

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kjell Ericsson	Ledamot
Lars Tuve Hansson	Ledamot
Gia Hedstad Åkerlind	Ledamot
Sture Jalkemyr	Ledamot
Elisabeth Kolmodin Sandberg	Ledamot
Elisabeth Lundestrand	Ledamot
Lennart Sandberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Eriksson, Lars Tuve Hansson, Sture Jalkemyr, Elisabeth Kolmodin Sandberg, Solveig Lindström, Elisabeth Lundestrand och Kent Tapper.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kent Tapper
Anders Eriksson
Solveig Lindström

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Medlem i föreningen
Medlem i föreningen
Medlem i föreningen

Valberedning

Frank Engler
Ove Luks
Gunnar Warodell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-12.
Extra föreningsstämma hölls 2017-11-09. Extra stämma med anledning av stadgeändringar, andra beslutet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SANKT ILIAN 36:9	1992	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

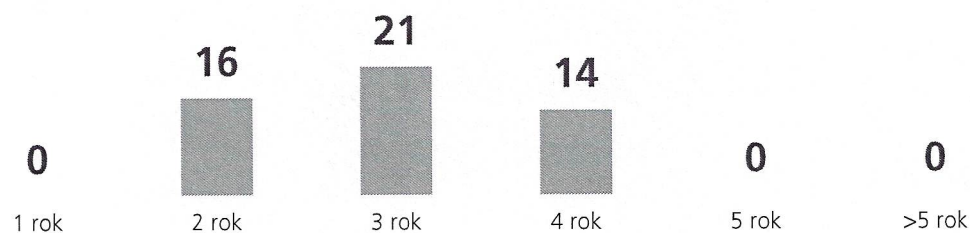
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 652 m², varav 4 551 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Catering	101 m ²	1 år
Hårvård/Fotvård	20 m ²	t.v.
Massage	15 m ²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Kök med matsal, gästmatsal, sällskapsrum, bar med stor TV, pool, bastu, jacuzzi, relaxutrymme med sittgrupper, motionsrum med olika redskap, aktivitetsrum, snickarbod med verktyg, bibliotek, 3 st övernattningslägenheter med kylskåp och kokmöjlighet. Trådlöst bredband finns i övernattningslägenheter och övriga allmänna utrymmen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2017 i samband med budgetarbetet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av brandlarm	2017	
Införande av gemensamt elavtal	2017	Individuell mätning och debitering görs av föreningen
Brandsläckare i allmänna utrymmen utbytta	2016	Detta görs vart 10:e år
Hissarna har fått nya armaturer	2016	
Avloppssystemet rengjort	2016	Alla lägenheter
Injustering av värmesystem	2015	Inklusive byte av radiatorventiler, termostater och cirkulationspump.
Byte av expansionskärl	2015	
Rengöring och injustering av fastighetens ventilationssystem	2014	
Energieffektivisering av ventilationssystem	2013	
Ombyggnad av hissarna	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning av belysning i allmänna utrymmen	2018	Byte till LED belysning
Div målningsarbeten	2019	Inomhus och utomhus
Rengöring ventilationssystem	2019	
Avhärdningsanläggning, byte	2019	
Översyn av ventilationssystem	2019	
Motorvärmacentraler, byte	2019	
Upprustning av dörrmekanik i hissar	2020	
Upprustning av styrutrustning, vent	2020	Värme och ventilation

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Lidén Data Internetwork AB, ComHem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband till alla lägenheter via antingen LidenData eller ComHem
Teknisk förvaltning	Medlemmarna på ideell basis företrädesvis utan arvode.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Transport av källsorterade avfall	RagnSells AB och VAFAB
Köldmediehantering och service	Caverion Sverige AB
Ventilationservice och underhåll	BM Controlservice
Hiss- och Garageportsservice	Uppsala lyftservice
Larm och låsservice	Certego (fd Swesafe)
Vatten och värmeledningssystem	Assemblin AB och Gustron El och VVS AB
TV anläggning	ComHem
Service och underhåll av brandsläckare	Upplands Brandservice AB
Brand och säkerhet	Multicom Security och SOS-Alarm

Övrig information

Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden under 2017

Föreningen har nya stadgar, godkända av Bolagsverket 2017-11-30.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. De fortsatt låga räntorna bidrar till den ekonomiska stabiliteten. Vi förväntar oss inga större förändringar i ränteläget under 2018. Trots ett antal oförutsedda händelser som kostat en del pengar som tagit något på likviditeten har vi likvida medel i nivå med det som SBC rekommenderar, c:a tre månadsavgifter.

Styrelsen fortsätter att bevaka storleken på de likvida medlen så att de inte växer men inte heller krymper till någon kritisk nivå. Målsättningen är att undvika sk tvångssparande, dvs att avgifterna blir högre än vad som behövs för att klara de löpande utgifterna.

Styrelsens genomlysning av alla förtroendevaldas och de anställdas roller som ledde fram till att tjänsten värdinna togs bort kommer att ge en besparing under andra halvan av 2018. Detta beroende på att den anställda hade ett mycket generöst anställningsavtal som berättigade till sex månaders uppsägningstid med full lön och övriga förmåner. Uppsägningstiden gäller tom maj månads utgång.

Amorteringarna ligger kvar på en hög nivå vilket är bra eftersom föreningen fortfarande dras med en ganska hög låneskuld per medlemslägenhet. Så fort det ser ut att finnas något överskott i ekonomin kommer styrelsen överväga att göra ytterligare amorteringar för att arbeta ner lånebördan. Detta måste dock balanseras mot det faktum att även avgifterna är relativt höga. Vi får dock väldigt mycket för våra avgifter.

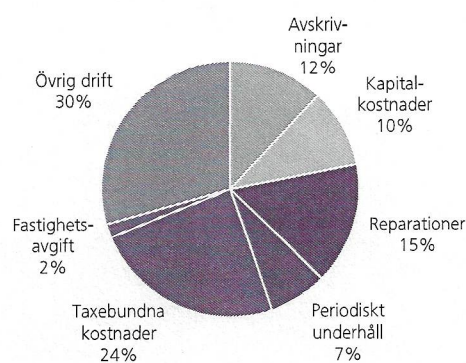
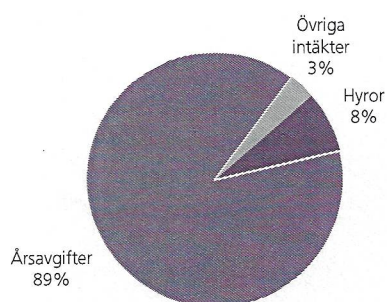
Tack vare att styrelsen arbetar med en bra underhållsplan och en 10-årig likviditets budget så känns det tryggt att säga att det inom de närmaste två åren väntas ingen avgiftshöjning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 089 411	1 827 574
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 460 390	4 106 034
Finansiella intäkter	1 189	219
Minskning kortfristiga fordringar	5 916	0
	4 467 495	4 106 253
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 369 260	3 588 723
Finansiella kostnader	427 212	438 140
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 500
Minskning av långfristiga skulder	802 000	1 229 000
Minskning av kortfristiga skulder	38 150	98 911
	4 636 623	5 374 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	920 284	1 089 411
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-169 128	-738 163

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ännu ett verksamhetsår har gått. Det har varit ett år med en hel del olika händelser.

Först och främst vill styrelsen rikta ett stort tack till alla arbetsgrupper som utför ett stort arbete inom föreningen med allt från den tekniska skötseln av fastigheten med dess installationer till trädgården. Inte att förglömma alla trevliga aktiviteter som bidrar till att skapa trivsel och samhörighet för alla medlemmar. Detta viktiga arbete sparar dessutom pengar eftersom det är en hel del arbeten som inte behöver köpas in.

Vårt brandlarm har genomgått en modernisering under året. Det som byggdes som ett utrymningslarm har nu gjorts om till att följa de gängse kraven på brandsäkerhet i bostäder. Varje lägenhet har en rökdetektor som, vid rökbildning, aktiverar en siren i lägenheten. Inga andra lägenheter störs som det var tidigare. Vi har dock utökat tryggheten genom att behålla brandlarmscentralen så att vid ett larm skickas en signal till larmföretag som ringer till, ett antal medlemmar enligt en uppgjord telefonlista. Blir det ett larm i lägenheten så vet man att det även kommer någon utifrån och kollar vad som hänt.

På förra årsstämma beslutades att införa ett gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering av vars och ens elanvändning. Kostnaden skulle tas ut via avgiftsavin. Ett av skälen var att vi sparar in 51 st fasta abonnemangavgifter. Uppdraget att bygga om elcentralen, byta alla elmätare och hantera avläsning och debitering, gavs till CEWE Instruments AB. I början av juli månad hade vi så en hel dag då hela fastigheten var helt strömlös. Arbetet förflöt helt utan störningar. Starten av debiteringen har också fungerat bra. Medlemmarna kan redan konstatera att elkostnaderna har minskat.

Serviceavtalet för våra hissar har under året konkurrensutsatts. Det nya avtalet har tecknats med Uppsala Lyfts-service AB. Detta reducerade servicekostnaden från 30 500:-/år + moms till 17 000:-/år + moms.

Även serviceavtalet för ventilationsservice har setts över. Den nya entreprenören är BM Controlservice AB.

Marmorplattorna på golvet i våra trapphus har på några ställen rest sig och till och med spruckit. Det visade sig att plattorna hade satts dikt mot varandra utan något mellanrum. När man då får rörelser i betongvalvet kan inte ytskiktet följa med utan man får resningar. Vi hade dessutom konstaterat att på stora ytor hade marmorplattorna lossnat, sk bomgol. Samtidigt som golvet reparerades sågades var tredje skarv upp och en tunnflytande fixmassa hällades i för att försöka binda så många plattor som möjligt.

Vår poolanläggning har haft en del problem beträffande doseringsutrustningen för saltsyra och klor. Medan saken utreddes och vi väntade på delar, sköttes poolens rening dagligen medelst handpåläggning mycket förtjänstfullt av Frank Engler och Lars-Erik Thor. Nu är allt i normal drift igen.

Catering företaget, Nippon&Frezon, som hyr vårt storkök har lyckats bra med sin verksamhet och levererar nu över 400 luncher per dag till hungriga Enköpingsbor. Detta har dock medfört att de behövde ytterligare en ugn. En sådan införskaffades och installerades under våren.

Arbetet med föreningens kvalitetsplan, Q-plan, har pågått under hela 2017. Vi har beslutat hur dokumentation skall sparas och märkas så att man lätt skall kunna hitta historiska dokument i framtiden. Alla roller inom styrelsen har beskrivits för att tydliggöra vem som gör vad och vilka ansvar och befogenheter de olika förtroendevalda har. Dessutom har arbetsbeskrivningen för våra anställda gått igenom och uppdaterats där det behövdes. I samband med detta arbete såg vi att vår värdinna hade så få konkreta arbetsuppgifter att det är svårt att motivera att ha en person anställd för detta. Trots att hon endast arbetade 5 tim/dag. Detta ledde till att i november fattades beslutet att avskaffa tjänsten och säga upp personen p.g.a. arbetsbrist. Hon har sex månaders uppsägningstid. Vissa arbetsuppgifter som hon har utfört har under hösten fördelats på styrelsemedlemmarna.

I vår eminenta matsal har vi haft två serveringsvagnar som funnits med sedan begynnelsen. Nu var det tid att utrangera dessa och skaffa nya bänkar och skåp för serveringen. Ett antal skåp monterades samtidigt för att skapa goda förvaringsmöjligheter i matsalen. Nya värmeplattor för varmhållning av maten inköptes också.

För att höja säkerheten i fastigheten i händelse av strömavbrott har nödbelysning installerats på vindarna och vissa förråd. Nödutgångsskyltar har under året bytts ut mot moderna med LED belysning.

Räddningstjänsten har under året genomfört en tillsyn beträffande brandsäkerheten i fastigheten och hur vi sköter det förebyggande brandskyddsarbetet. Det blev inga större påpekanden men vi fick flera bra tips för att fortsätta ha en god brandsäkerhet. Bland annat har nu påbörjats ett arbete med ta fram ett underlag för ett Systematiskt Brandskydds Arbete, SBA. Detta arbete fortsätter under 2018.

Bakom vår carport har det funnits en häck som krävt en hel del arbete utan att vi har någon glädje av den eftersom vi inte sett den. Under sommaren togs hela häcken bort och ytan grusades av för att minska underhållsbehovet.

Återigen ett stort tack till alla medlemmar som förtjänstfullt bidrar med sina arbetsinsatser för att behålla vår fastighet i ett gott skick och att vi får en god gemenskap inom föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	871	798	916	916
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 066	2 236	1 013	447
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 517	6 693	6 963	6 898
Elkostnad/m ² totalyta	56	51	69	67
Värmekostnad/m ² totalyta	122	106	110	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	94	319	250
Soliditet (%)	28	27	26	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	147	-439	-473	494
Nettoomsättning (tkr)	4 445	4 088	4 427	4 511

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 551 m² bostäder och 101 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	8 201 721	0	0	8 201 721
Fond för yttre underhåll	3 073 937	190 000	-438 389	3 322 326
S:a bundet eget kapital	11 275 658	190 000	-438 389	11 524 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	433 336	-190 000	529 554	93 782
Årets resultat	147 023	147 023	-91 165	91 165
S:a fritt eget kapital	580 358	-42 977	438 389	184 947
S:a eget kapital	11 856 016	147 023	0	11 708 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	147 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	623 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
summa balanserat resultat	580 358

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

317 251
897 609

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 445 369	4 087 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 021	18 341
Summa rörelseintäkter		4 460 390	4 106 034
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 557 481	-2 779 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 106	-207 503
Personalkostnader	Not 6	-646 673	-601 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-518 084	-518 084
Summa rörelsekostnader		-3 887 344	-4 106 806
RÖRELSERESULTAT		573 046	-772
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 189	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 212	-438 140
Summa finansiella poster		-426 023	-437 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 023	-438 693
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	Not 8	0	529 858
		0	529 858
ÅRETS RESULTAT		147 023	91 165

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 153 372	41 656 545
Maskiner och inventarier	Not 10	35 968	50 879
Summa materiella anläggningstillgångar		41 189 340	41 707 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 192 840	41 710 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	125
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	380 662	400 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	50	0
Summa kortfristiga fordringar		380 712	400 361
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		577 340	732 735
Summa kassa och bank		577 340	732 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		958 051	1 133 095
SUMMA TILLGÅNGAR		42 150 891	42 844 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 201 721	8 201 721
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 073 937	3 322 326
Summa bundet eget kapital		11 275 658	11 524 047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		433 336	93 782
Årets resultat		147 023	91 165
Summa fritt eget kapital		580 358	184 947
SUMMA EGET KAPITAL		11 856 016	11 708 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	28 856 285	29 406 285
Summa långfristiga skulder		28 856 285	29 406 285
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	802 000	1 054 000
Leverantörsskulder		152 535	180 680
Skatteskulder		7 854	5 457
Övriga skulder		22 165	56 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	454 036	432 204
Summa kortfristiga skulder		1 438 590	1 728 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 150 891	42 844 019

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Inventarier Tvättmaskin	10 år	10 år
Inventarier Diskmaskin	5 år	5 år
Ventilation	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 962 989	3 630 714
Hyror lokaler momspliktiga	159 291	172 056
Hyror lokaler	49 417	53 774
Hyror parkering	15 125	14 250
Hyror garage	80 825	81 000
Hyror carport	43 075	43 075
Avgiftsreduktion självförvaltn	0	-19 600
Elintäkter	16 932	0
Elintäkter moms	9 065	0
Hårvård/fotvård	4 110	5 100
Gästlägenhet	104 400	107 200
Öresutjämning	140	124
	4 445 369	4 087 693

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	2 242	0
	Övriga erhållna bidrag	2 624	0
	Försäkringsersättning	0	12 119
	Övriga intäkter	10 155	6 222
		15 021	18 341

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	17 770	17 750
	Städning entreprenad	30 000	30 000
	Sotning	94 212	145 592
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 250
	Hissbesiktning	0	3 484
	Gemensamma utrymmen	23 976	5 661
	Gård	49 133	12 557
	Serviceavtal	56 480	41 483
	Förbrukningsmateriel	32 835	37 855
	Störningsjour och larm	10 845	0
	Brandskydd	3 203	0
	Fordon	251	1 070
	Avhärddning	15 804	19 385
		334 509	328 087
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	287 493	394 294
	Brf Lägenheter	0	16 097
	Lokaler	26 108	18 551
	Tvättstuga	7 159	13 322
	Bastu/pool	25 037	3 237
	Entré/trapphus	168 750	20 802
	Lås	2 761	16 451
	Installationer	9 633	7 664
	VVS	14 569	1 375
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 051
	Ventilation	16 864	15 260
	Elinstallationer	73 676	7 420
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 103	0
	Hiss	14 335	183 282
	Mark/gård/utemiljö	16 364	11 108
	Garage/parkering	0	15 490
	Vattenskada	0	167 971
		670 853	893 375
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	10 464
	Bastu/pool	74 846	0
	Installationer	186 875	0
	VVS	0	49 750
	Stambyte	0	208 847
	Ventilation	42 030	0
	Bredband	0	21 467
	Hiss	0	15 811
	Tak	13 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	132 050
		317 251	438 389

Not 4 fortsättning	2017	2016
Taxebundna kostnader		
El	258 479	237 098
Värme	568 582	494 330
Vatten	152 351	132 439
Sophämtning/renhållning	53 687	51 460
	1 033 099	915 326
Övriga driftkostnader		
Försäkring	70 475	63 905
Självrisk	0	6 000
Kabel-TV	54 963	55 014
Bredband	1 476	7 063
	126 914	131 982
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 855	72 458
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 557 481	2 779 617
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Kreditupplysning	613	2 757
Medlemsinformation	1 100	6 444
Tele- och datakommunikation	20 355	16 737
Juridiska åtgärder	0	18 125
Föreningskostnader	16 574	13 227
Styrelseomkostnader	2 512	3 188
Fritids- och trivselkostnader	10 895	5 357
Studieverksamhet	1 125	0
Förvaltningsarvode	72 154	51 284
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 225
Administration	14 141	20 140
Korttidsinventarier	18 853	61 420
Konsultarvode	995	0
Tidningar facklitteratur	189	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 600	5 600
	165 106	207 503
Not 6 PERSONALKOSTNADER	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har 2 anställda kvinnor.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 050	22 250
Löner	469 378	437 293
Kostnadsersättningar	1 281	166
Sociala kostnader	144 764	141 143
Övriga personalkostnader	1 200	750
	646 673	601 602

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	466 752	466 752
	Förbättringar	36 421	36 421
	Inventarier	14 911	14 911
		518 084	518 084
Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2017	2016
	Extraordinära intäkter	0	-529 858
		0	-529 858
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 331 579	66 331 579
	Utgående anskaffningsvärde	66 331 579	66 331 579
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 055 034	-7 551 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-503 173	-503 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 558 207	-8 055 034
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-16 620 000	-16 620 000
	Utgående nedskrivning	-16 620 000	-16 620 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 153 372	41 656 545
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 800 000	1 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 671 000	36 671 000
	Taxeringsvärde mark	12 508 000	12 508 000
		49 179 000	49 179 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	48 400 000
	Lokaler	779 000	779 000
		49 179 000	49 179 000

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	946 367	946 367
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	946 367	946 367
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-895 488	-880 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 910	-14 910
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-910 398	-895 487
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 969	50 880
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	26 156	43 559
	Momsavräkning	11 562	0
	Klientmedel hos SBC	342 944	356 677
		380 662	400 236
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna ränteintäkter	50	0
		50	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 322 326	3 132 326
	Reservering enligt stadgar	190 000	190 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	465 709
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-438 389	-465 709
	Vid årets slut	3 073 937	3 322 326

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Sparbanken	2,060 %	6 333 000	6 585 000	2019-06-19
Sparbanken	1,930 %	9 000 000	9 300 000	2021-05-30
Sparbanken	0,920 %	7 840 285	8 090 285	2049-06-30
Sparbanken	0,920 %	6 485 000	6 485 000	2042-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		29 658 285	30 460 285	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-802 000	-1 054 000	
		28 856 285	29 406 285	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 648 285 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 648 000	37 648 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Sociala avgifter	19 862	15 123
Ränta	11 234	27 089
Avgifter och hyror	359 727	341 860
Semesterlöner	63 213	48 132
	454 036	432 204

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer ett förslag tas fram till att modernisera all belysning i allmänna utrymmen. Detta dels för att vissa ljuskällor kommer att försvinna från marknaden och för att införa energieffektiv LED belysning i så stor utsträckning som möjligt.

Vi kommer dessutom behöva ta fram en mer detaljerad underhållsplan för våra hissar. Det är en hel del mekanik som börjar få många år på nacken och riskerar att haverera med långa driftstopp som följd.

Vidare måste vi utreda hur vi skall förfara med vår avhärtningsutrustning. Skall den ersättas eller skall vi till och med byta teknik beträffande vattenbehandling för att minska kalkproblematiken.

Arbetet med Q-planen, kvalitetsplanen, fortsätter.

Arbetet med program för Systematiskt Brandskydds Arbete, SBA, skall fortsätta.

Utvecklingen på elbilsmarknaden går snabbt framåt. Styrelsen har därför beslutat att ta fram en policy för hur frågan med laddningsstationer inom föreningen skall hanteras.

Styrelsens underskrifter

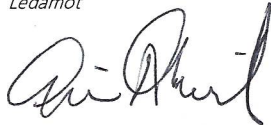
ENKÖPING den 6 / 3 2018



Kjell Ericsson
Ledamot



Lars Tuve Hansson
Ledamot



Gia Hedstad Åkerlind
Ledamot



Sture Jalkemyr
Ledamot



Elisabeth Kolmodin Sandberg
Ledamot



Elisabeth Lundestrand
Ledamot



Lennart Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 2018



Anders Eriksson
Intern revisör



Kent Tapper
Intern revisör