

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eldaren 10  
organisationsnummer 716411-6860

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eldaren 10 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eldaren 10 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 10/5 2017



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

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 2017 och 2017.
- 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 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-07 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Niklas Ossian Blomgren	Ordförande
Sven Olov Helmer Holmgren	Sekreterare
Oscar Evald Fehrm	Kassör
Jon Gabriel Opul Fenson	Ledamot
Jan Olof Lundqvist	Ledamot
Dan Jonas Svärding	Ledamot

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

Oscar Evald Fehrm, Sven Olov Helmer Holmgren och Dan Jonas Svärding.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lars Magnusson

Ordinarie Extern

Deloitte

### Valberedning

Amanda Fehrm  
Anna Lundqvist

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Eldaren 10	2001	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 1912 och består av 1 flerbostadshus.

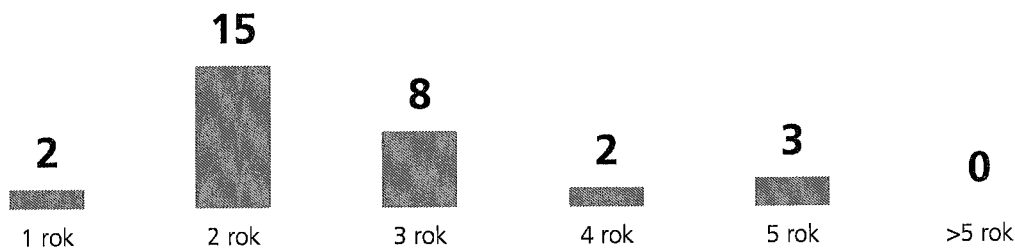
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 801 m<sup>2</sup>, varav 2 340 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 461 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	100 m <sup>2</sup>	2017-04-30
Modebutik	22 m <sup>2</sup>	2017-09-30
Livsmedelsbutik	235 m <sup>2</sup>	2019-08-31
Tandläkarpraktik	77 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Brödbutik	27 m <sup>2</sup>	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2017.  
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusmålning	2016	Ommålning av hela trapphuset genomförs mars-juni 2016
Byte av armaturer i trapphus	2016	Armaturerna i trapphuset kommer att bytas mars-juni 2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015 - 2016	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytet påbörjades innan julen 2015 och avslutas i början av 2016
OVK	2015	OVK genomfördes under 2015 vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016
Målning av takplåt	2014	Målades under sommaren
Stamspolning	2014	Samtliga stammar spolades.
Byte av undercentral	2014	Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet
Renovering och målning av fönster	2013	Utvändig målning och fullständig renovering av fönster, karmar och installation av karmbottenbläck ut gentemot av fönster ut gentemot Rörstrandsgatan/Birkagatan.
Renovering av entrédörrar	2013	Slipning och oljning
Nya hissinteriörer	2013	Helt ny interiör, styrreglage samt speglar
Dörröppnare entreer	2012	Motoriserade
Entre Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entrehall får ökat skydd pga förslitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
Ompputsning fasad gård	2011	
Nya Balkonger installerade gårdssida	2011	
Nya Takaltaner installerade	2011	
Ompputsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum
Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
Rörstambyte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
Hissrenovering	2006	Maskineri
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsuppgradering	2017	Uppgradering av ventilationssystemet i fastigheten

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	DB Tak AB
Hissbesiktning	Inspekta och Hissen AB
Tv kanaler	ComHem
Fjärrvärme	Fortum

## Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi i form av stabila och goda hyresintäkter. Under året har ett antal hyreskontrakt förlängts vilket kommer att ge ökade hyresintäkter. Under året har ett bundet lån bundits om till rörligt med en lägre ränta. Amortering av lån görs för ett av tre lån och har styrts om till det lån med högst ränta.

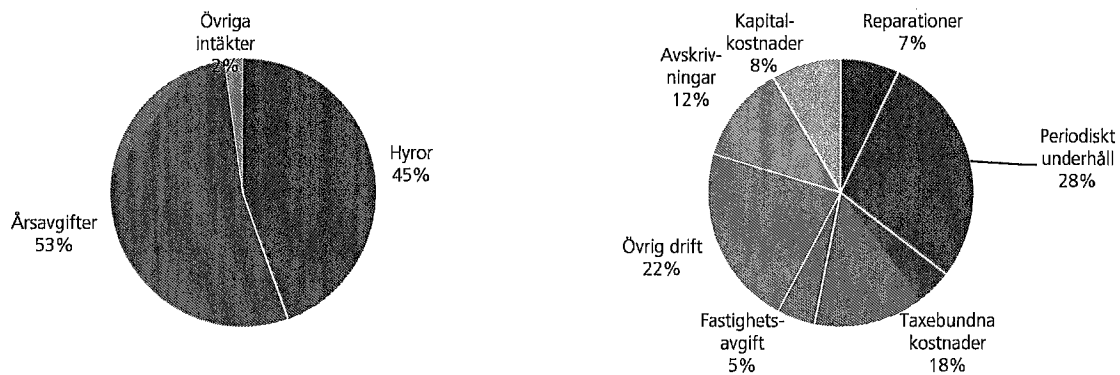
Under året har kostnader för installation av säkerhetsdörrar samt renovering av trapphus tagits vilket gett ett negativt resultat för året. Dessa underhållsarbeten har genomförts och bekostats med föreningens egna ansamlade likvida medel.

Inga avgiftshöjningar planeras.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 956 973</b>	<b>1 508 969</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 167 253	2 105 437
Finansiella intäkter	1 157	970
Minskning kortfristiga fordringar	0	109 789
Ökning av kortfristiga skulder	0	145 266
	<b>2 168 410</b>	<b>2 361 462</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 169 538	1 634 445
Finansiella kostnader	231 903	226 824
Ökning av kortfristiga fordringar	3 299	0
Minskning av långfristiga skulder	52 188	52 188
Minskning av kortfristiga skulder	287 167	0
	<b>2 744 094</b>	<b>1 913 457</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 381 289</b>	<b>1 956 973</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-575 684</b>	<b>448 005</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

Sammanfattningsvis har det varit ett relativt lugnt år där planerade renoveringar och underhållsarbeten löpt på enligt plan.

Arbetet med byte av säkerhetsdörrar, trapphusmålning samt uppgradering av trapphusbelysning slutfördes under våren och besiktigades i augusti.

Vi utförde i samband med besiktningen av trapphusrenoveringen en garantibesiktning av fasadrenoveringen samt balkong- och terrassmonteringen. Under besiktningen identifierades visst läckage från dräneringen av terrasserna. Detta åtgärdades av WMP kort efter besiktningen.

Under hösten anlätades ventilationskonsultfirman Tebe-vent för att hitta lösning till ventilationsproblematiken i tandläkarmottagningen. Styrelsen har med hjälp av konsultation från Tebe-vent även arbetat med att hitta lösningar för de lägenheter som saknar godkänd OVK. Arbetet med att samtliga lägenheter ska ha godkänd OVK fortsätter under 2017.

Föreningen tog under våren tillbaka en lokal som använts som soprum av grannföreningen. Tandläkarmottagningen hyr nu utrymmet och disponerar det som fikarum.

Styrelsen tecknade ett nytt treårsavtal med Reitan (7-11) i oktober.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	494	492	492	492
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 090	2 067	2 046	2 131
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 587	4 609	4 631	4 760
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	10	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	97	81	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	29	22	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	83	81	109	105
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-554	-76	270	-686
Nettoomsättning (tkr)	2 119	2 105	2 117	2 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 m<sup>2</sup> bostäder och 461 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 551 203	0	0	36 551 203
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll	236 202	236 202	-287 870	287 870
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 102 862</b>	<b>236 202</b>	<b>-287 870</b>	<b>52 154 530</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 748 951	-236 202	212 222	-2 724 972
Årets resultat	-553 816	-553 816	75 648	-75 648
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 302 767</b>	<b>-790 018</b>	<b>287 870</b>	<b>-2 800 619</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>48 800 095</b>	<b>-553 816</b>	<b>0</b>	<b>49 353 911</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-553 816
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 512 749
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 202
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 302 767</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

236 202
<b>-3 066 565</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	2 118 828	2 105 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 425	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 167 253</b>	<b>2 105 437</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 912 968	-1 408 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 522	-141 912
Personalkostnader	Not 6	-86 047	-84 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 785	-320 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 490 323</b>	<b>-1 955 231</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-323 070</b>	<b>150 206</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 157	970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 903	-226 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230 746</b>	<b>-225 854</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-553 816</b>	<b>-75 648</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-553 816</b>	<b>-75 648</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	58 455 355	58 776 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>58 455 355</b>	<b>58 776 140</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>58 458 155</b>	<b>58 778 940</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 526 252	2 098 637
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 526 252</b>	<b>2 098 637</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 526 252</b>	<b>2 098 637</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>59 984 407</b>	<b>60 877 577</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll	Not 11	236 202	287 870
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 102 862</b>	<b>52 154 530</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 748 951	-2 724 972
Årets resultat		-553 816	-75 648
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 302 767</b>	<b>-2 800 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 800 095</b>	<b>49 353 911</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 681 020	10 733 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 681 020</b>	<b>10 733 208</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	52 188	52 188
Leverantörsskulder		89 772	417 987
Skatteskulder		18 735	5 181
Övriga skulder		41 577	24 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	301 020	290 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>503 292</b>	<b>790 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 984 407</b>	<b>60 877 577</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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	200år	200år
Soprum/sophus	200år	200år
Gård	10år	10år
Balkonger	50år	50år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 155 337	1 152 434
Hyror lokaler momspliktiga	782 890	772 226
Hyror lokaler	180 546	180 546
Öresutjämning	55	51
	<b>2 118 828</b>	<b>2 105 257</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	48 425	180
	<b>48 425</b>	<b>180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 453	74 287
	Fastighetsskötsel beställning	9 824	11 760
	Snöröjning/sandning	31 810	62 422
	Mattvätt/Hyrmattor	10 668	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 790
	Hissbesiktning	4 068	1 975
	Bevakning	12 164	0
	Gemensamma utrymmen	42 138	345
	Gård	2 908	2 702
	Serviceavtal	12 355	9 401
	Förbrukningsmateriel	8 862	4 897
	Teleport/hissanläggning	3 387	1 693
	Störningsjour och larm	0	6 625
	Brandskydd	0	1 443
		<b>214 637</b>	<b>195 340</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 873
	Lokaler	30 525	0
	Källare	0	2 822
	Entré/trapphus	63 918	0
	Lås	3 931	0
	VVS	21 288	20 231
	Ventilation	5 554	0
	Elinstallationer	0	4 531
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 609	0
	Hiss	29 369	1 596
	Fasad	0	1 744
	Fönster	6 895	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 654	2 515
	Vattenskada	0	2 564
		<b>193 743</b>	<b>37 876</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	204 350	176 479
	Entré/trapphus	355 542	0
	Lås	0	331 461
	Elinstallationer	212 826	0
		<b>772 717</b>	<b>507 940</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 871	47 972
	Värme	290 959	272 995
	Vatten	128 913	81 728
	Sophämtning/renhållning	15 344	28 037
	Grovsopor	0	10 207
		<b>482 088</b>	<b>440 939</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 738	49 815
	Kabel-TV	6 861	6 804
	Bredband	57 805	57 805
		<b>124 403</b>	<b>114 424</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>125 380</b>	<b>111 590</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 912 968</b>	<b>1 408 110</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	5 231	5 919
	Juridiska Åtgärder	29 767	16 596
	Inkassering avgift/hyra	3 400	2 034
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 424	17 273
	Föreningskostnader	2 919	11 248
	Styrelseomkostnader	5 216	350
	Fritids- och trivselkostnader	1 654	1 682
	Förvaltningsarvode	72 623	69 731
	Administration	8 504	6 950
	Korttidsinventarier	5 085	0
	Konsultarvode	13 589	5 018
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		<b>170 522</b>	<b>141 912</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 750	65 999
	Sociala kostnader	19 297	18 425
		<b>86 047</b>	<b>84 424</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	213 531	213 531
	Förbättringar	107 254	107 254
		<b>320 785</b>	<b>320 785</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	61 936 604	61 936 604
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 936 604</b>	<b>61 936 604</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 160 464	-2 839 678
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 785	-320 785
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 481 249</b>	<b>-3 160 464</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 455 355</b>	<b>58 776 140</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 600 000	30 757 000
	Taxeringsvärde mark	46 134 000	34 673 000
		<b>78 734 000</b>	<b>65 430 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 000 000	58 000 000
	Lokaler	8 734 000	7 430 000
		<b>78 734 000</b>	<b>65 430 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	125 415	126 365
	Klientmedel hos SBC	1 381 289	1 956 973
	Inkasso	6 548	0
	Fordringar	13 000	15 299
		<b>1 526 252</b>	<b>2 098 637</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	287 870	196 290
	Reservering enligt stadgar	236 202	196 290
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-287 870	-104 710
	<b>Vid årets slut</b>	<b>236 202</b>	<b>287 870</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,250 %	400 000	400 000	2017-02-08
Handelsbanken	1,250 %	5 114 416	5 166 604	2017-03-01
Handelsbanken	3,000 %	5 218 792	5 218 792	2017-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 733 208</b>	<b>10 785 396</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 188	-52 188	
		<b>10 681 020</b>	<b>10 733 208</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 472 268 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Takfläkten har modifierats för att även dra upp luft från Tandläkarmottagningen. Detta har medfört att vi nu har ett godkänt luftflöde i tandläkarmottagningen.

Glasrutorna i porten på Birkagatan 15 har bytts ut då de förra hade inristat klotter.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	19 789	14 867
	Förutbetalda avgifter/hyror	281 231	275 288
		<b>301 020</b>	<b>290 155</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20 / 4 2017



Niklas Ossian Blomgren  
*Ordförande*



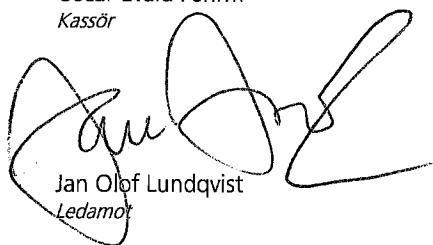
Sven Olov Helmer Holmgren  
*Sekreterare*



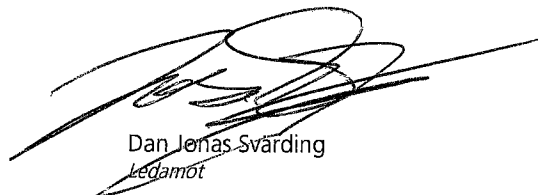
Oscar Evald Fehrm  
*Kassör*



Jon Gabriel Opul Fenson  
*Ledamot*



Jan Olof Lundqvist  
*Ledamot*



Dan Jonas Svärning  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017



Lars Magnusson  
*Extern revisor*