

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 Protector 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, lektyr samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Jonsson	Ordförande
Karin Granberg	Ledamot
Per Lundh	Ledamot
Kristina Löfvenius	Ledamot
Helena Flygt	Ledamot
Helén Bjernfalk	Suppleant
Per Bryngemark	Suppleant
Julia Englund	Suppleant

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

Revisorer

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Ordinarie

BOREV Revision AB

Suppleant

Valberedning

Jenny Lundh Sammankallande
Daniel Bolldén
Robin De Joung

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-01

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 65 (64) medlemmar. 8 medlemmar har lämnat föreningen och 9 har tillkommit. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

Historiska nyckeltal

År	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2213	2404	2346	2368	2391	2410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-320	135	-144	-275	-195	229
Soliditet %	63	63	63	62	62	62
Eget kapital, tkr	49000	49320	49185	49329	49604	49799
Taxeringsvärde, tkr	58866	58866	58866	59933	59933	59933
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	663	724	724	724	724	724
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9249	9428	9649	9800	9975	10085
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,84	47,74	48,86	48,74	49,61	50,16
Genomsnittlig skuldränta %	1,22	1,25	1,95	2,58	2,77	3,28
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm boyta	70	70	39	39	39	39
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm boyta	0	3	0	0	0	0
Antal överlåtelse	4	6	4	7	7	9
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	35771	37934	40769	36512	32073	31442

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	1 195 624	-645 460	134 709
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				134 709	-134 709
Förändring av fond yttre underhåll			209 000	-209 000	
Årets resultat					-320 040
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	1 404 624	-719 751	-320 040

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-719 751
Årets resultat	-320 040
Summa	-1 039 791

Förslag till disposition:

Avsättning fond yttre underhåll	209 000
lanspråktagande fond för yttre underhåll	-128 090
Balanseras i ny räkning	-1 120 701
Summa	-1 039 791

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 213 211	2 404 273
Övriga rörelseintäkter		7 200	12 900
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 220 411	2 417 173
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 410 732	-1 142 849
Personalkostnader	8	-61 277	-53 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-2 202 009	-1 926 167
Rörelseresultat		18 402	491 006
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 442	-356 297
Summa finansiella poster		-338 442	-356 297
Resultat efter finansiella poster		-320 040	134 709
Resultat före skatt		-320 040	134 709
Årets resultat		-320 040	134 709

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	76 175 971	76 905 971
Summa materiella anläggningstillgångar		76 175 971	76 905 971
Summa anläggningstillgångar		76 175 971	76 905 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		77 373	75 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 177	96 316
Summa kortfristiga fordringar		186 550	171 715
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 101 144	735 073
Summa kassa och bank		1 101 144	735 073
Summa omsättningstillgångar		1 287 694	906 788
SUMMA TILLGÅNGAR		77 463 665	77 812 759

		2018-12-31	2017-12-31
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		1 404 624	1 195 624
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 039 624</i>	<i>49 830 624</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-719 751	-645 460
Årets resultat		-320 040	134 709
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 039 791</i>	<i>-510 751</i>
Summa eget kapital		48 999 833	49 319 873
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	27 212 518	27 774 891
Summa långfristiga skulder		27 212 518	27 774 891
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	359 998	328 492
Förskott från medlemmar		5 390	-
Leverantörsskulder		449 550	115 892
Skatteskulder		140 704	137 806
Övriga skulder		5 720	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 952	124 805
Summa kortfristiga skulder		1 251 314	717 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 463 665	77 812 759

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 977 591	2 157 372
Hysesintäkter, garage ej momspliktiga	212 740	202 901
Hysesintäkter, garage momspliktiga	22 880	44 000
Summa	2 213 211	2 404 273

Föreningen hade en avgiftsfri månad i januari.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Entréer, dörrar och lås	36 439	6 630
VA	25 378	831
Värme	10 412	7 213
Balkonger	5 594	17 500
El	1 012	4 333
Hissar	160 511	11 565
Trapphus	–	3 323
Fasader	4 455	1 091
Planteringar, träd och buskar	881	4 506
Ventilation	20 414	–
Bostäder, lokaler och källare	11 806	–
Summa	276 902	56 992

Föreningen har fått tillbaka 119 650 kr från sin försäkring för reparation av hissar. Beloppet syns under noten driftskostnader.

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	128 909	125 388
	Hiss, besiktning	5 801	4 030
	Hiss, serviceavtal	12 024	11 663
	SFF Väveriet 1-4	132 931	120 300
	Torget SFF	11 536	11 536
	Fastighetsel	38 264	38 262
	Fjärrvärme	316 594	312 794
	Vatten och avlopp	106 842	100 879
	Avfallshantering	70 353	52 380
	Fastighetsförsäkring	20 144	19 977
	Kabel-TV	37 931	37 481
	Bredband	63 000	63 000
	Försäkringsersättningar	-119 650	-
	Summa	824 679	897 690

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	14 660	14 660
	Fastighetsavgift	56 154	55 230
	Summa	70 814	69 890

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 139	2 428
	Kreditupplysningar	1 800	2 000
	Kontorsmaterial	-	352
	Telefon (hissar) och post	9 010	8 963
	Revisionsarvode	12 875	11 563
	Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 198	3 192
	Ekonomisk förvaltning	57 500	56 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	1 876	4 378
	Avgifter till Bolagsverket	700	600
	Bankkostnader	1 621	2 233
	Övriga externa tjänster	18 079	17 681
	Hemsida/webhotell	-	438
	Övriga administrationskostnader	450	450
	Uppdatering av underhållsplan	-	7 500
	Summa	110 248	118 278

Not 7	Planerat underhåll	2018	2017
	Målning soprumsdörr	2 500	-
	Byte takfläkt, ventilation	13 373	-
	Konvertering till LED-belysning	60 924	-
	OVK-besiktning	51 293	-
	Summa	128 090	-

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 527	8 518
	Utbildning	1 250	-
	Summa	61 277	53 318

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-4 394 029	-3 664 029
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-5 124 029	-4 394 029
	Redovisat värde	76 175 971	76 905 971

Not 10	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek, ränta 0,79%, villkorsändras 2019-12-30	5 560 000	5 820 000
	Nordea Hypotek (tid. Stadshypotek), ränta 0,86%, 2020-07-15	5 585 000	5 635 875
	Stadshypotek, ränta 1,23%, villkorsändras 2021-10-30	8 865 016	8 957 508
	Stadshypotek, ränta 1,46%, villkorsändras 2021-01-30	7 562 500	7 690 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-359 998	-328 492
	Summa	27 212 518	27 774 891

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

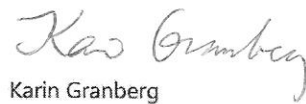
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut.

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 665 000	32 665 000
	Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 25 12 2019


Anita Jonsson

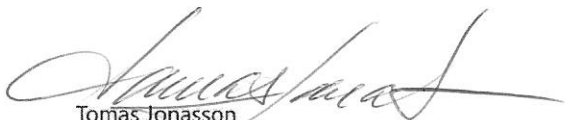

Karin Granberg


Helena Flygt


Kristina Löfvenius


Per Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 13 2019


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 2018. 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 2018 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. 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, 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 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 7 mars 2019



Tomas Jonasson
Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2018

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 våren har vi låtit genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt bytt filter bakom elementen i lägenheterna. En medlem i föreningen har deltagit i en kurs i valberedningsarbete. Vi har låtit sätta upp rostfria brytskydd på ytterdörrar och källardörrar samt fått soprumsdörren målad. Vi har i december bytt till LED-belysning i trappuppgångar och utanför entréer.

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

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fyra lån, tre hos Stadshypotek och ett hos Nordea. 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 2018 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 35-40 år.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Entrédörrar	2016	Målning
OVK-besiktning	2018	
Ventilation	2018	Byte takfläkt
El	2018	Konvertering till LED-belysning
Dörrar och lås	2018	Målning

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2019-2021</u>	<u>2022-2024</u>	<u>2025-2027</u>	<u>2028-2030</u>
Enligt underhållsplan	77	14	1276	1328

Tab 2

Förbrukning	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Elkostnad kr/kvm boyta	13	13	11	13	12	13	14
Vattenkostnad kr/kvm boyta	36	34	32	29	31	31	30
Värmekostnad kr/kvm boyta	106	105	111	109	103	111	109
Sophantering kr/kvm boyta	24	18	14	14	13	14	14

Prognos kassaflöde, tkr	2019	2020	2021	2022
IB Likvida medel	1101	1436	1668	1840
Årsavgifter	2157	2157	2157	2157
Hysesintäkter	223	223	223	223
Övriga intäkter	12	12	12	12
Summa inbetalningar	2392	2392	2392	2392
Löpande reparationer	-115	-117	-120	-122
Planerat underhåll	0	-47	-16	-14
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-73	-74	-76	-77
Driftkostnader	-1003	-1023	-1044	-1064
Övriga rörelsekostnader	-135	-138	-140	-143
Styrelsearvoden och personalkostnader	-60	-60	-60	-60
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-311	-340	-405	-609
Amorteringar	-360	-360	-360	-360
Summa utbetalningar	-2057	-2160	-2221	-2450
Nyupptagna lån	0	0	0	0
UB Likvida medel	1436	1668	1840	1782
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,13	1,25	1,5	2,3