

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Berget 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Joanna Leblanc                    | Ordförande |
| Peter Marklund                    | Kassör     |
| Johan Bengtsson                   | Ledamot    |
| Klara Denckert                    | Ledamot    |
| Björn Lennart Emirandetti Reinius | Ledamot    |
| Maryam Tarighi                    | Ledamot    |

Hendrik Notmeijer                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Bengtsson, Klara Denckert, Björn Lennart Emirandetti Reinius, Joanna Leblanc, Peter Marklund, Hendrik Notmeijer och Maryam Tarighi.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                 |                  |                                  |
|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Lars Ljungström | Ordinarie Extern | Bokföringsgruppen i Sundsvall HB |
| Ernst Brodin    | Suppleant Intern |                                  |

### Valberedning

Ulf Sandström  
Björn Westerholm

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-09-27.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-04-26. Balkongstämma.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| Berget 12            | 2005    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

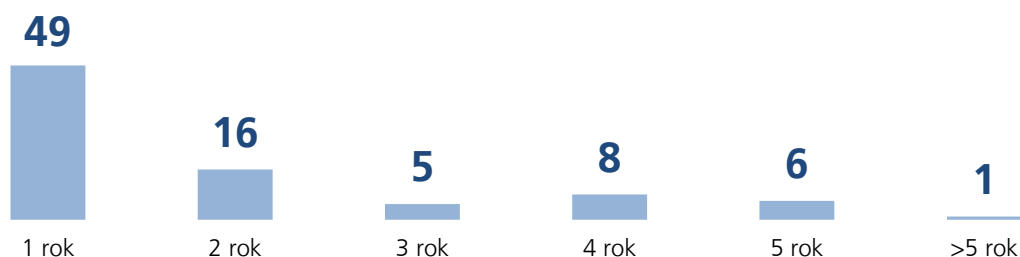
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 597 m<sup>2</sup>, varav 4 585 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 5 012 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna                  | Yta                  | Löptid     |
|---|----------------------|------------|
| Kontor (2001)                           | 160 m <sup>2</sup>   | 2018-12-31 |
| Garage för medlemmar i föreningens regi | 1 096 m <sup>2</sup> |            |
| Kontor(2006)                            | 159 m <sup>2</sup>   | 2017-10-31 |
| Garage(2010)                            | 996 m <sup>2</sup>   | 2018-02-15 |
| Garage (2015)                           | 1 080 m <sup>2</sup> | 2018-09-30 |
| Dagverksamhet (2012)                    | 440 m <sup>2</sup>   | 2019-09-30 |
| Kontor (2009)                           | 98 m <sup>2</sup>    | 2019-11-14 |
| Kontor/butik (2016)                     | 185 m <sup>2</sup>   | 2018-05-01 |
| Lager(2017)                             | 173 m <sup>2</sup>   | Outhyrd    |
| Kontor (2007)                           | 133 m <sup>2</sup>   | 2019-06-30 |
| Nodrum                                  | 10 m <sup>2</sup>    | 2036-12-31 |
| Verkstad och Lager (2019)               | 368 m <sup>2</sup>   | 2018-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>   | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>   |
|---|-------------|--|
| Målning av fönster  | 2012        |  |
| Byte av ett ventilationsaggregat                                | 2012        | Till de nybyggda lägenheterna och två lokaler. Bortkoppling av uppvärmning av mellangarage |
| Målning av trapphus   | 2011        |  |
| Nya entréer   | 2011        | Nya kodlås med porttelefoni  |
| Fibernät 100 mbit   | 2011        |  |
| OVK & fläktrenoveringar   | 2011 - 2012 |  |
| Byggt 4 nya lägenheter  | 2011        |  |
| Byte av värmecentral  | 2011 - 2012 |  |
| Uppgradering och driftsättning av takvärme                      | 2010        | Klart  |
| Nya fönster mot Dalagatan                                       | 2010        |  |
| Omläggning av tak   | 2007        | Klart  |
| Badrumsrenovering   | 2006 - 2007 | Klart gjordes inom ramen för stambytet   |
| Elsystem byte i hela fastigheten                                | 2006 - 2007 | Klart slutbesiktigt 2010   |
| Stamrenovering  | 2006 - 2007 | Klart slutbesiktigt 2010   |
| <b>Planerat underhåll</b>                                       | <b>År</b>   |  |
| Byte/reparation av horisontell avloppsstam under nedre garaget. | 2017        |  |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b> | <b>Leverantör</b>     |
|--------------|-----------------------|
| SBC          | Ekonomisk förvaltning |
| Woxberg      | Fastighetsskötsel     |

### Föreningens ekonomi

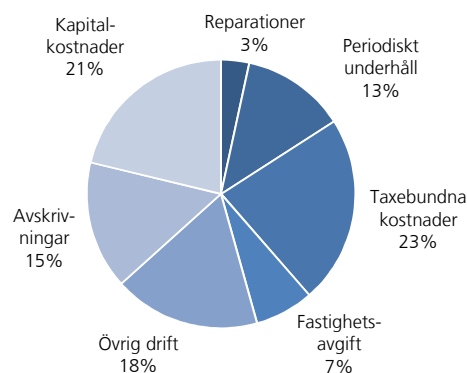
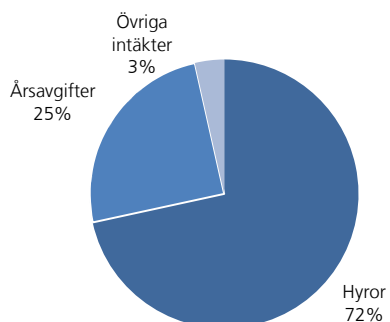
Styrelsens ambition är att i genomsnitt göra ett positivt resultat som täcker avsättning till yttre reparationsfond och att ha ett positivt kassaflöde. Under 2016 gjorde vi ett positivt resultat och räknar med att göra detsamma under 2017.

Styrelsen har valt att göra en tillfällig paus i den årliga amorteringen av en miljon tills vi har fått en klar bild av kostnader för stambyte i garaget. Dessutom finns det en möjlighet att passa på att renovera fasaderna mot innergården i samband med att ställningar är på plats för balkongbygget.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>4 725 639</b> | <b>3 088 394</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 6 670 334        | 6 743 196        |
| Finansiella intäkter                     | 1 348            | 8 661            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 592 739          |
|  | <b>6 671 682</b> | <b>7 344 597</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 783 246        | 3 148 640        |
| Finansiella kostnader                    | 1 265 075        | 1 554 427        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 92 365           | 4 285            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 1 000 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 716 369          | 0                |
|  | <b>5 857 056</b> | <b>5 707 352</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>5 540 265</b> | <b>4 725 639</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>814 626</b>   | <b>1 637 245</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Problemet med lukt från nedre garaget har utretts och det kan konstateras att vi har en sprucken stam, som behöver åtgärdas.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st  
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st  
Tillkommande medlemmar: 12 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 370    | 370    | 370    | 369    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 155  | 880    | 900    | 760    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 16 057 | 16 057 | 16 280 | 16 726 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 32     | 32     | 24     | 36     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 86     | 81     | 68     | 90     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 13     | 8      | 9      | 10     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 132    | 162    | 197    | 211    |
| Soliditet (%)                            | 56     | 55     | 55     | 54     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 706    | 1 131  | 1 028  | 155    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 6 644  | 6 728  | 6 957  | 6 244  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 585 m<sup>2</sup> bostäder och 5 012 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 91 388 616                 | 0                        | 0  | 91 388 616                 |
| Upplåtelseavgifter             | 13 316 502                 | 0                        | 0  | 13 316 502                 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 953 023                  | 595 800                  | -106 131   | 2 463 354                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>107 658 141</b>         | <b>595 800</b>           | <b>-106 131</b>  | <b>107 168 472</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -16 469 269                | -489 669                 | 1 131 120  | -17 110 720                |
| Årets resultat                 | 705 690                    | 705 690                  | -1 131 120   | 1 131 120                  |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-15 763 579</b>         | <b>216 021</b>           | <b>0</b>   | <b>-15 979 600</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>91 894 562</b>          | <b>811 821</b>           | <b>-106 131</b>  | <b>91 188 872</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | 705 690            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -15 873 469        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -595 800           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-15 763 579</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 750 831            |
| <b>-15 012 748</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

---

## Resultaträkning

---

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2016              | 2015              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 6 644 398         | 6 727 874         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 25 936            | 15 322            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>6 670 334</b>  | <b>6 743 196</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -3 337 393        | -2 595 874        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -182 947          | -324 148          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -262 907          | -228 618          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -917 670          | -917 670          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-4 700 916</b> | <b>-4 066 310</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>1 969 417</b>  | <b>2 676 886</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 1 348             | 8 661             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -1 265 075        | -1 554 427        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-1 263 727</b> | <b>-1 545 766</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>705 690</b>    | <b>1 131 120</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>705 690</b>    | <b>1 131 120</b>  |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2016-12-31</b>    | <b>2015-12-31</b>  |
|---|----------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                      |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                      |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8<br>158 770 128 | 159 670 584        |
| Maskiner och inventarier                      | Not 9<br>20 143      | 37 357             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>158 790 271</b>   | <b>159 707 941</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>158 790 271</b>   | <b>159 707 941</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                      |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                      |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 473 978              | 362 060            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10<br>5 616 656  | 4 821 583          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>6 090 634</b>     | <b>5 183 643</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>6 090 634</b>     | <b>5 183 643</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>164 880 905</b>   | <b>164 891 584</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 104 705 118        | 104 705 118        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11 | 2 953 023          | 2 463 354          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>107 658 141</b> | <b>107 168 472</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | -16 469 269        | -17 110 720        |
| Årets resultat                                 |        | 705 690            | 1 131 120          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-15 763 579</b> | <b>-15 979 600</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>91 894 562</b>  | <b>91 188 872</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12 | 72 000 000         | 71 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>72 000 000</b>  | <b>71 000 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 0                  | 1 000 000          |
| Leverantörsskulder                             |        | 179 743            | 189 158            |
| Övriga skulder                                 |        | 553 266            | 557 203            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15 | 253 334            | 956 350            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>986 343</b>     | <b>2 702 712</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>164 880 905</b> | <b>164 891 584</b> |

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2016      | 2015      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader               | 100 år    | 100 år    |
| Fastighetsförbättringar | 25-100 år | 25-100 år |
| Inventarier             | 5-10 år   | 5-10 år   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2016             | 2015             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 659 812        | 1 659 812        |
| Hyror bostäder             | 118 395          | 118 395          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 2 826 322        | 3 043 537        |
| Hyror lokaler              | 1 490 216        | 1 337 733        |
| Hyror garage moms          | 54 000           | 54 000           |
| Hyror parkering            | 16 500           | 0                |
| Hyror garage               | 271 200          | 306 450          |
| Bredbandsintäkter          | 194 400          | 194 400          |
| Värmeintäkter              | 13 515           | 13 515           |
| Öresutjämning              | 37               | 32               |
|                            | <b>6 644 398</b> | <b>6 727 874</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2016          | 2015          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 25 936        | 15 322        |
|                 | <b>25 936</b> | <b>15 322</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                 | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>            |                  |                  |
|              | Fastighetskötsel entreprenad          | 52 695           | 52 697           |
|              | Fastighetskötsel beställning          | 38 124           | 15 961           |
|              | Snöröjning/sandning                   | 31 226           | 29 515           |
|              | Städning entreprenad                  | 89 649           | 88 472           |
|              | Städning enligt beställning           | 5 610            | 25 809           |
|              | Hissbesiktning                        | 4 401            | 11 108           |
|              | Gemensamma utrymmen                   | 3 233            | 4 120            |
|              | Gård                                  | 600              | 600              |
|              | Serviceavtal                          | 35 142           | 21 581           |
|              | Förbrukningsmateriel                  | 7 866            | 7 757            |
|              | Teleport/hissanläggning               | 3 137            | 3 693            |
|              |                                       | <b>271 683</b>   | <b>261 315</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                   |                  |                  |
|              | Hyreslägenheter                       | 1 613            | 0                |
|              | Brf Lägenheter                        | 0                | 2 580            |
|              | Lokaler                               | 8 737            | 6 761            |
|              | Tvättstuga                            | 8 339            | 4 994            |
|              | Sophantering/återvinning              | 0                | 8 162            |
|              | Entré/trapphus                        | 20 387           | 41 306           |
|              | Lås                                   | 36 006           | 23 890           |
|              | VVS                                   | 21 911           | 6 496            |
|              | Ventilation                           | 49 259           | 62 435           |
|              | Bredband                              | 0                | 3 852            |
|              | Hiss                                  | 3 056            | 16 042           |
|              | Garage/parkering                      | 25 805           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse           | 30 620           | 2 207            |
|              | Vattenskada                           | 0                | 9 073            |
|              |                                       | <b>205 731</b>   | <b>187 799</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>           |                  |                  |
|              | Byggnad                               | 210 050          | 0                |
|              | Lokaler                               | 155 725          | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                   | 96 309           | 0                |
|              | Sophantering/återvinning              | 0                | 61 573           |
|              | Ventilation                           | 146 595          | 0                |
|              | Fönster                               | 12 268           | 44 558           |
|              | Garage/parkering                      | 129 884          | 0                |
|              |                                       | <b>750 831</b>   | <b>106 131</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>           |                  |                  |
|              | El                                    | 307 746          | 306 748          |
|              | Värme                                 | 822 287          | 774 205          |
|              | Vatten                                | 123 397          | 81 566           |
|              | Sophämtning/renhållning               | 99 775           | 89 141           |
|              | Grovsopor                             | 0                | 54 645           |
|              |                                       | <b>1 353 204</b> | <b>1 306 304</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>          |                  |                  |
|              | Försäkring                            | 137 753          | 125 230          |
|              | Självrisk                             | 0                | 10 415           |
|              | Kabel-TV                              | 21 951           | 22 248           |
|              | Bredband                              | 176 350          | 175 647          |
|              |                                       | <b>336 054</b>   | <b>333 540</b>   |
|              | <b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b> | <b>419 890</b>   | <b>400 785</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>          | <b>3 337 393</b> | <b>2 595 874</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation             | 261            | 1 012          |
|              | Juridiska åtgärder                      | 33 542         | 130 297        |
|              | Inkassering avgift/hyra                 | 4 250          | 10 150         |
|              | Hysesförluster                          | 0              | 1              |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 10 223         | 10 223         |
|              | Styrelseomkostnader                     | 1 245          | 5 940          |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 454            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                      | 129 717        | 124 612        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga              | 0              | 3 428          |
|              | Administration                          | 2 837          | 3 068          |
|              | Konsultarvode                           | 417            | 35 417         |
|              |   | <b>182 947</b> | <b>324 148</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 200 000        | 173 960        |
|              | Kostnadsersättningar                    | 67             | 0              |
|              | Sociala kostnader                       | 62 840         | 54 658         |
|              |   | <b>262 907</b> | <b>228 618</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|              | Byggnad                                 | 624 799        | 624 799        |
|              | Förbättringar                           | 275 657        | 275 657        |
|              | Inventarier                             | 17 214         | 17 214         |
|              |   | <b>917 670</b> | <b>917 670</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 170 745 552        | 170 745 552        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>170 745 552</b> | <b>170 745 552</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -11 074 968        | -10 174 512        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -900 456           | -900 456           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-11 975 424</b> | <b>-11 074 968</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>158 770 128</b> | <b>159 670 584</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 84 695 109         | 84 695 109         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 116 000 000        | 115 000 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 82 600 000         | 69 800 000         |
|               |  | <b>198 600 000</b> | <b>184 800 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 162 000 000        | 150 000 000        |
|               | Lokaler  | 36 600 000         | 34 800 000         |
|               |  | <b>198 600 000</b> | <b>184 800 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 221 641            | 221 641            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>221 641</b>     | <b>221 641</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -184 284           | -167 070           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -17 214            | -17 214            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-201 498</b>    | <b>-184 284</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>20 143</b>      | <b>37 357</b>      |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                    | 4 416              | 4 864              |
|               | Skattefordran                                  | 71 975             | 91 080             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 5 540 265          | 4 725 639          |
|               |  | <b>5 616 656</b>   | <b>4 821 583</b>   |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 2 463 354         | 1 908 954         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 595 800           | 554 400           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -106 131          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 953 023</b>  | <b>2 463 354</b>  |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2016-12-31</b>                              | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken                                  | 1,740 %           | 17 500 000        | 2018-09-30         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,130 %           | 18 000 000        | 2018-09-30         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,420 %           | 19 000 000        | 2021-09-30         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,540 %           | 17 500 000        | 2017-09-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>72 000 000</b> | <b>72 000 000</b>  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | 0                 | -1 000 000         |
|               |  |                   | <b>72 000 000</b> | <b>71 000 000</b>  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 000 000 kronor.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 83 500 000        | 83 500 000        |

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av reparation av den spruckna stammen under nedre garaget har påbörjats.

Föreningen har haft en extrastämma angående balkonger mot innergården (2016-04-26). På stämman presenterades möjligheten att bygga balkonger mot innergården och det beviljade bygglov för detta. Stämman röstade enhälligt ja till balkongplanerna.

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden   | 0                 | 197 160           |
|               | Sociala avgifter  | 0                 | 61 948            |
|               | Ränta   | 84 400            | 89 617            |
|               | Förutbetalda avgifter och hyror                         | 139 309           | 607 626           |
|               | Städning Entreprenad                                    | 29 625            | 0                 |
|               |   | <b>253 334</b>    | <b>956 351</b>    |

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2017

Joanna Leblanc  
*Ordförande*

Peter Marklund  
*Kassör*

Johan Bengtsson  
*Ledamot*

Klara Denckert  
*Ledamot*

Björn Lennart Emirandetti Reinius  
*Ledamot*

Maryam Tarighi  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Lars Ljungström  
*Extern revisor*