1657</u>
Årsavgifter	2157	2157	2157	2157
Hysesintäkter	237	237	237	237
Övriga intäkter	12	12	12	12
<u>Summa inbetalningar</u>	<u>2406</u>	<u>2406</u>	<u>2406</u>	<u>2406</u>
Löpande reparationer	-80	-82	-83	-85
Planerat underhåll	0	-14	-47	-16
Fastighetsavgift/fastighetskatt	-71	-72	-74	-75
Driftkostnader	-1003	-1023	-1044	-1064
Övriga rörelsekostnader	-115	-117	-120	-122
Styrelsearvoden och personalkostnader	-60	-60	-60	-60
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-354	-419	-414	-628
Amorteringar	-328	-328	-328	-328
<u>Summa utbetalningar</u>	<u>-2011</u>	<u>-2115</u>	<u>-2169</u>	<u>-2379</u>
Nyupptagna lån	0	0	0	0
<u>UB Likvida medel</u>	<u>1130</u>	<u>1421</u>	<u>1657</u>	<u>1685</u>
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,25	1,5	1,5	2,3