

Årsredovisning


Brf Söderhöjden

714800-1857

Styrelsen för Brf Söderhöjden 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun och fastigheten är belägen i Märsta på adresserna Stockholmsvägen 26 A-B och Stockholmsvägen 28 A-B.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-05-16. Föreningens aktuella ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1971-02-04.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1950 fastigheten Märsta 1:130 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns två byggnader med totalt 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

8 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Därutöver har föreningen 3 lokaler för uthyrning.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Löptid
Naprapati & Friskvård	69,5 kvm	2018-12-31
Thaimassage	75,5 kvm	2019-02-17
Begravningsbyrå	180 kvm	2020-06-30

Föreningen har även 3 förråd, varav 2 är tillgängliga för uthyrning och det tredje är tänkt att tillfälligt kunna disponeras av föreningens medlemmar vid t.ex. in- och utflytt. F.n. är ett av förråden uthyrt. Förråden hyrs ut med en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader.

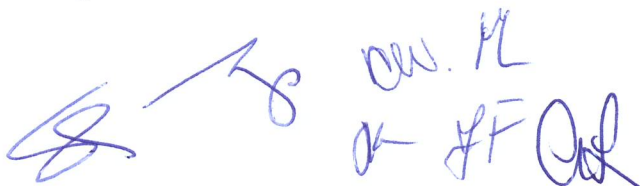
Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 1.824 kvm, varav 1.524 kvm utgör bostadsarea och 300 kvm lokalarea. Markarean uppgår till 4.831 kvm.

Gemensam tvättstuga finns i 28 B. Möjlighet till p-plats med motorvärmare erbjuds efter kösystem. På fastigheten finns även en fristående byggnad med soprum och förrådsutrymmen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 15.255.000 kr, varav markvärdet motsvarar 5.091.000 kr och byggnadsvärdet 10.164.000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet uppgick till 2.264.000 kr.

Fastigheten och byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Dessutom ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder, vilket innebär att boende inte behöver teckna detta som komplement till sina hemförsäkringar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials and signatures on the right.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastigheten är i gott skick. Efter att ledningar för ingående vatten samt fönster och fönsterdörrar har bytts finns inga större underhållsarbeten planerade de närmaste 10 åren.

Styrelsen har med hjälp av en byggnadsteknisk entreprenör under slutet av 2014 upprättat en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Den senaste uppdateringen av underhållsplanen gjordes 2018-01-11. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år görs även en beräkning av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaden över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen att föreningen årligen avsätter medel till fonden för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden. Denna uppgår till 99,89 kr/kvm och år eller totalt 182.000 kr per år.

Föreningen är enligt stadgarna skyldig att varje år avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till föreningens fond för yttre underhåll, vilket för 2017 motsvarar 45.765 kr.

Det bör observeras att avloppsstambyte och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen.

Följande underhållsåtgärder har utförts under perioden 2015-2017:

- Uppfräschning av lagerlokal/förråd	2015
- Genomgång och rengöring av hela värmesystemet samt byte av expansionskärl i undercentral	2015
- Elarbeten i tvättstuga och trapphus	2015
- Åtgärdande av 4 st skorstenstoppar	2015
- Färdigställande av arbete med fasad på sophus	2015
- Byte av förrådsdörrar och överbleck	2015
- Kompletterande åtgärd luftning värmesystem	2016
- Byte av två armaturer och elkabel i tvättstuga	2016
- Linjemarkering p-platser	2016
- Byte av vattenledningar för inkommande vatten	2016
- Byte av VVC-pump	2017
- OVK-besiktning	2017
- Blästring och målning av franska balkonger	2017
- Fullständigt byte av fönster och fönsterdörrar	2017
- Byte av avbärrärcken vid p-plats	2017

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen har föreningen tagit hjälp av en byggkonsult. Detta för att säkra att arbetet med vattenledningsbyte och fönsterbyte ska gå rätt till och kunna genomföras utan onödigt tidsspill och extraarbeten. Detta avtal har avslutats per 2017-10-31. Mindre reparations- och underhållsarbeten har utförts av en medlem i föreningen.

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god och årsavgifterna är relativt låga. Tidigare år har föreningen gjort stabila överskott resultatmässigt. Under 2016 och 2017 har föreningen dock visat stora resultatmässigt underskott. Detta beroende på att ett stort planerat underhåll har utförts för 1 789 tkr år 2016 och 1 712 tkr år 2017. Bortsett från detta underhåll skulle föreningen ha gjort ett överskott på ungefär samma nivå som tidigare år.

Då föreningen tidigare har byggt upp en buffert av likvida medel kunde hela det planerade underhållet finansieras med egna medel under 2016. För fönsterbytet som gjort under 2017 har föreningen dock behövt ta upp ett nytt lån på 1 300 tkr för att finansiera detta. Dock är föreningen lågt belånad. Fastighetslånen uppgick vid årsskiftet endast till 2 748 tkr. Ett betydande låneutrymme finns därmed fortfarande. Då ränteläget f.n. är lågt kommer upplåningen inte heller att innebära någon betydande tillkommande kostnad för föreningen.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar enligt nuvarande regler statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder. Den statliga fastighetsskatten utgår med 1 % på lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2017 uppgått till 1.315 kr per lägenhet. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Fredriksson	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2018
Anna Werner	Ledamot, sekreterare	T.o.m. stämman 2018
Göran Sandstedt	Ledamot, kassör	T.o.m. stämman 2018
Mikael Lincoln	Ledamot	T.o.m. stämman 2018
Jeremiah Kibirige	Ledamot	T.o.m. stämman 2018
Simon Tillikka	Ledamot	T.o.m. stämman 2018

Styrelsen har under året hållit 13 (f.g. år 14) st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Johan Fredriksson, Göran Sandstedt och Anna Werner två i förening.

Revisor

Anki Lind	Ordinarie
Lilia Ganza	Suppleant

Valberedning

Bengt Larsson
Veronica Öström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens fokus har under året legat på det omfattande fönsterbyte som har utförts. Arbetet började redan under slutet av 2016 med att undersöka priser och lämpliga entreprenörer. Offerter togs med hjälp av föreningens byggkonsult in från tre entreprenörer. Efter genomgång av dessa och även möten med entreprenörerna valde styrelsen ut en entreprenör, Fönsterexperterna, för fortsatta diskussioner. Förslag till fönsterbyte och entreprenör lades fram på extrastämma i mars 2017 och röstades igenom av föreningens medlemmar. Därefter satte arbetet igång under våren och avslutades under sommaren. Arbetet följde plan och var klart på utsatt tid. För att finansiera fönsterbytet har föreningen varit tvungen att ta upp lån om ytterligare 1.300.000 kr. Vid rådande ränteläge är detta dock inte något som har föranlett styrelsen att justera årsavgifterna föreningens årsavgifter. Det kan nämnas att indikationen på vad fönsterbytet skulle kosta var betydligt högre vid styrelsens start av projektet än vad kostnaden verkligen blev. Slutkostnaden blev ca 300.000 kr lägre än vad styrelsen hade budgeterat för. Delvis beror detta på att Fönsterexperterna var villiga att dela den reparationskostnad som uppstod p.g.a. puttskador vid uttagning av de gamla fönstren.

Under slutet av året genomfördes en OVK-besiktning som fått vänta tills fönsterbytet var genomfört, då fönsterbytet även kunde komma att påverka ventilationen. Det visade sig att fönsterbytet har påverkat ventilationen positivt. Ventilationen godkändes utan några större anmärkningar.

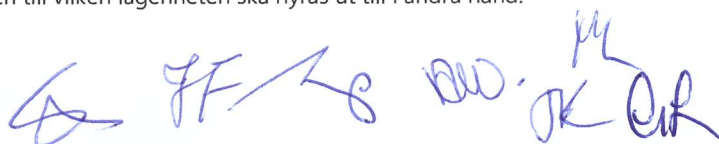
Förutom planerade underhållsarbeten som finns beskrivna under rubriken fastighetens tekniska status, har endast mindre reparationer utförts samt en radonmätning påbörjats. Mätidosor har placerats ut och kommer att samlas in under våren.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25. Extra föreningsstämma hölls 2017-03-09 där beslut fattades om att genomföra ett fullständigt fönsterbyte och även val av entreprenör för detta. 2017-12-07 hölls extra föreningsstämma där ett första beslut fattades om ändring av föreningens stadgar. Den föreslagna förändringen avser till största delen en anpassning till ny lagstiftning.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 28 (f.g. år 27) medlemmar fördelade på 24 bostadsrätter. Under året har 2 medlemmar tillkommit och 1 medlem beviljats utträde genom avflytt. Under året har 1 (f.g. år 2) st överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 35.413 (f.g. år 27.574) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har gett sitt samtycke och endast för en period av ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut till i andra hand.



Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Föreningen har under året inte haft några anställda som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 151	1 156	1 145	1 149	1 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 435	-1 506	157	361	253
Soliditet, %	-24	34	58	57	46
Eget kapital, tkr	-576	859	2 365	2 208	1 847
Taxeringsvärde, tkr	15 255	15 255	14 571	14 571	14 571
Årsavgift kr/kvm bostadsarea vid årets utgång	511	511	511	511	511
Hysesintäkt kr/kvm lokalarea	1 006	1 019	994	995	999
Elkostnad kr/kvm totalarea	17	15	13	14	17
Värmekostnad kr/kvm totalarea	157	157	147	147	163
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	24	21	20	18	18
Likvida medel vid årets utgång, tkr	318	395	1 527	1 500	1 577
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	2 748	1 484	1 404	1 424	2 008
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 803	974	921	934	1 318
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	18,01	9,73	9,64	9,77	13,78
Genomsnittlig skuldränta, %	2,67	3,18	3,24	3,88	3,38
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	93	88	910	24	22
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-976	-96	-4	-51	-23
Antal överlåtelser	1	2	3	6	5
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	35 413	27 574	29 086	26 788	20 468

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 500	1 889 426	443 498	-1 506 494
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 506 494	1 506 494
Reservering yttre fond		170 000	-170 000	
lanspråktagande yttre fond		-1 788 639	1 788 639	
Årets resultat				-1 435 399
Belopp vid årets utgång	32 500	270 787	555 643	-1 435 399

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	555 643
Årets resultat	-1 435 399
Summa	-879 756

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	182 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-270 787
Balanseras i ny räkning	-790 969
Summa	-879 756

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 151 016	1 155 822
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 151 016	1 155 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 276 367	-2 355 678
Övriga externa kostnader	5	-115 929	-148 449
Personalkostnader	6	-30 068	-27 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 584	-107 584
Summa rörelsekostnader		-2 529 948	-2 639 605
Rörelseresultat		-1 378 932	-1 483 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	23 161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 544	-45 872
Summa finansiella poster		-56 467	-22 711
Resultat efter finansiella poster		-1 435 399	-1 506 494
Resultat före skatt		-1 435 399	-1 506 494
Årets resultat		-1 435 399	-1 506 494



BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 1 978 779	2 084 355
Inventarier, verktyg och installationer	8 0	0
Fastighetsförbättringar	9 28 102	30 110
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2 006 881</i>	<i>2 114 465</i>
Summa anläggningstillgångar	2 006 881	2 114 465
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	2 162	600
Övriga fordringar	14 993	16 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 370	34 150
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>47 525</i>	<i>50 871</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	317 594	395 267
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>317 594</i>	<i>395 267</i>
Summa omsättningstillgångar	365 119	446 138
SUMMA TILLGÅNGAR	2 372 000	2 560 603

hp 1000 JK ML
G J AR

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 500	32 500
Fond för yttre underhåll		270 787	1 889 426
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>303 287</i>	<i>1 921 926</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		555 643	443 498
Årets resultat		-1 435 399	-1 506 494
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-879 756</i>	<i>-1 062 996</i>
Summa eget kapital		-576 469	858 930
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 595 322	1 464 072
Summa långfristiga skulder		2 595 322	1 464 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	152 500	20 000
Leverantörsskulder		101 693	123 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 954	94 564
Summa kortfristiga skulder		353 147	237 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 372 000	2 560 603

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top left, and initials 'row.', 'ML', 'AF', and 'AR' below it.

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas förväntade nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	2,50	40
Fastighetsförbättringar	5,00	20

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	778 944	778 944
	Hysesintäkter lokaler	310 236	314 495
	Hysesintäkter parkeringsplatser	22 668	21 668
	Hysesintäkter förråd	600	2 100
	Avgifter kabel-TV	33 048	33 048
	Avgifter el	–	45
	Avgifter tvättstuga	5 520	5 520
	Öres- och kronutjämning	0	2
		1 151 016	1 155 822

En av lokalerna som använts som lagerlokal har varit outhyrd under året.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
	VA-installationer	625	9 278
	Ventilation	–	3 000
	Övriga installationer (belysning)	412	1 664
	Planteringar, träd och buskar	990	1 170
		2 027	15 112

Not 3	Planerat underhåll	2017	2016
	VA-system	13 750	1 770 385
	Värmesystem	–	4 375
	Elinstallationer	–	5 189
	OVK-besiktning	17 400	–
	Fasader	–	1 815
	Fönster	1 670 321	–
	Balkonger	9 748	–
	Parkeringsplatser	411	6 875
		1 711 630	1 788 639

Årets planerade periodiska underhåll består av byte av en VVC-pump, OVK-besiktning, byte av samtliga fönster och fönsterdörrar, renovering av franska balkonger samt byte av avbärräcken vid p-platser. Styrelsen föreslår att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats i så stor utsträckning som möjligt, d.v.s. med 270.787 kr för detta underhåll.

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Städdagar och städmaterial	2 299	975
	Snöröjning och sandning	33 864	46 989
	Serviceavtal värmecentral	10 620	4 458
	Sotning/brandskyddskontroll	–	9 480
	El	30 675	26 686
	Värme	288 331	287 006
	Vatten och avlopp	44 478	38 513
	Avfallshantering	27 040	25 968
	Radonmätning	10 737	–
	Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	26 659	25 712
	Kabel-tv	33 807	33 068
	Fastighetsskatt för lokaler	22 640	22 640
	Fastighetsavgift för bostäder	31 560	30 432
		562 710	551 927

Radonmätning pågår för närvarande och beräknas slutföras under första halvåret 2018.

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	3 990	–
	Förbrukningsmaterial	711	645
	Kreditupplysningar	600	988
	Postbefordran	2 780	2 754
	Möteskostnader	2 500	2 955
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	34 126	32 876
	Övriga administrationskostnader	1 801	1 350
	Bankkostnader	677	1 007
	Föreningsavgifter	4 480	4 480
	Gåvor	–	599
	Drivmedel, hyra av och reparationer av maskiner	218	–
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	3 000
	Övriga externa tjänster	61 046	97 795
		115 929	148 449

Föreningsavgifter avser medlemskap i Bostadsrätterna (tidigare SBC). Övriga externa tjänster avser anlitaandet av en byggkonsult t.o.m. oktober månad. Framöver kommer byggexpertis endast att anlitas genom avrop om det skulle bli nödvändigt. Detta då föreningen nu har gjort klart de större underhållsåtgärderna som pågått under 2016 och 2017.

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	20 800	18 200
	Vicevärdsarvode	–	-900
	Övriga löner/ersättningar	2 080	4 093
	Sociala avgifter	7 188	6 501
		30 068	27 894

Övriga löner/ersättningar avser avser ersättning till styrelseledamot för fastighetsarbeten.

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 223 028	4 223 028
	Utgående anskaffningsvärden	4 223 028	4 223 028
	Ingående avskrivningar	-2 138 673	-2 033 097
	Årets avskrivningar	-105 576	-105 576
	Utgående avskrivningar	-2 244 249	-2 138 673
	Redovisat värde	1 978 779	2 084 355
	Taxeringsvärden	15 255 000	15 255 000

Av taxeringsvärdet avser 12.991.000 kr bostäder och 2.264.000 kr lokaler.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	97 390	97 390
	Utgående anskaffningsvärden	97 390	97 390
	Ingående avskrivningar	-97 390	-97 390
	Utgående avskrivningar	-97 390	-97 390
	Redovisat värde	0	0

Not 9	Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	40 150	40 150
	Utgående anskaffningsvärden	40 150	40 150
	Ingående avskrivningar	-10 040	-8 032
	Årets avskrivningar	-2 008	-2 008
	Utgående avskrivningar	-12 048	-10 040
	Redovisat värde	28 102	30 110

Denna investering avser nya trapppräcken som anskaffades år 2012. Avskrivningstiden uppgår till 20 år.

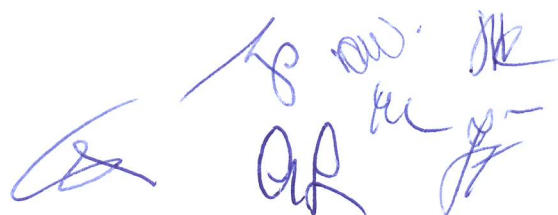
Not 10	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, 3-månadersbindning, ränta f.n. 1,34 %	100 000	100 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2018-03-30, ränta 3,24 %	1 364 072	1 384 072
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2020-04-30, ränta 1,25 %	1 283 750	0
	Kortfristig del av lån (amorteringar inom ett år)	-152 500	-20 000
		2 595 322	1 464 072

Föreningen tog i maj 2017 upp ett nytt lån om 1.300.000 kr för finansiera arbetet med byte av samtliga fönster och fönsterdörrar. Lånet har bundits på 3 år till en ränta om 1,25 %. Lånet amorteras på 40 år, samma tid som beräknad livslängd på fönstren, vilket innebär en årlig amortering på 32.500 kr. På tidigare lån amorteras 20.000 kr per år. Totalt kommer därmed lånen framöver normalt sett att amorteras med 52.500 kr per år.

Föreningen har i mars 2018 valt att slutbetala det lån på 100.000 kr som tillfälligt togs upp för att säkra att likvida medel skulle finnas tillgängliga för slutbetalningen av vattenrörsbytet under slutet av 2016.

Föreningens största lån kommer att villkorsändras per 2018-03-30. Sannolikt kommer räntesatsen på lånet då kunna förhandlas ned ordentligt från de 3,24 % som har gällt de senaste 5 åren. Den ränteindikation som styrelsen har fått i februari anger en räntesats på 1,25 % vid bindning av lånet på 3 år.

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 987 400	3 987 400
		3 987 400	3 987 400
	Summa ställda säkerheter	3 987 400	3 987 400

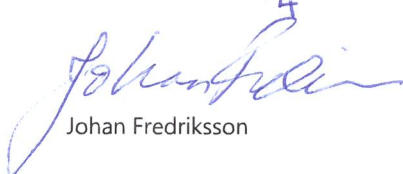


Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utöver de förändringar som skett avseende föreningens lån, vilket informerats om ovan i not till fastighetslån, har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

UNDERSKRIFTER

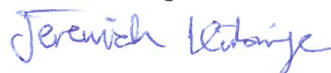
Märsta den 5 / 4 - 2018


Johan Fredriksson


Mikael Lincoln


Göran Sandstedt

Jeremiah Kibirige




Simon Tiilikka

Anna Werner



Min revisionsberättelse har lämnats



Anki Lind
Revisor