

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF ÄPPELTRÄDET NM 94-96

ORG.NR 769603-9648

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12
Bilagor:	
Revisionsberättelse	
Allmän information om föreningen och fakta om fastigheten System 8	



STOCKHOLM, Nott Mälarstrand

701109

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-23 och har sitt säte i Stockholm. Den ekonomiska planen registrerades 2009-12-03 och fastigheten förvärvades av stiftelsen Stockholms Sjukhem 2010-02-10. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-15. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 128. Under året har 4 överlåtelse godkänts, varigenom 8 medlemmar lämnar föreningen och 8 tillkommer. Medlemsantalet förblir därmed 128. Föreningen hade vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av ett prisbasbelopp. För andrahandsuthyrning, som alltid kräver styrelsens godkännande, är avgiften 10% av ett prisbasbelopp per år, vilken uttas med 1/12 per påbörjad månad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-03-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

PeO Sjöstedt	ledamot/Ordf
Nina Ebkar	ledamot/Vice ordf.
Ken Lundberg	ledamot/Kassör
Tomas Liljeroth	ledamot
Ingegärd Gustafsson	ledamot
Rozbeh Khorsidi	ledamot
Lotta Svenléen	suppleant

Till valberedning återvaldes Peter Vahlberg, Åsa Jonmarker och Isabella Ankarberg, varav den förste är sammankallande.

Till revisorer för räkenskapsåren 2018 och 2019 valdes Anne Ask (ordinarie revisor) och Per Haldén (suppleant).

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening enligt särskilt styrelsebeslut.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och de totala intäkterna är väsentligen oförändrade.

Utgifter för energi har ökat rejält under året, trots att det som vanligt varit ovanligt varmt. Det beror främst på att elenergin varit rekorddyr, men även elnätsavgifter och energiskatt har ökat. Fjärrvärmetariffernas konstruktion har (avsiktligt) fördyrat inköpen för kunder med värmepumpar samt därigenom även något försämrat avkastningen för våra energiinvesteringar. Avkastningen är dock fortfarande god och har i genomsnitt varit 15,0% per år sedan 2014. Vid årsskiftet var 77% av de investeringar som gjordes 2013 återbetalda, vilket är enligt plan. Utgifter för fjärrvärme befäster sin position som föreningens största utgiftspost.

Övriga löpande utgifter har under året varit extremt låga, trots flera oönskade vattenskador. Sammantaget innebär det att de totala årsutgifterna för löpande drift och förvaltning återigen blev de lägsta någonsin. Utöver stamspolning har inga planerade, större underhållsarbeten utförts under året.

Genom en amortering i början av året och en betydligt lägre snittränta än under föregående år föll även ränteutgifterna - för åttonde året i rad - till sin lägsta nivå någonsin. Ränteutgifterna är sedan 2016 den näst största löpande utgiftsposten efter fjärrvärme, men tätt följd av elenergi på tredje plats. De tre utgiftsslagen svarar tillsammans för 53% av utgifterna.

Den totala utgiftsnivån 2018 är mer än halverad, jämfört med föreningens båda första verksamhetsår. Detta leder till att årets resultat återigen är det bästa någonsin och att det viktiga löpande kassaflödet ökat ytterligare. Det är mycket positivt för våra framtida underhållsåtaganden. Huvuddelen av de närmaste 2-3 årens planerade underhållsåtgärder i form av hissar och entrépartier är i praktiken redan fullt finansierade genom eget kassaflöde.

Vår underhållsplan visar på ett långsiktigt behov av ett löpande kassaflöde om ca 1,3 mkr/år, räknat från 2010. Vi har dock endast under de tre senaste åren legat över den nivån och i genomsnitt sedan 2010 når vi knappt 1,0 mkr/år. Underhållsplanen är således fortfarande underfinansierad, f n med 2,9 mkr. Detta förhållande utgör inget bekymmer på kort eller ens medellång sikt, men bör ändå rättas till, vilket också successivt sker.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 10 864 388
Årets resultat	<u>+ 677 112</u>
	- 10 187 276

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	660 558
I ny räkning överföres	<u>- 10 847 834</u>
	- 10 187 276

Flerårsöversikt

I årsredovisningen 2017 inkluderades en del nya nyckeltal i flerårsöversikten som förordats i SOU 2017:31. Tabellen har i år kompletterats med ytterligare några nyckeltal, som Swedbank anser ändamålsenliga vid en ekonomisk analys av brf-er. I båda fallen är syftet med sammanställningen att öka förståelsen för föreningens ekonomiska utveckling genom åren samt underlätta bedömningen av densamma.

Am
KL *BT* *aa*

Nyckeltal ¹⁾	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010 ²⁾
Nettoomsättning, tkr	4466 ³⁾	4491 ³⁾	4400 ³⁾	4435	4391	4408	4231	4127	3154
Årsavgift vid årets slut, kr/m ²	623	623	623	623	602	602	577	577	549
Löpande drift- och förvaltning ⁴⁾ , kr/m ²	247 ³⁾	269 ³⁾	269 ³⁾	271	290	337	326	362	391
Varav energitugifter ⁵⁾ , kr/m ²	140	125	133	116	134	181	184	187	188
Ränteutgifter, kr/m ²	45	76	85	179	205	237	257	255	271
Resultat efter finansiella poster ⁴⁾ , tkr	677	453	320	-245	-582	-486	-649	-940	-1503
Balanserat resultat, kr/m ²	-1709	-1712	-1679	1154	1033	-860	-702	-528	-308
Långfristiga lån vid årets slut ⁶⁾ , kr/m ²	4097	4412	4570	6075	6233	7266	7511	7511	7826
Soliditet, %	88,9	88,1	87,7	84,2	83,2	80,4	80,0	80,1	78,3
Skuldkvot	5,8	6,2	6,6	8,7	9,0	10,5	11,3	11,6	14,2
Skuldsättningsgrad ⁷⁾ , %	11,8	12,7	13,2	22,3	22,9	26,7	31,4	31,4	32,7
Räntekänslighet ⁸⁾ , %	6,7	7,2	7,5	10,0	10,6	12,3	13,3	14,0	14,6
Löpande kassaflöde, tkr	2611 ⁴⁾	2309	2152 ⁴⁾	1581	1244	760	579	235 ⁴⁾	- 508 ⁴⁾
Varav för framtida underhåll ⁹⁾ , tkr	2177	1863	1729	1135	868	716	579	235	- 508
Varav från energiprojekt ¹⁰⁾ , tkr	434	446	423	446	375	43			

- 1) Areorna beräknade som BOA+LOA = 6346 m², utom för årsavgift
- 2) Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret var 325 dagar. Siffrorna är för jämförbarhetens skull proportionellt justerade till helårsvärden, där detta är relevant
- 3) Nettoomsättning och löpande driftutgifter är beräknade exklusive försäkringsersättningar för vattenskadador respektive de motsvarande utgifter som ersatts
- 4) Beräknat exklusive utgifter för planerat underhåll: altanrenovering mm 2010-11, fönsterrenovering 2016 och stamspolning 2018.
- 5) Värdet inkluderar även vatten, som till ¾ används som varmvatten och därmed påverkar energianvändningen. 2017 utgjorde endast energiinköpen 123 kr/m² (88%) av den angivna siffran.
- 6) Långfristiga lån per endast boyta blir 2,3% högre än de angivna värdena.
- 7) Definierat som långfristiga lån vid årets slut dividerat med taxeringsvärde
- 8) Definierat som hur mycket brf-avgiften behöver höjas för att bibehålla ett oförändrat kassaflöde vid en räntehöjning om 1 %-enhet
- 9) Här redovisas den del av kassaflödet som är avsedd för framtida underhåll samt eventuell långsiktig amortering. Enligt nuvarande underhållsplan är behovet 1,3 mkr/år, räknat sedan start.
- 10) Här redovisas den del av kassaflödet som utgör avkastning från investeringar i olika projekt för energibesparing, energireglering och energiåtervinning. Denna del av kassaflödet amorteras tills investeringen är 100% återbetald. Den ackumulerade avkastningen från samtliga energirelaterade investeringar uppgår vid slutet av 2018 till 62% av det totala investeringsbeloppet.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 454 111	4 464 887
Övriga rörelseintäkter	3	79 200	181 131
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 533 311	4 646 018
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 517 281	-1 633 559
Övriga externa kostnader	5	-143 517	-153 434
Personalkostnader	6	-65 773	-73 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 846 255	-1 848 361
Summa rörelsens kostnader		-3 572 826	-3 708 561
Rörelseresultat		960 485	937 457
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	7
Räntekostnader		-283 373	-484 848
Summa finansiella poster		-283 373	-484 841
Resultat efter finansiella poster		677 112	452 616
Årets resultat		677 112	452 616



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	230 718 110	231 989 779
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 912	568 423
Summa materiella anläggningstillgångar		230 779 022	232 558 202
Summa anläggningstillgångar		230 779 022	232 558 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	900
Övriga fordringar		42 559	37 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 067	58 705
Summa kortfristiga fordringar		127 626	97 486
Kassa och bank		3 501 996	3 038 983
Summa omsättningstillgångar		3 629 622	3 136 469
SUMMA TILLGÅNGAR		234 408 644	235 694 671

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 675 847	213 675 847
Yttre fond		4 243 326	3 582 768
Summa bundet eget kapital		217 919 173	217 258 615
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 864 388	-10 656 446
Årets resultat		677 112	452 616
Summa ansamlad förlust		-10 187 276	-10 203 830
Summa eget kapital		207 731 897	207 054 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 438	94 723
Aktuell skatteskuld		6 813	5 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	555 496	540 088
Summa kortfristiga skulder		676 747	639 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 408 644	235 694 671

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	960 485	937 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 846 255	1 848 361
Erhållen ränta mm	0	7
Erlagd ränta	-283 373	-484 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 523 367	2 300 977
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	900	-900
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-31 040	-1 534
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	19 715	44 340
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	17 146	-22 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 530 088	2 320 781
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-67 075	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 075	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000
Förändring av likvida medel	463 013	1 320 781
Likvida medel vid årets början	3 038 983	1 718 202
Likvida medel vid årets slut	3 501 996	3 038 983

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Markanläggning 5 %

Fastighetsförbättringar 10 %, 5 % och 3,33%.

Inventarier 10 %

Installationer 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 788 940	3 788 940
	Hyresintäkter bostäder	183 255	181 320
	Hyresintäkter lokaler	210 342	205 434
	Hyresintäkter parkeringsplatser	262 200	261 650
	Övriga intäkter	9 374	27 543
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 454 111	4 464 887
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäkter	13 798	26 075
	Försäkringsersättningar	65 402	155 056
	Summa övriga rörelseintäkter	79 200	181 131
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	47 382	46 500
	Reparationer och underhåll	179 910	365 396
	Fjärrvärme	509 459	436 586
	Fastighetsel	270 304	254 674
	Vatten	109 199	104 178
	Sophämtning	35 920	35 912
	Fastighetsskatt/avgift	117 583	115 845
	Kabel-TV och bredbandskostnader	85 841	87 267
	Fastighetsförsäkring	106 665	102 726
	Övriga driftkostnader	55 018	84 475
	Summa driftkostnader	1 517 281	1 633 559
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	105 209	102 567
	Revision	4 400	15 775
	Telefon	13 350	12 864
	Bankkostnader	7 803	6 234
	Konsultarvoden	1 700	0
	Övriga externa kostnader	11 055	15 994
	Summa övriga externa kostnader	143 517	153 434
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	49 500	56 650
	Sociala kostnader	16 273	16 557
	Summa personalkostnader	65 773	73 207

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	241 648 677	241 648 677		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 648 677	241 648 677		
	Ingående avskrivningar	-9 658 898	-8 387 229		
	Årets avskrivningar	-1 271 669	-1 271 669		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 930 567	-9 658 898		
	Utgående redovisat värde	230 718 110	231 989 779		
	Redovisat värde byggnader	99 968 411	101 065 669		
	Redovisat värde fastighets och markläggningar	1 941 109	2 115 520		
	Redovisat värde mark	128 808 590	128 808 590		
	Summa redovisat värde	230 718 110	231 989 779		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	220 196 000	220 196 000		
	varav byggnader:	87 196 000	87 196 000		
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	2 883 458	2 883 458		
	Inköp	67 075	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 950 533	2 883 458		
	Ingående avskrivningar	-2 315 035	-1 738 343		
	Årets avskrivningar	-574 586	-576 692		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 889 621	-2 315 035		
	Utgående redovisat värde	60 912	568 423		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	13 047	12 669		
	Förutbetalda bredband och kabel-tvavgifter	19 890	19 890		
	Övr förutbet kostn o uppl int	52 130	26 146		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 067	58 705		
Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Lån i SEB (amorteringsfritt)	26 000 000	28 000 000		
	Summa långfristiga skulder	26 000 000	28 000 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per 2018-12-31
				2019	
	SEB	2020-01-28	0,85		4 000 000
	SEB	2020-01-28	1,48		8 000 000
	SEB	2020-03-28	0,82		8 000 000
	SEB	2019-01-28	0,82		6 000 000
	Summa			0	26 000 000
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				26 000 000

AM
12
aa

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	358 158	337 080
	Upplupen fjärrvärmekostnad	65 217	72 024
	Upplupen räntekostnad	18 969	13 186
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	83 600	83 600
	Övriga upplupna kostnader	29 552	34 198
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	555 496	540 088

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 663 950	49 663 950
	Summa ställda säkerheter	49 663 950	49 663 950

Stockholm 2019-02-01



Per Olof Sjöstedt

Nina Ebkar



Ken Lundberg



Ingegärd Gustafsson



Thomas Liljeroth



Rozbeh Khorshidi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/2 2019.



Anne Ask
Revisor



Per Haldén
Revisorssuppleant

Bostadsrättsföreningen Äppelträdet NM 94-96

Org. Nr. 769603–9648

Revisionsberättelse för år 2018

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Äppelträdet NM 94–96 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Styrelsen och styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm den 10/2 2019


Anne Ask

Revisor


Per Haldén

Revisorssuppleant

A la

Brf Äppelträdet NM 94-96 - Fastighetsdata och allmän information.

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen vill styrelsen på dessa sidor ge ytterligare upplysningar om fastigheten, föreningens verksamhet och våra regler. Denna information omfattas inte av revisorns granskning och utlåtande, men bedöms ändå vara av intresse för föreningens medlemmar, inte minst nyblivna medlemmar, liksom för mäklare, leverantörer och andra intressenter. Förslag på ytterligare informationspunkter kan skickas till styrelsen@appeltradet.org.

Kontaktuppgifter mm

Föreningens

Postadress: Norr Mälarstrand 94 bv
112 35 Stockholm

Bostadsadresser: Norr Mälarstrand 94 och 96
112 35 Stockholm

Fakturaadress: RBEkonomi
Ref 31401 – Brf Äppelträdet NM 94-96
Box 84
831 26 Östersund

Bankgiro: 497-5140
Plusgirokonto: 79 58 66 – 3
Swish-konto: 1232494177 [endast för P-avgifter]
Organisationsnummer: 769603-9648

Hemsida: www.appeltradet.org
Styrelsens e-mail: styrelsen@appeltradet.org
Byggfrågor: byggnadsutskottet@appeltradet.org

Felanmälan

Felanmälan skickas helst till styrelsens e-mail eller läggs i pappersform i föreningens brevlåda, NM 94 bv.

Föreningens ekonomiska förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning handhas från och med 2018 av

Förvaltning i Östersund AB
Box 84
831 21 Östersund

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
Hemsida: www.rbekonomi.se

Försäkringsbolag

Sedan 2016 är fastigheten försäkrad hos Moderna försäkringar. Liksom tidigare är brf-tillägget inkluderat i föreningens försäkring och behöver alltså inte tecknas individuellt.

Moderna Försäkringar
Företag & Industri
FE 380
106 56 Stockholm

Tel inom Sverige: 0200-212120 (dygnet runt)
Tel från utlandet: +46 8 562 067 37 (dygnet runt)
E-post: foretagsskador@modernaforsakringar.se

Skadeanmälan och viktig produktinformation finns på Moderna, www.modernaforsakringar.se

Allmänt om fastigheten

Bakgrund – fastigheten och dess lägenheter, lokaler och areor

Huset uppfördes 1939 åt stiftelsen Stockholms Sjukhem. Arkitekt var Sture Frölén, en av funktionalismens främsta företrädare i Sverige. Fastighetens beteckning är System 8. Tomten ägs av föreningen och har arealen 2503 m². Värdeår är 1990. På föreningens mark finns bl a 19 parkeringsplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt kärl för föreningens hushållssopor.

Föreningen har 79 lägenheter. Två av dessa är sammanslagna, varför antalet i praktiken är 78. 77 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 2 är hyresrätter. Bostadsarean är totalt 6202 m², fördelad på 8 våningsplan. Areorna är inte kontrollmätta av föreningen, utan uppgifter från tidigare fastighetsägare användes som bas vid ombildningen 2010 och därefter för andelstal, månadsavgifter och hyror.

Vindsutrymmen saknas, men på taket finns två terrasser. Källaren rymmer två bokningsbara tvättstugor, cykelförråd, barnvagnsförråd och individuella källarförråd. I källarplanet finns även två lokaler om tillsammans 144 m², varav en är uthyrd som kontor och en används som gästlägenhet åt medlemmarnas gäster.

Brandskydd

Våren 2014 genomfördes en reguljär brandskyddskontroll initierad av kommunen enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). Två anmärkningar berör flera av de lägenheter som har öppna eldstäder:

1. Att ha en trähylla infälld i väggen direkt ovanför öppna spisen bedömdes olämpligt, då det inte kan uteslutas att denna fattar eld.
2. Avståndet från eldhärdens centrum till brännbart material (d v s parkettgolvet) skall enligt nu gällande byggnormer uppgå till minst 1,0 m, vilket i regel inte är fallet i vår fastighet.

Då ingen av dessa anmärkningar resulterade i ett föreläggande, har föreningen inte för avsikt att åtgärda bristerna. Däremot uppmanar styrelsen samtliga medlemmar som använder eldstaden att iakttä stor försiktighet och alltid använda ett stående gnistskydd.

Observera även att en bostadsrättsinnehavare enligt stadgarna ansvarar för att minst en fungerande brandvarnare finns i lägenheten. Trapphus och entréer skall alltid vara fria från föremål. Barnvagnar, pulkor e d får alltså inte placeras i trapphus eller entréer.

2018 inleddes ett systematiskt brandskyddsarbete genom Anticimex. Då placerades även fyra brandsläckare ut, två på källarplanet och två högst upp i varje trapphus.

Bredband, TV

Månadskostnaden för bredband i basversion (100/100 Mbps) absorberas för närvarande av föreningen. Se i övrigt www.ownit.se beträffande högre hastigheter, IP-telefoni, aktuellt kanalutbud, mm. Föreningen tillhandahåller tills vidare även basutbudet av TV-kanaler från Comhem via äldre koaxialkablar. Avtalet med Comhem kommer sannolikt att upphöra, vilket bör beaktas vid val av leverantör för bredbandstjänster och kanalutbud.

Energi och vatten

Fastighetens uppvärmda yta, $A_{temp} = 7120 \text{ m}^2$. Normalårskorrigerad energianvändning (inköpt fjärrvärme och elenergi) åren 2010-12 var $176 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ med Fortums dåvarande normalår (planeringsår) som bas. Efter en rad gjorda investeringar för energibesparing samt förbättrad värmereglering har, med samma normalår som bas, den normalårskorrigerade energianvändningen (inköpt fjärrvärme och elenergi) under 2017-2018 reducerats till 92 kWh/m^2 , varav 29 % är elenergi. 48% av den tillförda värmen 2017-18 kom i stället från en värmepump, som till en lägre kostnad återvinner värme ur frånluften.

Observera att energideklarationen från 2009 gjordes innan de olika energibesparande åtgärderna vidtogs och därmed visar för höga värden.

Individuell mätning av värme, vatten och varmvatten sker för närvarande ej, utan kostnaderna är inkluderade i brf-avgiften. Husets radiatorer och termostater tillhör föreningen och får **aldrig** avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

Fastighetsförvaltning respektive fastighetsskötsel

Föreningens styrelse agerar själv som fastighetsförvaltare och anlitar vid behov extern expertis. Det innebär att en rad tekniska uppgifter hanteras inom styrelsen, såsom

- Säkerställa att relevanta myndighetskrav efterlevs
- Söka identifiera risker för skador och genom förebyggande åtgärder om möjligt minska dessa
- Utarbeta underlag för investeringsbeslut
- Utarbeta underlag för planerade underhållsåtgärder
- Kvalitetskontroll och godkännande av medlemmars ombyggnader
- Uppföljning av godhetstal och driftoptimering

Utöver ovanstående uppgifter krävs även en regelbunden fastighetsskötsel. I denna ingår en rad praktiska uppgifter, såsom:

- Funktionskontroll, d v s att identifiera eventuella avvikelser från normal funktion genom att periodiskt kontrollera (rondera) fastigheten, inklusive kontroll av lås, dörrar, belysning, vätskenivåer i expansionskärl etc.
- Ta emot och agera på felanmälningar
- Utföra periodiskt underhåll, t ex filterbyten, filterrengöring eller rengöring av återvinningsbatterier

- Utföra smärre reparationer, inklusive ersättning av trasig eller förbrukad materiel, t ex lampor
- Trappstädning, gräsklippning, trädgårdsarbete, snöröjning, sandning o s v
- Akut felavhjälpning, d v s driftstörningar som kräver skyndsam hantering

Fastigheten saknar fastighetsskötare för alla dessa uppgifter, som heller inte ingår i ett normalt styrelseuppdrag. Bortsett från trappstädning, där ett externt städbolag anlitas, utförs mycket av fastighetsskötseln av ett fåtal duktiga och händiga medlemmar, inom och utom styrelsen. Vid behov anlitar styrelsen externa krafter, men grundregeln är att vi i första hand försöker ta hand om och sköta vår fastighet själva, med hjälp av frivilligt arbete. Kunskapen om hur huset fungerar finns därmed kvar i huset och ackumuleras i takt med att nya erfarenheter görs.

Alla medlemmar uppmanas att agera i enlighet med denna filosofi och på sitt eget sätt försöka bistå med att hålla fastigheten i gott skick samt hålla utgifterna för fastighetsskötsel låga.

För större eller mer krävande insatser anlitas lämpliga hantverkare direkt av styrelsen, utan mellanhänder, d v s utan en extern fastighetsförvaltare.

Fastighetsunderhåll och investeringar

2003-2004 Fastigheten genomgick en omfattande renovering, som bl a inkluderade:

- Fasadrenovering, inklusive fasadmålning
- Målning av fönster
- Renovering av balkonger
- Modernisering av tvättstugor
- Montering av säkerhetsdörrar klass 2 (enl SS 817345) till alla lägenheter
- Byte av vertikala avloppsstammar
- Renovering av kök, badrum och WC
- Byte av stigare för eldistribution, inklusive framdragning av jord och byte till jordade uttag
- Montering av nya källarförråd av stål
- Renovering och tätning av rökkanaler

2005 Målning av trapphus

2006 Byte av fläktar för frånluftsventilation

2007 Modernisering av undercentralen för fjärrvärme (inkl byte av värmeväxlare)
Ny reglerutrustning för undercentralen

2008 OVK med godkänt resultat

2009 Energideklaration

I föreningens regi har efter ombildningen 2010 följande större arbeten utförts:

2010-2011 Renovering av takterrasser

2012 Dränering och nytt tätskikt efter fuktinträngning genom husgrunden mot norr

2013 Installation av bredband (TP-kabel cat 6) till lägenheterna. Nätet ägs av föreningen, är anslutet till Stokabs fibernät och driftas f n av Ownit.

Installation av frånluftsvärmepump med 2 återvinningsbatterier.

Installation av termostater på samtliga radiatorer.

Tilläggsisolering med lösull under yttertaket.

OVK med godkänt resultat.

2014 Brandskyddskontroll genomförd (se Brandskydd).

	Reparation av en mindre del av fasaden mot väst efter vatteninträngning från taket med påföljande frostsprängning.
2016	Ett nytt äppelträd planterades som ersättning för det ursprungliga som i det närmaste dött. Det kommer så småningom att bära den relativt nya svenska äppelsorten Fredrik. Renovering av samtliga fönster (utom entréer och hisschakt) inklusive byte till lågmissionsglas för sänkt U-värde och förbättrad värmekomfort. Miljöinspektion från Miljöförvaltningen i Stockholms Stad (inga påpekanden av intresse).
2018	Stamspolning
2019	Radonmätning (pågår)

Under de närmaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Modernisering av fastighetens båda hissar, som senast upgraderades ca 1990 (drivsystem, hisslinor, styrsystem och hisskorgar). Arbetet planeras till 2019-20.
- Portar och entrépartier behöver en varsam upprustning och nuvarande dörrar i aluminium kommer att bytas till portar av trä med originalritningarna som förebild. I samband med detta kommer även låssystemet att upgraderas till kodbrickor. Arbetet kommer att utföras efter hissrenoveringen.
- Yttertaket består av kopparplåt från 1939. Vid besiktning har flera svagheter identifierats, delvis till följd av felaktiga montage vid vissa äldre takarbeten. Likaså kan skyddsutrustning vid takarbeten komma att behöva monteras. Sammantaget torde betydande arbeten komma att krävas. Arbetet planeras till tidigast 2020.

Som ytterligare exempel på förväntade framtida underhållsåtgärder kan nämnas att tätskikten för husgrunden på resterande tre hussidor inte längre torde vara i acceptabelt skick och sannolikt behöver ersättas. Asfalten och i synnerhet cementplattorna på gården är också i behov av omläggning. Behovet av service i tvättstugorna är relativt stort, men konstant. Torktumlarna är bytta och tvättmaskinerna bör nog bytas inom några år. Bland lönsamma investeringar framstår solceller som en närmast självklar investering. Den aktualiseras dock först efter avslutad takrenovering.

Radon

Radonmätning i ett urval av lägenheterna genomfördes under vintern 2014-15 på föreningens initiativ. Samtliga mätvärden låg under halva gränsvärdet (som är 200 Bq/m³) och medelvärdet blev 67 Bq/m³. Under vintermånaderna 2019 genomförs en mer omfattande urvalsmätning på Miljöförvaltningens initiativ.

Renoveringar och ombyggnader i lägenheter

Bortsett från renovering av ytskikt (målning) bör medlem utgå från att alla åtgärder kräver skriftligt tillstånd från styrelsen. Föreningens styrelse har utarbetat riktlinjer för hur ombyggnader och renovering i medlemmars egen regi skall ske. De återfinns på hemsidan. Boverkets byggregler (BBR) skall alltid följas.

Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd (F-system) och är alltså sedan november 2013 försedd med återvinningsbatterier som tillvaratar frånluftsvärmen.

Ombyggnader i lägenheten som innebär förändringar av befintlig frånluftsinstallation, inklusive ny placering av kök, kräver alltid en oberoende expertutredning och ett särskilt tillstånd från styrelsen

innan ombyggnad påbörjas. Tillstånd för sådan ombyggnad kan således inte påräknas med automatik.

Evakuerande köksfläktar (fläktar med separat inbyggd eldriven fläkt) får **aldrig** anslutas till ventilationssystemet. Endast passiva spiskåpor utan egen motor, som samlar upp oset och låter det sugas ut via husets gemensamma ventilationssystem, får anslutas.

I de lägenheter som har öppen eldstad bör spjället alltid vara stängt (med spjällhandtaget i vågrätt läge) då man inte eldar. Detta ökar luftflödet i frånluftsdonen (kök, badrum och WC), där ventilationen gör större nytta.

Diverse tips, regler och principer

Brf-avgift

Brf-avgiften uppgår från och med 1 januari 2015 till 623 kronor/m² och år. Styrelsen strävar efter att förändra avgiften vid årsskiftet och beslut därom fattas normalt under hösten, i samband med budgetarbetet för kommande år.

Gästlägenhet

Gästlägenheten administreras av ett fåtal medlemmar på frivillig basis. Bokning sker via hemsidan, som även anger övriga villkor. En förutsättning för att detta arrangemang skall fungera är att de medlemmar vars gäster utnyttjar gästlägenheten säkerställer att lägenheten alltid lämnas städad och i fullgott skick.

Hiss

Felanmälan av hiss skall i första hand göras till styrelsen. Vid behov anlitar sedan styrelsen hissjour. (Denna regel har bl a tillkommit då tillkallad hissreparatör vid ett flertal tillfällen inte kunnat finna något fel på hissen.) Journummer till det företag som ansvarar för hisservice finns anslaget i portar och hissar.

Medlemskap

Överlåtelse, medlemskap mm regleras av stadgarna. Stadgar, ordningsregler och riktlinjer för renoveringar utgör sammantagna ett bindande regelverk för medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. En förutsättning för styrelsens godkännande av ny medlem är att denne tagit del av och accepterat detta regelverk.

Medlemskommunikation

Utöver hemsidan strävar styrelsen efter att informera per e-post. Anslutningen till föreningens sändlista är nästan 100%-ig och resterande medlemmar uppmanas att om möjligt ansluta sig. Anslutning sker genom att skicka ett mejl till admin@appeltadet.org. Utskick sker sparsamt och e-mejladresser lämnas inte ut.

Eventuella meddelanden från medlemmar i form av lappar i porten skall endast sättas upp på anslagstavlor. De skall vara daterade och ange vem som satt upp meddelandet, gärna med kontaktuppgifter. Anonyma meddelanden och meddelanden på entrédörrar, i hissar o l tas bort.

Nycklar och lås, inbrottsskydd

Nyckelämnet till underlåset i lägenhetsdörrarna är skyddat för ökad säkerhet. Kopior kan endast göras med tillstånd av styrelsen. Vid behov av ytterligare nycklar, kontakta styrelsen. Föreningen använder Punctum Lås & Larm (Great Security), Drottningholmsvägen 34 för nyckelservice.

Observera att underlåset är mycket enkelt att forcera genom brevlådan om cylindervredet på insidan saknar skyddskåpa. För ökat inbrottsskydd bör därför skyddskåpa monteras. Överlåset (tillhållarlåset) är svårare att forcera och därför säkrare.

Ordningsregler

Föreningens styrelse har utfärdat särskilda ordningsregler. De återfinns på hemsidan.

Parkering

Parkering på gården är tillåten endast för medlemmar och deras besökande och i begränsad omfattning. Gällande P-regler finns anslagna i portarna. I korthet gäller följande:

Medlemmar kan kostnadsfritt registrera sina egna fordon genom att en gång skicka ett sms till 0708516849 och uppge fordonets registreringsnummer samt ägarens namn. Därefter kan en medlem parkera 15 min kostnadsfritt och betalar sedan 10 kr per påbörjad halvtimme.

Besökare till en medlem (gäster eller t ex hantverkare) måste registrera sitt fordon varje gång fordonet parkeras. Det sker genom att skicka ett sms till 0708516849 som innehåller uppgift om fordonets registreringsnummer och namn på den medlem som är värd för besöket. En besökare som registrerat sitt fordon får parkera 5 min kostnadsfritt och betalar därefter 15 kr per påbörjad halvtimme.

Avgift utgår alla dagar och tider. Den parkerande räknar själv ut avgiften och betalar inom 8 dagar till plusgirokonto 79 58 66 – 3 eller direkt till Swish-konto 123 249 4177. Maximal parkeringstid är 10 timmar.

Parkering får endast ske nära staketet mot gräsmattan. Lämna alltid utrymme för räddningstjänstens fordon och sopbil. Parkering på vändplan eller på bakgården är aldrig tillåten. Ej sms-registrerat fordon eller felparkerat fordon kan komma att påföras kontrollavgift.

Stadgar

Föreningens stadgar återfinns på hemsidan.

Städdagar

Föreningen anordnar två årliga städdagar, en under hösten och en under våren. Medlemmar som inte av något skäl är förhindrade därtill, förväntas delta i dessa aktiviteter. Styrelsen uppmuntrar även medlemmar att därutöver bidra med frivilliga insatser för att hålla huset och dess omgivning i gott skick och samtidigt hålla driftskostnaderna låga.

Takterrasser

Takterrasserna är tillgängliga för alla och kan inte bokas. Vid större sällskap aviserar medlemmar ofta på anslagstavlan i porten att de ämnar utnyttja terrassen. Hur övriga medlemmar bör agera på denna information lämnas åt var och en att avgöra. Terrasserna skall lämnas väl rengjorda efter nyttjande.

Tvättstugor

Bokning av tvättstugorna sker på bokningstavlan med den bokningscylinder med nyckel, som hör till varje lägenhet. Reglerna för hur tvättmaskiner, torkskåp och torkrum får utnyttjas finns anslagna i anslutning till tvättstugorna. De bör för grannsämjans skull studeras grundligt.

Vattenläcka

Föreningen har f n avtal med 24 Rörjour AB för akuta VVS-arbeten. De nås dygnet runt på 08 242420.

Uppdaterad 2019-01-23