

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Annika Blekemo	Ledamot
Johan A Böhlín	Ledamot
Thomas Härmark	Ledamot
Hunter Mabon	Ledamot
Eva Nobel	Ledamot
Frida Pålsson	Ledamot

Margaretha Morén	Revisor
------------------	---------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Blekemo, Johan A Böhlín och Frida Pålsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Morén	Ordinarie Extern
Lars Winberg	Ordinarie Intern
Ingrid Olofsson	Suppleant Intern

Valberedning

Erik Dahlman	Sammanställande
Lotta Edholm	
Barbro Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.

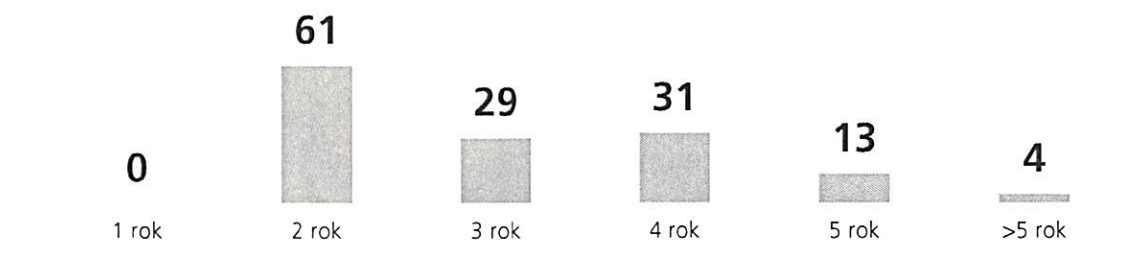
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 784 m², varav 12 235 m² utgör lägenhetsyta och 2 549 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 138 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Barnomsorg	445 m ²	2021-09-30
Kontor	26 m ²	2017-12-31
Kontor	84 m ²	2017-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB JB", "TP", "JH", and "G".

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal tillgänglig för våra medlemmar
Pingisrum	Beläget i källaren på Bigarråv. 11
Gym/Träningslokal	Beläget på Ruddammsv 23-25

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träd	2016	Några träd har tagits bort och några har beskurets.
Belysning trapphus och gård	2016	Trapphusbelysningen har försetts med rörelsesensorer, gårdsbelysningen har bytts till ljusstarka LED lampor
Tvättstugor	2016	Delar av maskinparken är utbytt.
Tak	2016	Taket på Bigarråv. 11 är målat, plåtarbete samt bättringsmålning är utfört på övriga tak.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Markbeläggning	2017	Reparation och nyläggning av sten på vissa delar av gården.
Målning av fönster på gårdshus	2017	Vissa fönster på husen målas.
Tvättstugor	2017	Fortsatt modernisering av maskinparken i tvättstugorna.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Markentreprenör	Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel
Lån och Kapitalförvaltning	Nordea
Internet /TV /Telefon	Bredbandsbolaget / Com Hem
Städning	Ren Standard
Service Hissar	Amsler Hiss
Service Ventilation	Ha Ventilation
Tvätt Entrémattor	Carpeting

AB B
JMF
An JH

Föreningens ekonomi

Vi arbetar fortsatt tillsammans med våra leverantörer för att hålla våra kostnader nere, inga oförutsedda kostnader har dykt upp under året. Våra totala fastighetskostnader minskar. Ett försäkringsärendet gör att posten reparationer belastas med extrakostnader om 270 000 kr. Detta belopp blir vi sannolikt kompenserade för under 2017. Lånekostnaden är fortsatt låg. Övriga kostnader ligger relativt oförändrade.

Vi har endast utfört underhållsarbeten för 300 000 kr. 700 000 kr har sparats för framtida underhåll. Vårt sparade kapital för framtida underhåll uppgår nu till 3,5 miljoner.

Lånen är fortsatt rörliga och har varit låga under året, vi har avsatt ytterligare 2,5 miljoner till den räntebuffert vi har. Räntebufferten som nu är uppe i 3,8 miljoner, är tänkt att användas för att utjämna effekterna av en framtida räntehöjning.

Amortering har skett med 70 000 kr.

Våra likvida medel uppgår till 13 miljoner varav 10 miljoner är placerade på ett räntekonto, visserligen är räntan låg men inlåningsräntan har varit högre än våra låneräntor.

Inga förändringar är planerade i vår ekonomiska planering utan vi fortsätter arbetet med att kostnadseffektivisera och behåller våra lån med rörlig ränta.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

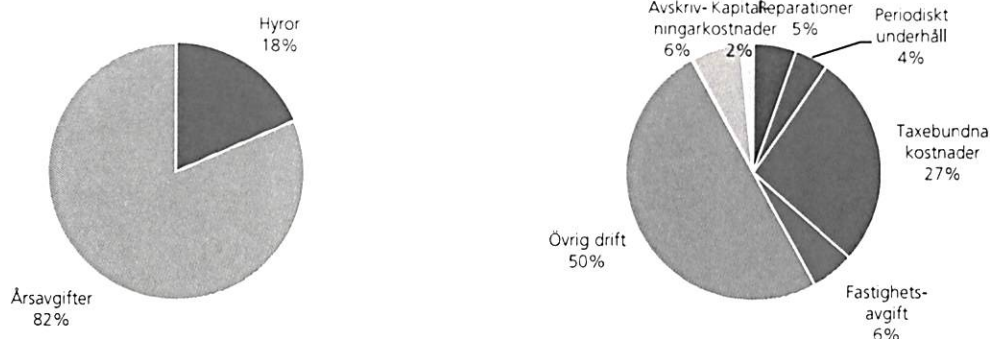
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-07-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 793 920	5 447 379
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 288 832	12 925 313
Finansiella intäkter	7 436	4 364
Minskning kortfristiga fordringar	103 397	0
Ökning av kortfristiga skulder	343 114	0
	12 742 778	12 929 677
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 658 603	7 356 357
Finansiella kostnader	140 201	1 396 325
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	124 338
Ökning av kortfristiga fordringar	0	112 185
Minskning av långfristiga skulder	70 000	48 329
Minskning av kortfristiga skulder	0	545 602
	7 868 804	9 583 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 667 894	8 793 920
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 873 975	3 346 541

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

AB AB
PP Th4
An Jh

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

Avtalen med våra leverantörer fungera bra, endast en leverantör är utbytt under året. Vi följer underhållsplanen och fortsätter att spara pengar för att täcka framtida underhållsarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 211

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 210

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	858	880	880
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 336	2 100	2 102	2 107
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 759	10 759	10 763	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	31	32	29	36
Värmekostnad/m ² totalyta	94	95	86	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	99	218	266
Soliditet (%)	36	34	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 962	3 215	-283	478
Nettoomsättning (tkr)	12 279	12 813	13 075	12 964

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 235 m² bostäder och 2 549 m² lokaler.

ABO
FP
Jus
Cm &

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 497 970	0	0	54 497 970
Fond för yttre underhåll	8 103 385	0	243 845	7 859 540
S:a bundet eget kapital	62 601 355	0	243 845	62 357 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 496 176	0	2 970 990	5 525 186
Årets resultat	3 961 992	3 961 992	-3 214 835	3 214 835
S:a fritt eget kapital	12 458 167	3 961 992	-243 845	8 740 021
S:a eget kapital	75 059 522	3 961 992	0	71 097 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 961 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 496 176
summa balanserat resultat	12 458 168

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	360 375
att i ny räkning överförs	12 418 543

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

ABF
FP
m h

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 279 001	12 812 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 831	112 644
Summa rörelseintäkter		12 288 832	12 925 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 163 923	-6 889 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 727	-335 857
Personalkostnader	Not 6	-190 953	-130 548
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-535 472	-962 160
Summa rörelsekostnader		-8 194 075	-8 318 517
RÖRELSERESULTAT		4 094 757	4 606 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 436	4 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 201	-1 396 325
Summa finansiella poster		-132 765	-1 391 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 961 992	3 214 835
ÅRETS RESULTAT		3 961 992	3 214 835

AB 18
FD 2014
w Jh

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	196 766 890	197 277 495
Maskiner och inventarier	Not 9	82 628	107 496
Summa materiella anläggningstillgångar		196 849 519	197 384 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 854 519	197 389 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 424	2 587
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 724 638	4 250 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	111 744
Summa kortfristiga fordringar		3 735 062	4 365 177
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 007 135	4 606 442
Summa kassa och bank		10 007 135	4 606 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 742 197	8 971 620
SUMMA TILLGÅNGAR		210 596 716	206 361 611

AB JB
TP SH
CH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 103 385	7 859 540
Summa bundet eget kapital		62 601 355	62 357 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 496 176	5 525 186
Årets resultat		3 961 992	3 214 835
Summa fritt eget kapital		12 458 167	8 740 021
SUMMA EGET KAPITAL		75 059 522	71 097 530
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	133 300 000	133 370 000
Summa långfristiga skulder		133 300 000	133 370 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		693 428	430 243
Skatteskulder		151 052	899
Övriga skulder		196 313	64 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 196 401	1 397 959
Summa kortfristiga skulder		2 237 194	1 894 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 596 716	206 361 611

ABF
TP
Amph

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	250	250
Hissanläggning	10, 25	10, 25
Garage/parkering	10	10
Kabel-TV	20	20
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Trädgård	25	25
Inventarier	5	5

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	9 856 599	10 537 477
Årsavgifter - lokaler	93 024	99 450
Hyror lokaler momspliktiga	1 274 984	1 143 747
Hyror lokaler	21 600	21 600
Hyror parkering	77 600	76 000
Hyror garage	810 600	817 100
Hyror förråd	60 350	29 475
Elintäkter	800	0
Värmeintäkter	23 363	31 150
Gemensamhetslokal	59 925	52 225
Gästlägenhet	0	4 300
Öresutjämning	156	146
	12 279 001	12 812 669

ABP
FD 734
an ju

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	111 744
	Återbäring försäkringsbolag	5 217	0
	Övriga intäkter	4 614	900
		9 831	112 644

AB JAB
TP HAN
Cm HAN

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	320 813	300 725
	Fastighetsskötsel beställning	32 662	32 259
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	130 202	243 656
	Fastighetsskötsel gård beställning	46 773	94 179
	Snöröjning/sandning	161 437	153 268
	Städning entreprenad	314 266	314 266
	Städning enligt beställning	7 263	4 871
	Mattvätt/Hyrmattor	81 131	78 900
	OVK Obl. Ventilationskontroll	97 960	0
	Hissbesiktning	32 504	64 542
	Gemensamma utrymmen	1 867	45 997
	Garage	0	2 996
	Gård	7 995	4 055
	Serviceavtal	169 624	116 573
	Förbrukningsmateriel	41 352	74 891
	Störningsjour och larm	0	36 456
	Brandskydd	0	1 397
	Fordon	10	0
		1 445 859	1 569 028
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 733	0
	Brf Lägenheter	0	23 975
	Lokaler	4 659	0
	Förskola	0	375
	Gemensamma utrymmen	4 667	2 807
	Tvättstuga	56 784	28 649
	Sophantering/återvinning	0	3 587
	Entré/trapphus	0	8 548
	Lås	3 435	37 908
	VVS	6 638	60 006
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 646
	Ventilation	8 438	19 406
	Elinstallationer	8 866	6 294
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 459
	Hiss	46 030	77 079
	Tak	0	2 766
	Fönster	0	2 698
	Mark/gård/utemiljö	0	5 221
	Garage/parkering	0	2 714
	Skador/klotter/skadegörelse	21 935	1 436
	Vattenskada	272 533	160 414
		445 719	461 988
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	173 600	0
	Lokaler	18 099	0
	Gemensamma utrymmen	18 755	0
	Tvättstuga	29 039	47 575
	Entré/trapphus	69 701	0
	Ventilation	0	91 090
	Hiss	45 384	17 490
	Tak	5 797	0
		360 375	156 155

AB B
FP
Jhr
C
Jhr

Not 4
Forts.

Taxebundna kostnader		
El	456 524	454 374
Värme	1 386 334	1 342 852
Vatten	232 382	204 319
Sophämtning/renhållning	151 789	136 257
Grovsopor	6 263	38 673
	2 233 292	2 176 474
Övriga driftkostnader		
Försäkring	131 940	126 226
Tomträttsavgäld	2 047 300	2 047 300
Kabel-TV	37 765	37 572
Bredband	3 809	7 499
	2 220 815	2 218 596
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	457 864	307 711
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 163 923	6 889 953

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 532	3 000
	Tele- och datakommunikation	2 319	3 485
	Revisionsarvode extern revisor	29 760	38 440
	Föreningskostnader	10 252	15 731
	Styrelseomkostnader	7 981	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 380	6 683
	Förvaltningsarvode	216 565	208 082
	Administration	5 386	9 580
	Korttidsinventarier	0	39 450
	Konsultarvode	11 313	3 165
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 240	8 240
		303 727	335 857

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	145 300	97 083
	Löner	0	4 700
	Kostnadsersättningar	0	74
	Sociala kostnader	45 653	28 691
		190 953	130 548

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	417 570	835 140
	Förbättringar	77 846	94 989
	Markanläggning	15 189	15 189
	Inventarier	24 868	16 842
		535 472	962 160

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 736 175	212 736 175
	Utgående anskaffningsvärde	212 736 175	212 736 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 458 680	-14 513 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-510 605	-945 318
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 969 285	-15 458 680
	Planenligt restvärde vid årets slut	196 766 890	197 277 495
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 182 000	160 169 000
	Taxeringsvärde mark	239 765 000	170 672 000
		407 947 000	330 841 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	379 659 000	317 099 000
	Lokaler	28 288 000	13 742 000
		407 947 000	330 841 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	768 735	644 397
	Nyanskaffningar	0	124 338
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	768 735	768 735
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-661 239	-644 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 867	-16 842
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-686 106	-661 239
	Redovisat restvärde vid årets slut	82 629	107 496

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "APB", "Jh", and "n Ju".

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	63 879	63 369
	Klientmedel hos SBC	3 660 759	4 187 477
		3 724 638	4 250 846

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringsersättningar	0	111 744
		0	111 744

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	7 859 540	10 178 617
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-156 155	-2 719 077
	Vid årets slut	8 103 385	7 859 540

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,118 %	108 300 000	108 370 000	2017-11-28
	Nordea	0,113 %	25 000 000	25 000 000	2017-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		133 300 000	133 370 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			133 300 000	133 370 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 300 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	173 173 600	173 173 600

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Arb
Jens TP
A H

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	0	71 600
	Sociala avgifter	0	22 258
	Ränta	14 502	23 743
	Vattenskada	0	66 824
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 181 899	1 213 534
		1 196 401	1 397 959

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017



Annika Blekemo
Ledamot



Thomas Härmark
Ledamot



Eva Nobel
Ledamot



Johan A Böhlin
Ledamot



Hunter Mabon
Ledamot



Frida Pålsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Margareta Morén
Extern revisor

Lars Winberg
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	9 445 000	9 856 599	10 267 000
Årsavgifter - lokaler	89 000	93 024	97 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 381 000	1 274 984	1 143 000
Hyror lokaler	21 000	21 600	22 000
Hyror parkering	76 000	77 600	77 000
Hyror garage	810 000	810 600	803 000
Hyror förråd	60 000	60 350	25 000
Elintäkter	4 500	800	0
Värmeintäkter	31 000	23 363	31 000
Gemensamhetslokal	40 000	59 925	35 000
Öresutjämning	0	156	0
Fakturerade kostnader	100 000	0	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 217	3 500
Övriga intäkter	0	4 614	0
	12 057 500	12 288 832	12 503 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-328 000	-320 813	-327 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-32 662	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-134 000	-130 202	-133 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-46 773	-60 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-161 437	-140 000
Städning entreprenad	-321 000	-314 266	-321 000
Städning enligt beställning	-10 000	-7 263	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-82 000	-81 131	-81 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-97 960	60 000
Hissbesiktning	-17 000	-32 504	-19 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-1 867	-15 000
Gård	-5 000	-7 995	-5 000
Serviceavtal	-133 000	-169 624	-130 000
Förbrukningsmateriel	-70 000	-41 352	-70 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
Fordon	0	-10	0
	-1 355 000	-1 445 859	-1 276 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-11 733	-400 000
Lokaler	0	-4 659	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 667	0
Tvättstuga	0	-56 784	0
Lås	0	-3 435	0
VVS	0	-6 638	0
Ventilation	0	-8 438	0
Elinstallationer	0	-8 866	0
Hiss	0	-46 030	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 935	0
Vattenskada	0	-272 533	0
	-200 000	-445 719	-400 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	-173 600	-1 000 000
Lokaler	0	-18 099	0
Gemensamma utrymmen	0	-18 755	0
Tvättstuga	0	-29 039	0
Entré/trapphus	0	-69 701	0
Hiss	0	-45 384	0
Tak	0	-5 797	0
	-1 000 000	-360 375	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-467 000	-456 524	-467 000
Värme	-1 394 000	-1 386 334	-1 372 000
Vatten	-215 000	-232 382	-205 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-151 789	-130 000
Grovsopor	-20 000	-6 263	-20 000
	-2 246 000	-2 233 292	-2 194 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-135 000	-131 940	-129 000
Tomträttsavgäld	-2 047 300	-2 047 300	-2 047 300
Kabel-TV	-39 000	-37 765	-39 000
Bredband	-4 000	-3 809	-5 000
	-2 225 300	-2 220 815	-2 220 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-463 406	-457 864	-312 000
	-463 406	-457 864	-312 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-1 532	-5 000
Medlemsinformation	0	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 319	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-29 760	-39 000
Föreningskostnader	-15 000	-10 252	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 981	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-10 380	-3 000
Förvaltningsarvode	-224 000	-216 565	-215 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-5 386	-10 000
Korttidsinventarier	-20 000	0	-50 000
Konsultarvode	-10 000	-11 313	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 200	-8 240	-8 200
	-349 200	-303 727	-375 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-131 400	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-6 300	-8 000
Övriga arvoden	-30 000	-7 600	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-59 000	-45 653	-59 000
	-247 000	-190 953	-247 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-835 140	-417 570	-997 000
Förbättringar	-78 000	-77 846	-78 000
Markanläggning	-15 000	-15 189	-15 000
Inventarier	-25 000	-24 868	-25 000
	-953 140	-535 472	-1 115 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 039 046	-8 194 075	-9 139 500
RÖRELSERESULTAT	3 018 454	4 094 757	3 364 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 661	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	265	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	510	0
Låneräntor	-2 667 000	-140 079	-2 670 000
Övriga räntekostnader	0	-122	0
	-2 667 000	-132 765	-2 665 000
RESULTAT	351 454	3 961 992	699 000