

Brf Akallahöjden



Årsredovisning 2017

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I en bostadsrättsförening bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter även en ledamot från HSB, då föreningen är medlem i HSB.

Ta vara på fördelarna med att bo i bostadsrätt. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s Brf Akallahöjden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 24 maj kl 19.00** i Akalla By. Kaffe serveras från kl 18.30.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer samt valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Godkännande av föreningsstämmans beslut 2018-04-12 att anta nya stadgar.

Beslutet vid den första föreningsstämman fattades med acklamation. Beslutet skall för att vara giltigt biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra stämma.

25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 25.1. Motion från Peter Yeung gällande portar och träd
 - 25.2. Förslag från styrelsen gällande trafik hinder på området
26. Föreningsstämmans avslutande

För information om deltagande i stämma, ombud, fullmakter och röstning, se §18 i föreningens stadgar. Dessa finner du på föreningens hemsida.

MEDTAG ÖVERLÅTELSEAVTAL / BOSTADSRÄTTSBEVIS!

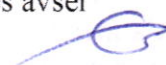
Brf Akallahöjden i Stockholm
Org nr 716416-6493

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - kassaflödesanalys | 9 |
| - noter | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm. Namnbytet till Brf Akallahöjden skedde efter beslut vid medlemsmöten den 7 juni och den 3 september 1995 och registrerades hos Patent- och registreringverket den 11 december 1995, och har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 1988-12-19. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-09-17.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2017-05-03.

Under året har styrelsen haft 14 st protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen väljs på föreningsstämma. På föreningens ordinarie årsstämma valdes nedan styrelse:

| | |
|------------------|-------------------------|
| Love Strandberg | Ordförande |
| Reija Rissanen | Vice ordförande |
| Catharina Ihrman | Sekreterare |
| Martin Nylander | Ekonomiansvarig |
| Sofia Holander | Ledamot |
| Paul Gubril | Ledamot, Distriktsombud |
| Carmen Gonzalez | Ledamot |
| Annette Arnkil | Ledamot |
| Tero Rautiainen | Suppleant |
| Jan Olofsson | HSB representant |

Revisorer

HSB Riksförbund utser föreningens ordinarie externa revisor

Föreningsvald revisor
Kristin Lidbäck
Kerstin Harnesk

Valberedning

Lars Asplund Sammankallande
Anne-Marie Andersson
Monica Danielsson



Yngve Segerström

Förvaltning

Från 2017-01-01 biträder PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pargas 3 (barnstuga), Pargas 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas 6 (föreningslokal) och Pargas 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun. Stadsmuseet anser Pargas 4, 5, och 7 besitta ett högt kulturhistoriskt värde.

Fastigheterna omfattar 25 huskroppar med sammanlagt 271 lägenheter och 8 lokaler (varav 1 lägenhetsförskola och 1 kommunalt arbetscenter), 1 fristående föreningslokal och 1 fristående förskola. Total yta är 22 349 kvm. Föreningen har även 1 parkeringsdäck om ca 9 000 kvm.

Fördelning av föreningens fastigheter på objektstyp:

| Objekt | Antal | kvm |
|-----------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 271 | 20 444 |
| Lokaler | 10 | 1 905 |
| Parkering o garagepl. | 361 | 9 000 |

Fastigheterna byggdes åren 1975-76 av John Mattssons Byggnads AB. Första inflyttning skedde 15 maj 1976. Fastigheterna förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979.

Föreningen har under 2017 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen har under året ingått styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheternas tekniska status

Underhållsplan för periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa medel för det planerade underhåll som krävs för att hålla föreningens fastigheter och mark samt utrustning i gott skick. Planen ligger även till grund för styrelsens förslag till stämman om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen och två punkter kommenteras kort nedan.

- Översyn av värmesystemet har gjorts. Byte av ventiler i lägenhet och fortsatt arbete i källarna kommer att genomföras 2018.

- Renovering av garaget har utförts, men ytterligare åtgärder kommer att behöva vidtas under 2018. Besiktningssanmärkningar tillsammans med ytterligare impregnering kan påverka hyresgäster.

Styrelsen har tillsammans med PRIMÄR genomfört löpande besiktningsrapporter av fastigheten under 2017, framför allt i samband med värmeproblematiken.

Tidigare år har större åtgärder på fastigheterna skett enligt nedan:

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|------------------|---|
| 2014/2015 | Fasad | Målning av trädetaljer på fasad |
| 2015 | Stammar | Spolning av avloppsstammar |
| 2016 | Tak | Åtgärder gällande taksäkerhet |
| 2016 | Vatten och värme | Byte av expansionskärl och stamventiler |
| 2017 | Fasad | Målning av utvändiga entréer |
| 2017 | Garage | Impregnering och utvändig målning |
| 2017/2018 | Förskola | Golvbyte och målning på Akalla Hill |

Nedan redovisas pågående eller framtida större underhållsåtgärder för de närmast kommande åren:

| | | |
|------|-----------------|---|
| 2018 | Vindar, källare | Åtgärder gällande brandsäkerhet |
| 2018 | Ventilation | OVK |
| 2018 | Förskola | Renovering av Akalla Hills yttertak |
| 2019 | Vindar | Tilläggsisolering |
| 2020 | Entréer | Översyn av portar och eventuellt byte av låssystem. |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017-01-01 bytte föreningen förvaltare. Brf Akallahöjden har nu avtal om administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning med PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB. Föreningen är fortsatt medlem i HSB.

2017-01-01 avslutades även det kollektiva bostadsrättstillägg som föreningen tidigare tecknat.

Medlemsinformation

| | |
|----------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid årets början | 353 |
| Antal medlemmar utgått | 31 |
| Antal medlemmar tillkommit | 35 |
| Antal medlemmar vid årets slut | 357 |

Under verksamhetsåret har 22 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

Flerårsöversikt

| | | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 16 733 | 16 763 | 16 467 | 15 724 | 14 640 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 297 | 1 680 | 1 773 | 334 | 428 |
| Fastighetslån, kr/kvm | | 1 381 | 1 425 | 1 547 | 1 684 | 1 738 |
| Årsavgifter, kr/kvm | | 647 | 647 | 629 | 599 | 582 |
| Soliditet | % | 38% | 36% | 33% | 29% | 28% |

Förändringar i eget kapital

| | <u>Inbetalda insatser</u> | <u>Upplåtelse avgifter</u> | <u>Fond för underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Totalt</u> |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Vid årets början | 6 755 200 | 769 100 | 8 797 343 | 1 015 950 | 1 679 626 | 19 017 220 |
| Reservering yttre fond | - | - | 3 500 000 | -3 500 000 | - | - |
| Ianspråktagande fond | - | - | -3 954 630 | 3 954 630 | - | - |
| Extra avsättning fond | - | - | - | - | - | - |
| Balanseras i ny räkning | - | - | - | 1 679 626 | -1 679 626 | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | 297 473 | 297 473 |
| Vid årets slut | 6 755 200 | 769 100 | 8 342 713 | 3 150 206 | 297 473 | 19 314 693 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Balanserat resultat | 2 695 576 |
| Årets resultat | 297 474 |
| Reservering till underhållsfond | -3 500 000 |
| Ianspråkstagande ur yttre fond | 3 954 630 |
| | <hr/> |
| Till föreningsstämmans förfogande | 3 447 680 |

Behandlas så att:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 3 447 680 |
|-------------------------|-----------|

| Resultaträkning | Not | 2017 | 2016 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 16 732 556 | 16 762 647 |
| Övriga intäkter | 3 | 527 483 | 38 272 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>17 260 039</u> | <u>16 800 919</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -14 080 788 | -12 159 286 |
| Personalkostnader | 5 | -390 485 | -357 633 |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 6, 7 | -1 026 653 | -1 196 465 |
| Övriga rörelsekostnader | 8 | -1 083 019 | -988 654 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-16 580 945</u> | <u>-14 702 038</u> |
| Rörelseresultat | | 679 094 | 2 098 881 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 889 | 38 496 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -396 509 | -457 751 |
| Summa finansiella poster | | <u>-381 620</u> | <u>-419 255</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 297 474 | 1 679 626 |
| Årets resultat | | 297 474 | 1 679 626 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 44 212 906 | 45 164 070 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 406 047 | 362 536 |
| Övriga långfristiga fordringar | 9 | 244 017 | 545 770 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 44 862 970 | 46 072 376 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | -12 437 | 139 236 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | - | 1 487 467 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | - | 2 651 962 |
| Övriga fordringar | | 89 481 | 9 593 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 400 839 | 830 172 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 477 883 | 5 118 430 |
| Medlemskonto Fonus | | 638 | 612 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 462 063 | 1 985 587 |
| Summa kassa och bank | | 4 462 063 | 1 985 587 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 940 584 | 7 104 629 |
| Summa tillgångar | | 50 803 554 | 53 177 005 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 6 755 200 | 6 755 200 |
| Upplåtelseavgifter | | 769 100 | 769 100 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 342 713 | 8 797 343 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 867 013 | 16 321 643 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 150 207 | 1 015 950 |
| Årets resultat | | 297 474 | 1 679 626 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 447 681 | 2 695 576 |
| Summa eget kapital | | 19 314 694 | 19 017 219 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 25 331 876 | 28 231 876 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 331 876 | 28 231 876 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 900 000 | 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 967 700 | 1 772 957 |
| Skatteskulder | | 39 091 | 35 816 |
| Medlemmarnas inre fond | | 147 098 | 345 647 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 361 563 | 321 857 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 2 741 532 | 2 551 633 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 156 984 | 5 927 910 |
| Summa eget kapital och skulder | | 50 803 554 | 53 177 005 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2017 | 2016 |
|---|------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Årets resultat | | 297 474 | 1 679 626 |
| Avskrivningar | 6, 7 | 1 026 653 | 1 196 465 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 324 127 | 2 876 091 |
| Förändring i rörelsekapital | | | |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar och placeringar | | -498 882 | -317 093 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | | 229 075 | 676 817 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet | | 1 054 320 | 3 235 815 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anl.tillgångar | 7 | 182 753 | 296 256 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 182 753 | 296 256 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Minskning av långfristiga skulder | 10 | -2 900 000 | -2 489 168 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 900 000 | -2 489 168 |
| Årets kassaflöde | | -1 662 927 | 1 042 903 |
| Likvida medel vid årets början | | 6 125 628 | 5 082 725 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 462 701 | 6 125 628 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnader (komponenter) 15 - 120 år
Inventarier 5 år

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 13 247 376 | 13 247 292 |
| Årsavgifter el | 2 400 | 2 400 |
| Hysesintäkter | 3 303 791 | 3 315 878 |
| Bredband | 2 799 | 3 780 |
| Övrigt | 176 190 | 193 297 |
| Summa | <u>16 732 556</u> | <u>16 762 647</u> |

Not 3 Övriga intäkter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|----------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 105 796 | 38 272 |
| Försäkringsersättning ang. vattenskada | 421 687 | - |
| | <u>527 483</u> | <u>38 272</u> |

Not 4 Fastighetskostnader

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Skötsel fastighet | | |
| Fastighetsskötsel | 1 025 669 | 1 106 488 |
| Städning | 535 407 | 539 396 |
| Snöröjning | 107 834 | 245 523 |

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|
| Övrigt | 1 191 | 4 048 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 670 101 | 1 895 455 |
| Taxebundna driftskostnader | | |
| Uppvärmning | 2 797 490 | 2 926 511 |
| El | 329 720 | 348 910 |
| Vatten | 627 612 | 610 706 |
| Sophämtning | 205 698 | 272 280 |
| Kabel-TV | 392 209 | 412 392 |
| Fastighetsförsäkring | 364 105 | 396 978 |
| Tomträttsavgäld | 1 171 300 | 1 161 405 |
| Kommunal avgift & fastighetsskatt | 472 075 | 459 338 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 6 360 209 | 6 588 520 |
| Reparationer och löpande underhåll | | |
| Reparationer | 2 095 848 | 1 189 799 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2 095 848 | 1 189 799 |
| Planerat underhåll | | |
| Planerat underhåll | 3 954 631 | 2 485 512 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 3 954 631 | 2 485 512 |
| Summa | 14 080 789 | 12 159 286 |

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämman.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------|-------------|
| Löner, ersättningar, sociala avgifter | | |
| Arvoden till styrelsen | 313 607 | 274 725 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 76 878 | 82 908 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | 390 485 | 357 633 |

Not 6 Byggnader och mark

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 962 093 | 60 962 093 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 962 093 | 60 962 093 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -15 798 025 | -14 676 123 |
| Årets värdeminskning byggnader | -951 165 | -1 121 902 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 749 190 | -15 798 025 |
| Utgående restvärde enligt plan | 44 212 903 | 45 164 068 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad bostäder | 120 400 000 | 120 400 000 |
| Taxeringsvärde mark bostäder | 33 171 000 | 33 171 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 762 585 | 643 585 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 762 585 | 643 585 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -281 049 | -206 486 |
| -Avskrivningar | -75 489 | -74 563 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -356 538 | -281 049 |
| Utgående restvärde enligt plan | 406 047 | 362 536 |

Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning och revision | 640 637 | 629 692 |
| Förbrukningsinventarier & material | 150 058 | 67 304 |
| Föreningskostnader | 59 071 | 53 031 |
| Administration och kommunikation | 118 042 | 132 603 |
| Konsult | 71 557 | - |
| Juridiska åtgärder | 1 020 | 8 531 |
| Övriga förvaltningskostnader | 42 634 | 97 493 |
| Summa | <u>1 083 019</u> | <u>988 654</u> |

Not 9 Övriga långfristiga fordringar

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 244 017 | 545 770 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärden | 244 017 | 545 770 |
| Utgående bokfört värde | <u>244 017</u> | <u>545 770</u> |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| <u>Låneinstitut</u> | <u>Ränta</u> | <u>Bundet till</u> | <u>Ingående skuld</u> | <u>Arets amortering</u> | <u>Utgående skuld</u> |
|---------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Stadshypotek -113 | 1,39% | 2019-06-01 | 5 482 600 | -200 000 | 5 282 600 |
| Stadshypotek -603 | 1,24% | 2018-06-01 | 5 125 000 | -100 000 | 5 025 000 |
| Stadshypotek -082 | 1,20% | 2018-03-01 | 3 492 550 | -2 100 000 | 1 392 550 |
| Stadshypotek -018 | 1,45% | 2018-03-01 | 3 610 000 | - | 3 610 000 |
| Stadshypotek -020 | 1,45% | 2018-03-01 | 4 010 638 | -200 000 | 3 810 638 |
| Stadshypotek -554 | 1,11% | 2018-04-30 | 3 360 344 | -200 000 | 3 160 344 |
| Stadshypotek -080 | 1,20% | 2020-12-01 | 4 050 744 | -100 000 | 3 950 744 |
| Summa | - | - | 29 131 876 | -2 900 000 | 26 231 876 |

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Depositionsavgifter | -280 222 | -280 222 |
| Avr. Primär Pant& överl.avg. | 2 004 | - |
| Källskatt | -46 132 | -41 634 |

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Avr. Soc. avg. | -37 214 | - |
| | <u>-361 564</u> | <u>-321 856</u> |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avtalsplacerade betalningar | - | 155 384 |
| Förskottshyror och avgifter | 1 784 996 | 1 584 223 |
| Upplupna sociala avgifter | - | 34 215 |
| Upplupna räntekostnader | 27 134 | 31 362 |
| Övr. upplupna kostn./förutbet. int. | 929 402 | 746 449 |
| Summa | <u>2 741 532</u> | <u>2 551 633</u> |

Ställda säkerheter

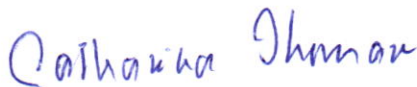
| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| För egna avsättningar och skulder | | |
| Avseende Skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 46 463 500 | 46 463 500 |
| Summa ställda säkerheter | 46 463 500 | 46 463 500 |




Kista 2018-05-10



Love Strandberg


Martin Nylander



Catharina Ihrman



Reija Rissanen


Paul Gubril



Carmen Gonzalez


Sofia Holander



Jan Olofsson


Annette Arnkil

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-11.


Kristin Lidbäck

Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Styrelsens kommentarer till årsredovisningen samt kompletterande material

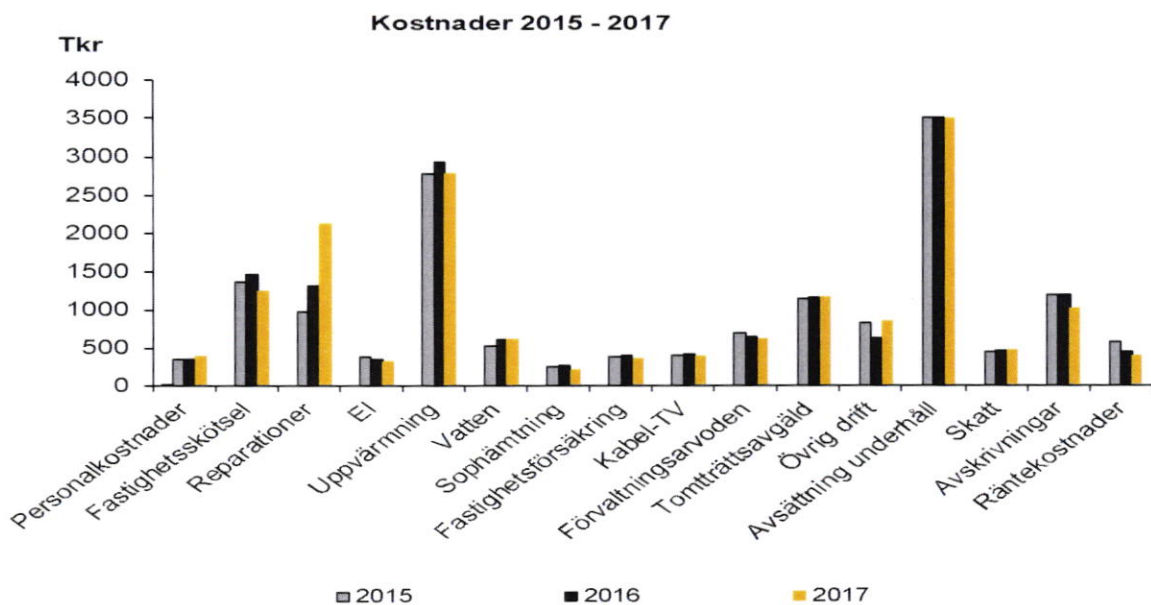
EKONOMIRAPPORT

Årets intäkter uppgick till 16 732 tkr, vilket är 69 tkr lägre än föregående år. Minskningen beror i huvudsak på lägre intäkter från garaget i samband med renovering.

De totala kostnaderna för 2017 var 349 tkr högre än för 2016. De poster som bidrog till denna ökning är rödmarkerade i tabellen nedan.

Bild 1. Fördelning av kostnader 2015-2017.

| Kostnader Tkr | 2015 | 2016 | Förändring mot | |
|----------------------|---------------|--------------|----------------|------------|
| | | | 2017 | 2016 |
| Personalkostnader | 356 | 358 | 392 | 34 |
| Fastighetsskötsel | 1374 | 1475 | 1248 | -227 |
| Reparationer | 981 | 1325 | 2134 | 809 |
| El | 385 | 349 | 330 | -19 |
| Uppvärmning | 2773 | 2927 | 2797 | -129 |
| Vatten | 529 | 611 | 628 | 17 |
| Sophämtning | 246 | 272 | 206 | -67 |
| Fastighetsförsäkring | 380 | 397 | 364 | -33 |
| Kabel-TV | 392 | 412 | 392 | -20 |
| Förvaltningsarvoden | 698 | 640 | 619 | -20 |
| Tomträttsavgäld | 1149 | 1161 | 1171 | 10 |
| Övrig drift | 827 | 635 | 847 | 212 |
| Avsättning underhåll | 3500 | 3500 | 3500 | 0 |
| Skatt | 447 | 459 | 472 | 13 |
| Avskrivningar | 1196 | 1196 | 1027 | -170 |
| Räntekostnader | 587 | 458 | 396 | -61 |
| Summa | 15 820 | 16175 | 16523 | 349 |



Kommentarer kring enskilda poster

Våren 2017 stängdes insamlingen av grovsopor i återvinningsrummet på grund av problem med sortering. Trots att containrar för grovsopor har ställts ut fem gånger under året och felaktigt lämnade grovsopor har transporterats bort av Primär har kostnaden minskat med 67 tkr.

Avtalet med Primär gällande fastighetsskötsel är inte lika omfattande som med HSB och kostnaden är därför något lägre. Detta bidrar till någon del till att posten för reparationer har ökat, eftersom tillkommande arbeten ofta räknas som reparationer. Den största delen av ökningen på reparationer beror emellertid på åtgärder i värmesystemet. Därtill kommer ett ökat antal vattenskadador som beror på felaktigt utförda renoveringar.

Övrig drift är sammansatt av många olika poster och de flesta ligger på ungefär samma nivå som tidigare år. De som bidrar mest till ökningen är bevakningskostnader för ökad rondering samt inköp av förbrukningsinventarier – t.ex. fler färthinder.

Arvoden och andra ersättningar

Stämman beslutade att styrelsearvodet ska vara totalt 4 basbelopp samt 2 basbelopp för fördelning inom arbetsgrupperna. (Basbelopp för 2017 var 44 800 kr.) Revisorsarvodet har varit 9 000 kr, arvodet till redaktören för informationsbladet 5 000 kr och för hemsidan likaledes 4 000 kr.

Utöver detta har styrelseledamöterna fått ersättning för förlorad arbetstid när de deltagit i arbete för föreningens räkning under ordinarie arbetstid.

Lån och räntor

Föreningen hade vid årets utgång lån på totalt ca 26,2 Mkr placerade i Handelsbanken med en räntesats mellan 1,11 % och 1,45 %. Föreningens belåning är därmed 1 283 kr/m² bostadsyta, vilket motsvarar i genomsnitt 96 796 kr/lägenhet.

Under 2017 har föreningen amorterat totalt 2,9 Mkr, varav 2,0 Mkr i form av extraamortering. Styrelsen lägger stor vikt vid att minska lånen och kommer fortsätta sträva efter att amortera extra.

Att nettot av de finansiella posterna är 112 tkr lägre än förra året beror till stor del på det allmänna ränteläget, men även med ett gott samarbete med Handelsbanken under året.

Den inre underhållsfonden har minskat med 198 549 kr och kommer att vara helt avslutad under 2018.

Avtal och entreprenad

Föreningen har genom avtal anlitat Primär för fastighetsskötsel och förvaltning, Tingvalla Mark för markskötsel och -underhåll, Renik AB för städning av trapphus och lokaler, Suez Recycling AB (f d SITA) för återvinnings- och grovsopor, Renhållningsförvaltningen för hushållssophämtning, Järfälla badrumsrenovering för byte av golvbrunnar, Parking Partner för parkeringsövervakning, Securitas för boendemiljöservice, Securitas Fastighetsservice för jourlarm, Comhem genom AHN för kabel-TV-nätet, Alektum för indrivning av utestående fordringar samt Protector försäkringar för fastighetsförsäkring.

Föreningen har dessutom på entreprenad anlitat följande företag för underhållsarbeten:

- Duo Asfalt för renovering av garaget
- Alviks måleri AB för utvändig målning samt renovering av Akalla Hill
- RegTec för byte av armaturer i garaget
- Knut Jönson Byggadministration AB för besiktning av garagearbeten
- FenixCon för besiktning av målningsarbeten

AHN (Akalla Husby Nätort)

Akallahöjden, brf Pargas, samfällighetsföreningen Akalladalen, brf Vikingen i Kista, brf Lofoten samt brf Trädgårdsstaden utgör föreningen Akalla-Husby Nätort (AHN). AHN har Bahnhof som internetleverantör i det egna fibernätet och ca 180 av föreningens medlemmar var vid årets slut anslutna till detta. AHNs fibernät håller hög kvalitet, vilket ger möjlighet till mycket hög bandbredd och möjlighet att ta in flera tjänster i nätet. AHN jobbar aktivt med dessa frågor.

AHN har byggt ut mottagningsanläggning för kabel-TV som Akallahöjden anslöt sig till från 1 maj 2005. Distributör för kabel-TV via AHNs fibernät är Comhem. Från föreningens anslutningspunkt distribueras kabel-TV via coaxialnät till samtliga lägenheter och lokaler.

Via AHN har styrelsen även tillgång till en filserver för backup av dokumentation samt ett ritningsarkiv med lämplig programvara för hantering av ritningar.

ARBETSGRUPPER

Under 2017 har det funnits sju arbetsgrupper för att inom sina områden identifiera och hantera aktiviteter. De flesta arbetsgrupperna har en eller flera styrelsemedlemmar som samordnare.

Ekonomi och avtal (Love Strandberg, Martin Nylander, Raili Airas, Bertil Hoffman, Jan Stålhandske).

De två förstnämnda har hanterat den löpande ekonomiska övervakningen, föreningens lån och bevakat samtliga avtal. Raili Airas har haft ansvar för överlämningen till Primär. Bertil Hoffman och Jan Stålhandske har varit behjälpliga i arbetet med underhållsplan och budget.

Fastigheter (inklusive garage och parkering) (Reija Rissanen, Sofia Holander).

Gruppen har deltagit i arbetet med målningsarbeten under 2017 och arbetet med garaget. Gruppen har därutöver inventerat tillståndet på trapphus och brandvarnare.

Information (Love Strandberg, Catharina Ihrman, Reija Rissanen).

Gruppen har ansvarat för information till boende genom att skriva texter till hemsidan och medlemsblad, hälsa alla nyinflyttade välkomna och arrangera informationsmöten för dem. Under våren hölls ett möte för nyinflyttade och under hösten två.

IT-gruppen (Paul Gubril, Love Strandberg, Frank Gaverot (till maj))

Paul och Frank har hjälpt medlemmar med internetanslutning. Paul och Love har även varit föreningens representanter i styrelsen för Akalla-Husby Nätort (AHN).

Markgruppen (Annette Arnkil, Sofia Holander)

Under 2017 har staket satts upp i området. 10 träd har fällts på Kommunalgången. En terrass med mur, gräsmatta och buskar har iordningställts på P.2. En julgran har för första gången spridit ljus kring vändplanen på Pargasgatan.

Höjdarseniörerna (Britt-Marie Leyon, Catharina Ihrman, Lena Larsson, Anne-Kristin Johansson). Under 2017 har fem aktiviteter anordnats. Catharina Ihrman visade bilder från sin resa till Vietnam och Kambodja. I maj berättade Eva-Karin Gyllenberg, DN, om "Stockholm på trekvart". Sedvanlig midsommartårta i juni samt en dagskryssning med julbord till Åland. Catharina Ihrman lämnade sitt uppdrag. Nya i gruppen är Eva Kjulsten och Gunilla Nylander.

Stugvärdarna (Kristin Lidbäck, Catharina Ihrman, Raili Airas) har ansvarat för bokning av föreningslokal och övernattningsrummet, sett till att dessa är i gott skick samt skött löpande kontakter med dem som hyr.

Återvinning och miljö (Martin Nylander, Love Strandberg).

Gruppen ansvarar för återvinning och grovsoprummet och bevakar löpande föreningens energi- och vattenförbrukning. Under 2017 har gruppen arbetat med värmeproblematiken.

Utöver dessa bör även de grupper som föreningens medlemmar initierat och bedriver helt ideellt nämnas, nämligen:

Bouleklubben, som varannan onsdag anordnar bouleturneringar sommartid och dartkvällar på vintern.

Syjuntan, som träffas varannan torsdag för att umgås och lära av varandra.

Förslag på ytterligare arbetsgrupper, medlemsaktiviteter och ansvariga för dessa mottages tacksamt.

KONTAKT MED MEDLEMMARNA

Styrelsens och förvaltarens jour

Varje helgfri måndag mellan kl. 19.00 och 19.30 har två personer i styrelsen haft jour i föreningslokalen på Pargasgatan 27. Under första halvan av 2017 hölls jour även helgfria torsdagar.

Jouren är till för att

- medlemmar på ett enkelt sätt ska kunna få kontakt med styrelsen och diskutera olika synpunkter och problem
- medlemmar ska kunna låna bord, stolar m.m.
- medlemmar ska kunna få information om hur betalning ska ske för bokade lokaler
- medlemmar ska kunna lämna bidrag till vårt informationsblad
- dock inte för att anmäla fel, vilket görs via föreningens hemsida

Som komplement till styrelsens jour har förvaltaren haft jour varje helgfri måndag, kl. 18-20. Under första halvan av 2017 hölls jour även helgfria torsdagar, kl. 8-10.

Medlemstidningen

Föreningens informationsblad, "VI PÅ AKALLAHÖJDEN", med information till boende har utkommit med fyra nummer under året. Redaktör har varit Håkan Söderlund.

Alla medlemmar är varmt välkomna att lämna bidrag till informationsbladet. Det kan vara inlägg som rör oss alla, förslag till förbättringar, bilder från området eller helt enkelt någon händelse som kan av vara intresse för andra boende.

Bidrag till informationsbladet kan lämnas till föreningslokalen Pargasgatan 27, direkt till redaktören, eller via e-post till infobladet.akallahojden@akalla.st.

Hemsidan

Föreningens hemsida har fått nytt utseende under året med hjälp av Oskar Yildiz. Ansvariga för innehållet har varit Reija Rissanen, Catharina Ihrman och Love Strandberg.

Synpunkter på hemsidan lämnas enklast via mail till styrelsen.akallahojden@akalla.st eller direkt på styrelsens jour.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm, org.nr. 716416-6493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 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, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15/5 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB

Förtroendevald revisor

Styrelsens svar på inkomna motioner och förslag från styrelsen

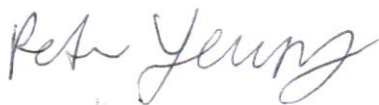
BrF Akallahöjden

Motion till stämman onsdagen den 28/2 - 2018

Jag yrkar därför på att styrelsen under året genomför följande:

- Justera tiden mer noggrant när portarna skall låsas, nu låser de ca 17:50 stället för 18:00. Har man barn eller någon som inte har nyckel så är det problem om det låser tidigare.
- Installera Kodlås och brick läsare på alla portar: När man glömmet nyckeln efter kl. 18:00 så blir det problem att komma in, med kod skulle det underlätta inpassering och slippa springa efter grannar och styrelsemedlemmar.
- Ta bort med det stora trädet framför våran uteplats på T19 som gör att rötterna tränger sig in i uteplatsen och gör att marken blir ojäm, har redan huggit av rötter som växer fram som förstör uteplatsen. Rötter från denna stora träd kan snart skada även husets grund och asfalten i kommunal gången.
- Ta bort med den vilda rönnbärsträdet på backen vid trappan mot Mariehemsvägen (vid T.19), den har blivit så stor att den skymmer den fina eken bakom.

Underskriven



Peter Yeung

T. 19

Motion från Peter Yeung gällande portar och träd

Denna motion innehåller fyra yrkanden om olika ämnen, vilka därför kommer att diskuteras var för sig.

Yrkande gällande tidlås

Tidlåset ska naturligtvis låsa korrekt tid och vår förvaltare har fått i uppdrag att se till att så sker. Detta är inte i formell mening en fråga för föreningsstämman och styrelsen vill be den som finner avvikelser att lägga en felanmälan.

- ***Styrelsen föreslår därför stämman att anse yrkandet besvarat.***

Yrkande gällande installation av kodlås

Styrelsen har som tidigare meddelats för avsikt att på sikt installera kodlås med brickläsare, men anser inte att det är aktuellt för närvarande.

Först och främst vill styrelsen av ekonomiska skäl samordna installationen av kodlås med byte av portar till trapphusen. Dessa kommer att behöva bytas inom några år, men är än så länge i tillräckligt bra skick för att det ska vara fördelaktigt att underhålla dem. Vidare måste vårt bokningssystem konfigureras om när alla portar ska läggas in och det finns då anledning att samtidigt undersöka om det är dags att byta system, bokningspaneler i tvättstugorna etc. Styrelsen har därför för avsikt att undersöka frågan genomgripande under 2020.

- ***Styrelsen föreslår därför stämman att avslå yrkandet***

Yrkanden gällande borttagning av träd

Styrelsen bedömer inte att frågor om enskilda träd är en stämmofråga, utan en fråga om underhåll av föreningens markytor som styrelsen ska hantera löpande. Det kan dock noteras att träden på kommunalgången ses över enligt tidigare stämmobeslut och att styrelsen helst inte vill ta ned för många träd samtidigt.

- ***Styrelsen föreslår därför stämman att anse motionens tredje och fjärde yrkanden besvarade.***

Förslag från styrelsen beträffande trafik hinder på området

Akallahöjden är byggt som ett bilfritt område, men antalet bilar som kör in ökar stadigt varje år. Endast krypfart är tillåten, eftersom sikten inte är god och området är rikt på barn, men hastigheterna ökar hela tiden. Styrelsen är oroad för att det inte kommer att dröja länge innan det sker en olycka.

För att minska trafiken har styrelsen bland annat informerat boende via informationsblad och hemsida, stoppat bilister som kört fort och pratat direkt med dem, bötfällt parkerade bilar med mera. Inga åtgärder av det slaget tycks hjälpa.

Styrelsen vill därför undersöka möjligheten att installera trafik hinder, exempelvis bommar eller höj- och sänkbara pollare, vid infarterna till området. Detta har diskuterats på olika möten, men aldrig vid en föreningsstämma. Då detta skulle innebära en väsentlig förändring av områdets karaktär vill styrelsen hänskjuta frågan till stämman.

För att motarbeta den utveckling som beskrivits bör trafik hindren försvåra inpassage för motortrafik, men ej för gående, samt vara robusta och tåla påkörning.

Styrelsen föreslår därför stämman

- **att uppdra åt styrelsen att skyndsamt utreda installation av trafik hinder vid samtliga infarter till området**

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____

att företräda _____

med lägenhetsnummer _____

i bostadsrättsförening _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till styrelse för brf Akallahöjden 2018 – 2019.

Ledamöter

| | | |
|-----------------|----------------|-----------------------------|
| Love Strandberg | Pargasgatan 1 | 1 år kvar av mandatperioden |
| Reija Rissanen | Pargasgatan 30 | 1 år kvar av mandatperioden |
| Annette Arnkil | Torneågatan 29 | 1 år kvar av mandatperioden |
| Carmen Gonzalez | Pargasgatan 8 | 1 år kvar av mandatperioden |
| Paul Gubril | Pargasgatan 32 | Omval, 2 år |
| Martin Nylander | Pargasgatan 12 | Omval, 2 år |
| Sofia Holander | Pargasgatan 3 | Omval, 2 år |
| Fredrik Persson | Torneågatan 15 | Nyval, 2 år |

Suppleanter

| | | |
|----------------------------|----------------|-------------|
| Alejandra Pizarro Carrasco | Torneågatan 21 | Nyval, 1 år |
| Vikram Singh | Pargasgatan 42 | Nyval, 1 år |

Revisor

| | | |
|-----------------|----------------|-------------|
| Kristin Lidbäck | Pargasgatan 30 | Omval, 1 år |
|-----------------|----------------|-------------|

Revisorssuppleant

| | | |
|-----------------|----------------|-------------|
| Kerstin Harnesk | Torneågatan 39 | Omval, 1 år |
|-----------------|----------------|-------------|

Arvodsförslag

- Styrelsen 5 basbelopp Ökning med 0,5 basbelopp
Vi föreslår höjning av arvode till styrelsen på grund av att arbetsbördan är stor och en utökning med ytterligare en suppleant.
- Revisorn 9 000 kr Oförändrat
- Redaktören för infobladet 5 000 kr Oförändrat
- Ansvarig för föreningens webbsida 4 000 kr Oförändrat
- Arbetsgrupper och aktiviteter Max 2,5 basbelopp Ökning med 0,5 basbelopp
För styrelsen att fördela som arvoden och aktivitetsbidrag till arbetsgrupper och aktivitetsgrupper i föreningen. Från och med detta år finns förslag att även stugvärdarna ingår i arbetsgrupper och dessutom finns förslag på nya arbetsgrupper.

Rapport från valberedningens arbete

Valberedningen har bestått av Lars Asplund (ordförande), Anne-Marie Andersson, Monica Danielsson (del av tiden) och Yngve Segerström. Under året har vi haft 12 möten och intervjuat alla i 2017/2018 års styrelse.

Vi inbjöd de boende till en informationsträff i föreningslokalen. Dessutom har vi haft en notis i Akallahöjdens informationsblad där vi sökte boende som var intresserade av styrelsearbete.

Vi har också knackat dörr och pratat med ett flertal boende. Vid dessa tillfällen jobbade vi två och två. Genom dessa aktiviteter hittade vi några intresserade som vi sedan intervjuade.

Utifrån resultatet av dessa intervjuer har vi tagit fram ett förslag till styrelse.

Flera av de boende som inte har möjlighet att delta i styrelsearbete erbjöd sina tjänster genom att ingå i en arbetsgrupp. Det framkom förslag på olika typer av arbetsgrupper och valberedningen kommer att framföra detta till styrelsen.

Valberedningen tackar de boende på Akallahöjden och styrelsen för ett gott samarbete.

Akallahöjden den 3 maj 2018.

Lars Asplund (ordförande), Anne-Marie Andersson, Monica Danielsson (del av året) och Yngve Segerström

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.