

# Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Organisationsnummer: 702001-9423

## Verksamhetsberättelse 2017

Föreningens styrelse avlägger följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2017-01-01 till och med 2017-12-31

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-15 valdes följande styrelse:

Styrelsen har under året haft följande roller

Styrelsen har under året bestått av Bengt Littorin Ordförande, Lars Hellsten Sekreterare, Gun Norberg kassör. Övriga ledamöter har varit Anders Pikkuniemi, Arild Lagerkvist, Agnetha Jörlemo samt Fredrik Söderström.

Som revisorer har Ronny Larsson och Ulf Stenberg verkat med Ulf Boman som suppleant.

### Verksamhet

Styrelsen har under 2017 haft 9 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande. Styrelseprotokoll innehållande frågor som diskuterats samt beslut har distribuerats till medlemmarna.

Föreningen har haft en trädgårdsgrupp bestående av Sven-Erik Henriksson, Eva-Li Littorin, Clare Barnekow samt Johanna Nisses Johansson. De har drivit frågor om trädgårdsskötsel i samråd med styrelsen.

### Underhållsfrågor

Två städdagar genomfördes på brukligt sätt vår och höst. Städ dagarna avslutades med korvgrillning och samvaro på innergården.

Under året 2016-17 har vi anlitat Skoglunds Djur & Natur Ab samt för 2017-18 Asiya för vinterunderhåll av vår gata vad gäller plogning/sandning och vårens sandupptagning.

Vårt största underhållsprojekt under året har varit bytet av vatten och värmemätare. Dessa går nu att avläsa enkelt på distans vilket underlättar avläsningen. Slutavläsningen 2017 skedde på detta sätt.

En större vattenskada skedde i samband med bytet av vattenmätare. Detta medförde att både golvet och golvvärmen behövde bytas ut.

Årets underhållskostnader uppgick till 707 346 kr. Detaljerad sammanställning redovisas i bilaga Specifikation av underhållskostnader.

## Ekonomi

Tomträttsavgälden höjs fr o m 2017-10-01 i 3 steg: 2017 - 2018 (193 600 kr) 2018 - 2019 (218 700 kr). Det nya avtalet gäller i 20 år med fullt genomslag f o m 2019-10-01 (243 800 kr) vilket motsvarar en 50 %-ig ökning av markhyran. 2017 uppgår avgiften till 170 107 dvs 3 kvartal med den gamla avgiften och ett kvartal med den nya.

Totala kostnader för värme och vatten var 833 232 kr vilket är lägre än det belopp som preliminärt debiterats medlemmarna under 2017. Detta är en minskning med 2,2 % jämfört med kostnaderna 2016.

Föreningens preliminära skattekostnad, dvs betald skatt under 2017 är 233 436 kr (2016: 233 436 kr.) Skatteåterbäring för 2015 på 15 576 kr och för 2016 på 11 076 utbetalades 2017 och har bokförts under året därav redovisad skattekostnad 206 784.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar AB. Vi har dessutom en kollektiv tilläggförsäkring.

Lån per 2017-01-01 uppgick till	3 395 826 kr
Amorteringar under året	316 020 kr
Nyupptagna lån	0
Lån per 2017-12-31	3 079 806 kr

En uppställning av föreningens lån redovisas i bifogad bilaga lån.

Föreningen har uttagna pantbrev på 4 454 000 kr.

Avsättning till reparationsfonden har gjorts med 65 010 kr enligt krav i stadgarna.

Arvodet till styrelse och revisorer, exklusive arbetsgivaravgifter, uppgår till 44 800 kr (44 000 motsvarar ett prisbasbelopp). Dessutom ersätts kassören för bokföringen med ett halvt basbelopp dvs 22 400 kr.

Föreningens ekonomiska ställning redovisas i bifogad resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att 2017 års underskott på -129 697 kr balanseras i ny räkning.

## Avgiften

Kostnaderna för drift av föreningen har ökat. Tomträttsavgälden kommer nu successivt att höjas under några år, försäkringspremien stiger. Under det kommande året kommer föreningen också att ta fram en ny underhållsplan för den kommande 10 års perioden. Målsättningen är då att utjämna kostnaderna för perioden så vi slipper abrupta höjningar när saker sker utan att det istället kan ske kontrollerat. Ambitionen är att föreningens avgift ska avspegla den genomsnittliga verkliga kostnaden för hela underhållsperioden och inte bara

under det innevarande året. I det fall vi ligger efter med underhåll så är det inte en besparing utan en skuld.

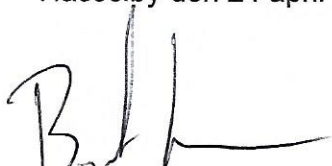
Sammantaget detta så kan vi räkna med att kostnaderna kommer att stiga och därmed också medlemmarnas avgift till föreningen.

## Övriga viktigare händelser

Sparrisbacken 43 har under året bytt ägare Arne och Karin Sjöberg har flyttat ut och Elin Roth och Jakob Rahm har tagit över.

Under året så är också spb 29 uthyrt då Malin Sahlstedt och Marcus Dennerstedt jobbar utomlands. under tiden så bor där nu Michael och Nicola Seidel med barn.

Hässelby den 24 april 2017



Bengt Littorin



Gun Norberg




Arild Lagerkvist



Lars Hellsten



Anders Pikkuniemi



Agnetha Jörlemo



Fredrik Söderstöm



## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården


Undertecknade som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Sjöträdgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2017, får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper samt tagit del av styrelsens ekonomiska redovisning, protokoll och övriga handlingar, vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet under år 2017.

Eftersom den av oss företagna granskningen inte givit upphov till någon erinran, får vi tillstyrka

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017

Hässelby den 23:e april 2018

  
Ronny Larsson

  
Ulf Stenberg

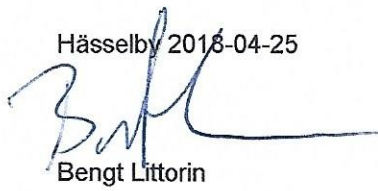
# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGÅRDEN

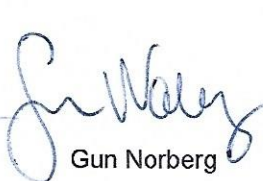
organisationsnummer 702001-9423

## Resultaträkning 2017-01-01 - 2017-12-31

(kronor)	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	1 543 016	1 512 780
Värme och vattenavgifter	833 232	850 764
Ränteintäkter	12	105
Pantsättnings och överlåtelseavgifter	3 360	2 448
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 379 620</b>	<b>2 366 097</b>
Värmekostnader	-770 703	-792 692
Vattenkostnader	-62 529	-58 072
Maskiner & inventarier		
Reparation & underhåll	-707 346	-422 184
Renhållning, containrar	-66 724	-57 271
Snöröjning & taksättning	-27 376	-28 125
EI	-26 404	-30 767
TV	-36 496	-36 076
Tomträttsavgäld	-170 107	-162 275
Försäkringar	-89 102	-52 034
Bredbandskostnader	-53 640	-53 640
"Vårdprogrammet"		
Administrativa kostnader	-7 894	-7 110
Redovisningstjänster	-22 400	-22 150
Räntor	-26 245	-35 327
Arvoden, styrelse & revisorer	-44 800	-44 000
Arbetsgivaravgifter	-20 661	-18 977
Skatter	-206 784	-233 436
Övriga löpande kostnader	-19 450	-14 959
Avskrivningar byggnader	-50 000	-50 000
Avskrivning bredbandsinstallation	-35 647	-35 646
Avsättning yttre reparationsfond	-65 010	-65 010
Resultat från balansinventering*		0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 509 317</b>	<b>-2 219 750</b>
<b>Resultat</b>	<b>-129 697</b>	<b>146 347</b>

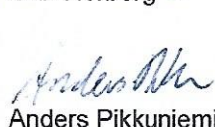
Hässelby 2018-04-25

 Bengt Littorin

 Gun Norberg

 Arild Lagerkvist

 Lars Hellsten

 Anders Pikkuniemi

 Agnetha Jörlemo

Fredrik Söderström

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGÅRDEN

organisationsnummer 702001-9423

## Balansräkning 2017-01-01 - 2017-12-31

(kronor)	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>4 128 284</b>	<b>4 213 931</b>
Fastighet	5 650 469	5 650 469
Tillbyggnation	565 327	565 327
Ack avskrivningar fastighet och tillbyggnad	-2 262 823	-2 212 823
Fiberinstallation	282 250	282 250
Akkumulerade avskrivningar fiberinstallation	-106 939	-71 292
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>1 048 487</b>	<b>1 328 699</b>
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	293 276,00	172 958
Swedbank	743 797,25	1 116 593
Skattekonto	11 414,00	39 148
Riksgälden		
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 176 771</b>	<b>5 542 631</b>

## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	<b>1 084 528</b>	<b>1 149 215</b>
Inträdesavgifter	7 100	7 100
Grundavgifter	674 000	674 000
Fond för yttre reparationer	306 162	241 152
Dispositionsfond/balanserat resultat	226 962	80 615
Årets resultat	-129 697	146 347
<b>Skulder</b>	<b>4 092 243</b>	<b>4 393 416</b>
Fond för inre reparationer	103 299	105 737
Lån i Swedbank	3 079 806	3 395 826
Upplupna kostnader	223 075	228 255
Skatteskuld	19 453	19 453
Förskottsbetalda årsavgifter	405 049	385 754
Förskottsbetalda värmeavgifter	218 958	215 932
Övriga korta skulder		38 822
Avräkning värme/vattenavgifter	42 603	3 637
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 176 771</b>	<b>5 542 631</b>

Hässelby 2018-04-25

Bengt Littorin

Gun Norberg

Arild Lagerkvist

Lars Hellsten

Anders Pikkuniemi

Agnetha Jörlemo

Fredrik Söderström