

Bostadsrättsföreningen Boplatsen

Luntmakargatan 95, fastigheten Apelträdet 12, org nr 702000-2254

Verksamhetsberättelse för brf Boplatsen verksamhetsåret 2017

1 Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2017-03-08 haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Ordförande: | Anders Larsson |
| Sekreterare: | Andrea Sylvén |
| Kassör: | Ingemar Öhrman |
| Fastighetsansvarig: | Ingemar Åkesson |
| Fastighetsansvarig: | Markus Eriksson |

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Suppleanter: | Johan Alfthan Ida Gullqvist |
| Revisorer: | Margareta Holmberg Erik Haqvinsson |
| Revisorssuppleant: | Kristina Wiklundh |

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten samt haft löpande informella kontakter för förvaltningen av fastigheten.

2 Valberedning

Valberedningen inför 2018 års ordinarie föreningsstämma består av Johanna Strindberg (tidigare Sten), sammanställande, och Simon Strindberg (tidigare Henriksson).

Vid föreningsstämman 2018 löper den tvååriga mandatperioden ut för Anders Larsson, Ingemar Öhrman och Ingemar Åkesson. Mandatperioden för Andrea Sylvén och Markus Eriksson löper t o m stämman 2019.

Den tvååriga mandattiden för suppleanterna löper för Ida Gullqvist ut vid stämman 2018 och för Johan Alfthan vid stämman 2019.

Revisorerna och revisorssuppleanten har ettåriga mandatperioder liksom valberedningen.

3 Fastigheten

Antalet bostadslägenheter i fastigheten är 32 och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.



Bostadslägenheterna fördelas på följande sätt efter antal och ytor (enligt ursprunglig planlösning).

| Typ av lägenhet | Lägenhetsyta | Antal lägenheter |
|-----------------|------------------|------------------|
| 1 rum och kök | 31,5 kvm | 1 |
| 1 rum och kök | 34,5 kvm | 4 |
| 2 rum och kök | 41 kvm | 5 |
| 2 rum och kök | 43 kvm | 5 |
| 2 rum och kök | 44 kvm | 5 |
| 2 rum och kök | 51,5 kvm | 5 |
| 3 rum och kök | 63 kvm | 5 |
| 1 vindsvåning | 78 kvm | 1 |
| 1 vindsvåning | 91 kvm | 1 |
| Summa | 1 551 kvm | 32 |

Under året har överlåtelse av fem bostadsrättslägenheter genomförts. Tre butikslokaler i gatuplanet upplåts med hyresrätt till:

SynkCasting AB sedan 2016 (<http://synkcasting.se>).

Wendy's Hair AB sedan 2011 (<http://wendyshair.se>).

Restaurang Kimchi, Yerin Corporation HB, sedan 2011 (<https://www.facebook.com/RestaurangKimchi>).

Hyresavtalen för lokalerna är tre-åriga med 9 månaders uppsägningstid. Styrelsen ser över hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod.

Taxeringsvärdet för fastigheten fr o m år 2016 är 48 583 000 kr, varav 41 800 000 kr är värdet för bostadsdelen och 6 783 000 kr är värdet för lokalerna. Bostadsytan är 1 551 kvm och lokalytan är 363 kvm.

4 Fastighetsunderhåll

Omdragning ventilation restaurang Kimchi

I grannfastigheterna Apelträdet 3 och 4 påbörjades under 2016 ett arbete med att uppföra ett källar- och markhotell. Ett arbete som fortfarande pågår och medförde att gårdsytan utanför terrassbyggnaden på vår fastighet skulle bebyggas och ytterväggen på vår terrassbyggnad därmed byggas för. En yttervägg på vilken luftintaget till vår restaurangs ventilationssystem var placerat. Till grund för rättigheterna att uppföra en hotellbyggnad på del av gårdsytan ligger en detaljplaneändring från år 2007. Styrelsen har löpande anslagit bygglovsinformation i trapphuset.

I och med att luftintaget till ventilationen kommer att blockeras blev det nödvändigt att flytta detsamma och dra om luftkanalerna inne i restaurangen. Ett arbete som genomfördes under sommaren i år. Luftintaget kunde placeras på terrassbyggnadens gavelsida mot gården.

Luftflödet till restaurangen har därmed kunnat bibehållas oförändrat. Ombyggnaden av ventilationen krävde bygglov.

Den totala kostnaden för att flytta luftintaget uppgick till 131 000 kr och belastar resultaträkningen för 2017.

Fiberinstallation

Under hösten fullföljdes den kostnadsfria installationen av fiber till alla lägenheter och lokaler enligt det avtal med IP-Only som träffades under 2016. Alla bostadsrättshavare har därmed möjlighet, om så önskas, att själva teckna abonnemang för internet, TV och telefoni via fibernätet efter egna önskemål med leverantörer som IP-Only har avtal med. Något krav på att teckna fiber-abbonemang innebär inte avtalet.

Byte avloppsrör

I tvättstuga och i pumpgropsrummet har gamla avloppsrör behövt bytas ut. Med några undantag har under de senaste 20 åren alla avloppsstammar och avloppsrör i fastigheten blivit utbytta.

Renovering av pentry hos Wendys Hair

Ett större arbete som utfördes under året gällde renovering av pentryt i lokalen för Wendys Hair. Trinnet behövde bytas och i samband därmed genomfördes en golvrenovering och ommålning av pentrydelen.

Övriga underhållsåtgärder

Andra underhållsåtgärder under året som genomförts har gällt fjärrvärmecentralen i vilken bl a cirkulationspump har bytts, elsystemet för värmeledningarna i stuprör och takrännor har setts över och värmeproblem till ett par lägenheter har åtgärdats.

Ett annat problem som åtgärdats under året var den obehagliga lukten som tidigare kunde konstateras i tvättstugan och i ett par lägenheter. Lukt som med all sannolikhet kom från restaurangens fettavskiljare i källarplanet. Genom installation av en luktrenare, ozongenerator, i fettavskiljar-rummet har den obehagliga lukten kunnat reduceras eller helt tas bort i tvättstuga och lägenheter.

5 Underhållsplan för utfört och planerat fastighetsunderhåll

Som framgår av sammanställningen i nästa avsnitt, nr 6 har, under 2000-talet ett stort antal underhållsåtgärder utförts på fastigheten. Åtgärder som omfattat de flesta på en fastighet förekommande nödvändiga underhållsområden. Styrelsen bedömer därmed att på flertalet områden kommer förnyat underhållsbehov att föreligga först ett antal år framåt i tiden vilket visas i tabellen nedan över styrelsens underhållsplan. För kommande år, 2018, är förutom sedvanligt löpande underhåll inga stora investeringar planerade .



Underhållsplan

| Objekt | Senast utfört | 2017-2020 | 2021-2030 | 2031-2040 | 2041-2050 |
|---------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fiber installerad i lgh/lokaler | 2017 | | | | |
| Byte avloppsstammar | 1998/2015 | | | | X |
| Fasadrenov; gård resp gata | 2004/2013 | | | | X |
| Byte plåttak | 2001 | | | | X |
| Renov/målning fönster | 2012 | | | X | |
| Hissrenovering | 2001 | | | | X |
| El: | | | | | |
| *stigare | 1946 | | X | | |
| *el-ledningar lgh byte | 1998 | | | X | |
| *el-central | 2007 | | | X | |
| Ventilation: | | | | | |
| *lägenheter | 1946/2000 | | | X | |
| *lokaler | 2000 | | | | |
| Fjärrvärmecentral byte | 1999 | | | X | |

6 Större genomförda fastighetsåtgärder sedan 1994

År Genomförda åtgärder

- 2017 Fiberinstallation till alla lägenheter och lokaler
Omdragning av luftintag för restaurangens ventilationssystem från terrassbyggnadens långsida till gavelsidan.
Byte avloppsrör i tvättstuga.
Renoverat pentrylokalen hos Wendys Hair.
- 2016 Renovering av entré och trapphus – målning och golvslipning.
Upprustning av soprummet och restaurangens kylsoprum.
Avtal om installation av fiber till lägenheter och lokaler
- 2015 Byte av spillvattenstam i källarlokalerna.
Renovering och målning av delar av källarförråden.
Spolning av badrums- och köksavlopp samt spillvattenstammarna i huset.
OVK-besiktning av hyreslokalerna.
- 2014 Renovering av de båda takterrasserna, inkl en av lägenheterna, pga fuktskador.
Renovering av ovanskikt på två balkonger mot Luntmakargatan (lgh 1:5 och 2:5).
Belysningsbyte i förrådslokalen i källaren.
Byte torktummlare i tvättstugan.
Installation av säkerhetsplattform på taket.
- 2013 Fasadrenovering av fasaderna mot Luntmakar- och Markvardsgatorna.
Arbete påbörjat med renovering av fuktskadade takterrasser.

- Ombyggnad av rökgaskanal i yttertaket till trapphuset.
Slipning av golvet i frisersalongen Wendys Hair.
Hissreparationer avseende bl a frekvensstyrning och kretskortsbyte.
- 2012 OVK-besiktning som genomförs vart sjätte år.
Ommålning av trapphuset i entréplanet.
- 2011 Renovering av lägenhetsfönster med byte av innanfönstren till energiglas.
Installation av nya värmekablar i hänggrännor och stuprör.
Installation av husnod.
- 2010 Underhålls- och förbättringsarbeten av el-system i källaren.
Underhållsarbeten på fjärrvärmeanläggningen.
Ommålning av korridoren i källaren.
- 2009 Installation av säkerhetsdörrar.
. Slipning och lackering av lokalernas fönster mot Luntmakargatan.
. Byte pumpjigg till fjärrvärmeanläggningen.
- 2008 Energideklaration utförd.
. Vattenskador i restaurangens lokaler åtgärdade.
- 2007 Byte avloppsrör under källargolven.
Byte till ny el-central.
- 2005 Fasadrenovering av muren mot gården.
- 2004 Fasadrenovering av väggen mot gården inklusive fönstermålning på gårdsfasaden.
Helrenovering av tvättstugan.
- 2003 Målning av trapphus och källare.
- 2001 Ombyggnad av råvind till två vindslägenheter.
. Byte av plåttaket exklusive nedre plåtvåderna.
. Renovering av hissen.
- 1999 Nya el-ledningar dragna i trapphus, vind och källare.
Byte fjärrvärmeanläggning.
- 1998 Stambyte i lägenhetsvåningarna.
Byte av el-ledningar i lägenheterna.
- 1994 Ombyggnad av kontorslokalerna till tre separata lokaler.

7 Fastighetsförsäkring

Föreningen fastighetsförsäkring är tecknad hos Vardia Försäkring. Försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring för husets samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavarna behöver därmed inte teckna ett särskilt bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

8 Ekonomi

Rörelseresultatet för 2017 gav ett överskott på 264 373 kronor innan avskrivning. Resultatet blev lägre än budgeterat på grund av den ombyggnad av ventilationssystemet för restaurangen som måste genomföras under sommaren. Grannfastighetens hotellbyggnad medförde att luftintaget till ventilationen fått flyttas från långsidan på terrassbyggnaden till gavelsidan. Totalkostnaden för den förändringen har belastat rörelseresultatet med 131 000 kronor.

I övrigt har intäkter och kostnader legat i linje med budget och räntekostnaderna har fortsatt varit låga.

Av årets överskott har 245 314 kr använts för avskrivningar av objekten för stambyte, fasad- och fönsterrenoveringar samt takterrass- och trapphusrenoveringar, allt enligt not 2 och 3 i notförteckningen till resultat- och balansräkningen. Avskrivningarna har i stort fördelats jämt mellan objekten.

25 A MS
MS



Amorteringar av lånen har under året gjorts enligt plan till ett belopp av 197 284 kr. Lånen uppgick vid årsskiftet efter amorteringar till sammanlagt 3 711 016 kr. Lånen är fördelade på ett bundet lån på 1 680 000 kr till en ränta på 1,34 % och två lån på sammanlagt 2 031 016 kr med rörlig ränta på för närvarande 0,65 %, se not 4 i notförteckningen.

Föreningens ekonomi är god och beräknas så vara de närmaste åren. Avgiftsnivån har legat oförändrad sedan 1998 och inga höjningar är planerade för de närmaste åren. Några nyckeltal som ger en bild av den goda ekonomiska ställningen för föreningen framgår av tabellen nedan.

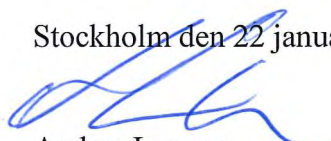
Ekonomiska nyckeltal för brf Boplatsen 2017

| | |
|-------------------|--------|
| Årsavgift/kvm | 430 kr |
| bostadsyta | |
| Lån/ kvm | 2 392 |
| bostadsyta | |
| Räntekostnad/ kvm | 24 kr |
| bostadsyta | |
| | |
| | |

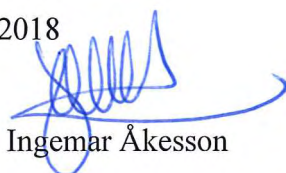
Förslag resultatdisposition

Styrelsen förslår att av årets överskott på 19 059 kronor avsätts 10 000 kr enligt stadgarna till underhållsfonden och att resterande belopp på 9 059 kronor balanseras i ny räkning.

Stockholm den 22 januari 2018



Anders Larsson



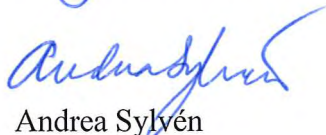
Ingemar Åkesson



Ingemar Öhrman



Markus Eriksson



Andrea Sylvén

Bokslut för brf Boplatsen verksamhetsåret 2017

| Resultaträkning | Not | 2017 | 2016 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <i>Belopp i kronor</i> | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Avgifter | | 666 956 | 667 568 |
| Hyror | | 842 634 | 748 718 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 509 590 | 1 416 296 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 1 | - 1 153 151 | - 961 806 |
| Styrelsearvoden | | - 50 000 | - 50 000 |
| Ag-avgifter arvoden | | - 12 562 | - 13 033 |
| Summa rörelsekostnader | | - 1 215 713 | - 1 024 839 |
| Rörelseresultat före avskrivningar, räntekostnader och skatteåterbäring | | 293 877 | 391 457 |
| Avskrivningar på byggnaden | 2 | - 245 314 | - 355 376 |
| Räntekostnader | | - 37 450 | - 36 888 |
| Skatteåterbäring | | 7 946 | 15 906 |
| Årets resultat | | 19 059 | 15 099 |



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'ME' and '20'.

Balansräkning

Belopp i kr

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

3

| | | |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnad och mark | 1 187 135 | 1 187 135 |
| Stambyte | 210 000 | 260 000 |
| Fasadrenovering | 850 000 | 900 000 |
| Fönsterrenovering | 400 000 | 450 000 |
| Renovering takterrasser | 1 650 000 | 1 700 000 |
| Trapphusrenovering | 440 000 | 485 314 |

Summa anläggningstillgångar **4 737 135** **4 982 449**

Omsättningstillgångar

Fordringar 11 006 11 542

Kassa och bank

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Kassa | 3 901 | 1 274 |
| Plusgiro | 106 173 | 231 334 |
| Affärskonto HB | 363 896 | 216 372 |
| Checkkonto HB | 1 096 | 1 096 |
| SEB konto | - | 45 |
| Skattekonto | - | 249 |
| Summa kassa och bank | 475 067 | 450 370 |

Summa omsättningstillgångar **486 072** **461 912**

SUMMA TILLGÅNGAR **5 223 207** **5 444 361**



Upplysningar till resultat- och balansräkning

| Not 1 Drift- och fastighetskostnader | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-----------------|
| El | -53 863 | -55 416 |
| Värme | -295 511 | -297 314 |
| Vatten och avlopp | -54 962 | -46 420 |
| Sophämtning | -18 507 | -37 718 |
| Städning och renhållning | -43 189 | -46 586 |
| Grovsopor | -30 323 | -27 527 |
| Reparation och underhåll | -256 378 | -194 383 |
| Ombyggnad av restaurangventilationen | -131 000 | 0 |
| Hissunderhåll | -26 129 | -19 596 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -116 977 | -116 352 |
| Försäkringspremie | -23 028 | -18 822 |
| Kontraktsservice fastigheten | -27 654 | -30 673 |
| CoHem abonnemang | -43 336 | -42 432 |
| Diverse kostnader | -32 294 | -28 567 |
| Summa driftskostnader | -1 153 151 | -961 806 |

Not 2 Avskrivning anläggningstillgångar

| | 2017-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 1 187 135 | 1 187 135 |
| Stambyte | 210 000 | 260 000 |
| Fasadrenovering | 850 000 | 900 000 |
| Fönsterrenovering | 400 000 | 450 000 |
| Takterass-renovering | 1 650 000 | 1 700 000 |
| Trapphusrenovering | 440 000 | 485 314 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 737 135 | 4 982 449 |

3 Anläggningstillgångar

| Investeringsår och investeringskostnad | Kostnad | År |
|---|----------------|-----------|
| Stambyte | 2 668 417 | 1998 |
| Fasadrenovering | 1 112 719 | 2012 |
| Fönsterrenovering | 788 229 | 2011 |
| Takterassrenovering | 1 795 376 | 2013 |
| Trapphusrenovering | 485 314 | 2016 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | | |
|----------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Underhållsfond | - | 370 000 | - | 360 000 |
| Reservfond | - | 117 000 | - | 117 000 |
| Medlemsinsatser | - | 604 306 | - | 604 306 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | - | 1 091 306 | - | 1 081 306 |

Fritt eget kapital

| | | | | |
|---------------------------------|---|--------|---|--------|
| Balanserat resultat | - | 41 524 | - | 36 425 |
| Årets resultat | - | 19 059 | - | 15 099 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | - | 60 583 | - | 51 524 |

Summa eget kapital - 1 151 889 - 1 132 830

Långfristiga skulder

4

| | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Lån Handelsbanken fast ränta 4 år | - | 1 680 000 | - | 1 840 000 |
| Lån Handelsbanken ränta rörlig | - | 1 711 016 | - | 1 728 300 |
| Lån Handelsbanken ränta rörlig | - | 320 000 | - | 340 000 |
| <i>Summa lån</i> | - | 3 711 016 | - | 3 908 300 |

Kortfristiga skulder

5

| | | | | |
|-----------------------------------|---|---------|---|---------|
| Diverse skulder | - | 116 130 | - | 124 396 |
| Utgående moms | - | 33 093 | - | 35 112 |
| Ingående moms | | 33 871 | | 7 046 |
| Förutbetalda lokalhyror | - | 88 151 | - | 95 747 |
| Förutbetalda avgifter | - | 156 798 | - | 155 022 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | - | 360 302 | - | 403 231 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER - 5 223 207 - 5 444 361

| Not 4 Skulder till banker | Ränta | Skuldbelopp | Skuldbelopp |
|---|-------|------------------|------------------|
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 |
| Handelsbanken lån 910667 4 år fr 2015-12-16 | 1,34% | 1 680 000 | 1 840 000 |
| Handelsbanken lån 910678 3 mån | 0,65% | 1 711 016 | 1 728 300 |
| Handelsbanken lån 956519 3 mån | 0,65% | 320 000 | 340 000 |
| Summa | | 3 711 016 | 3 908 300 |

Amortering under 2017: 197 284 kr

Not 5 Div skulder

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Arvode 2017 | 50 000 |
| Värme, el och städning dec 2017 | 51 336 |
| Övrigt | 14 794 |
| Summa | 116 130 |

