

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

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 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

David Behaya	Ordförande
Josefine Hägglund	Vice ordförande
Bo Algstam	Ledamot
Stefan Andersson	Ledamot
Gunilla Bergdahl	Ledamot
Per Goldberg	Suppleant
Jan Jorde	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie extern	Grant Thornton Sweden AB
Väljs av Grant Thornton	Suppleant extern	Grant Thornton Sweden AB
Krister Sjövall	Ordinarie intern	
Stefan Rubensson	Suppleant intern	

Valberedning

Jan Adamsson
Catharina Ahlbeck
Louise Goldberg
Berit Sjövall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Peterstorp 1	1942-11-04	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

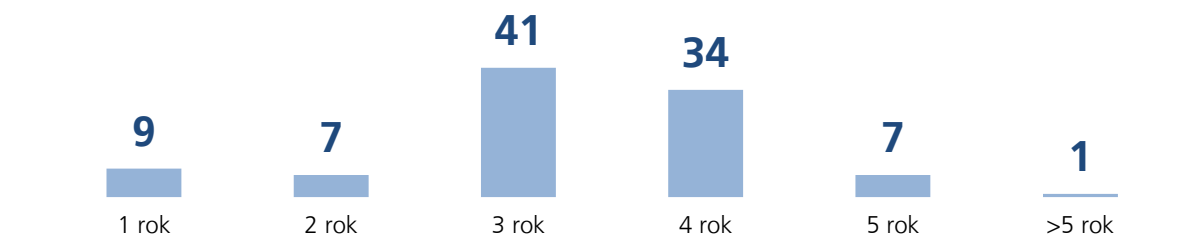
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 906 m², varav 7 906 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt
Styrelse-/Övernattninglägenhet

Kommentar

2 st. takterrasser.
Lägenhet: nr. 5/1E/1003

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av brandvarnare	2016	I källarplan och i tvättstugorna
Upprustning av värme- och vattensystem	2016	
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Renovering av gästlägenhet	2013	
Relining	2013	Avloppsstammar relinades
Trädgårdsrenovering	2010	Trädgården renoverades delvis
Nya tvättmaskiner	2010	I en av de två tvättstugorna
Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagedfart	2009	
Fasadrenovering	2008	
Renovering av trapphus	2007	
Nya säkerhetsdörrar	2006	
Elstambyte	2005	Publika elen
Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avlopp kök, vatten kök och bad
Fönsterbyte	1992	
Renovering av fasader och tak	1990	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet och plåtreparationer	2017	
Byte till säkerhetsdörrar	2017	I källaringångarna, tvättstuga, elcentral och pannrum

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetservice
Trädgårdsskötsel	Filipendula Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum

Föreningens ekonomi

Under 2015 gjordes en felaktig periodisering av räntekostnader som belastade det årets bokslut med 60 768 kr. Det innebär att utfallet för 2016 blir 60 768 kr. lägre i stället och därav syns skillnader i resultaträkningen.

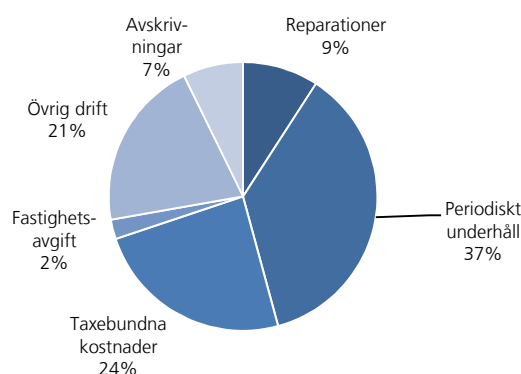
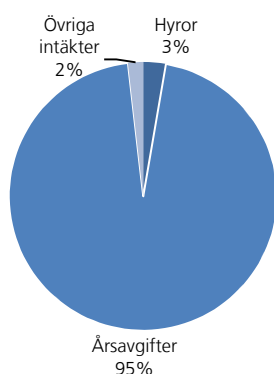
Arvodet för 2016 utbetalades först 2017 vilket resulterade i en skattepåverkan som korrigerats i början av 2017, se not 10, sidan 14. Detta har ingen påverkan på 2016 års resultat.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna under 2017 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 627 554	2 240 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 779 352	3 757 972
Finansiella intäkter	7 205	14 022
Minskning kortfristiga fordringar	2 823	124 725
Ökning av långfristiga skulder	1 700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	297 804	31 216
	5 787 184	3 927 935
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 959 680	3 254 427
Finansiella kostnader	51 286	286 747
	5 010 966	3 541 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 403 772	2 627 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	776 217	386 761

*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

Styrelsens sammansättning: Enligt tidigare stämmobeslut har styrelsen under verksamhetsåret haft fem (5) ordinarie ledamöter och två (2) suppleanter. Av ledamöterna är 2 valda på två år.

Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning: Styrelsen konstituerades den 1 juni. I samband med detta togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. En verkställighetslista reglerar styrelsens projekt och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2016/17 fastställdes plan för styrelsemöten, Saltsjöbladet samt underhållsplan.

Försäkringar: Föreningen har utöver sin fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar Skåne under 2016 tecknat ett kollektivt bostadsrättsstillägg för samtliga medlemmar. Föreningen har också en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Anticimex som är speciellt utformad för att utöka skydd mot vattenskador.

Evenemang: Efter föreningens årsstämma den 19 maj hade sextiofyra (64) medlemmar hörsammat inbjudan till den traditionsenliga buffén på norra takterrassen. Under sommaren fanns nio (9) tillfällen för gemensamma grillkvällar på norra takterrassen. I samarbete med grannfastigheten Brf. Peterstorp, tändes granen den första advent och alla närvarande medlemmar bjöds på glögg och julgodis.

Boendemiljö: Under våren 2015 genomfördes en besiktning i samtliga lägenheter. Inom ramen för den nya trygghetsförsäkringen genomförde Anticimex en omfattande kontroll av lägenheternas våtrum. Denna försäkring förnyades i samband med nytecknande av försäkring genom Länsförsäkringar Skåne. Styrelsens arbete med att följa upp förekomsten av mekaniska fläktar i kök och badrum har löpande fortsatt under verksamhetsåret.

El & Belysning: 2016 installerades nätslutna brandvarnare i tvättstugor samt brandvarnare i källarplan. Under 2017 renoveras samtliga fyra lyktstolpar samtidigt som elanslutningar dras om från fastigheten.

Trädgård: Filipendula Garden & Design har 2016 avslutat plantering av häck längs Roslins väg, Limhamnsvägen och Ola Hanssonsgatan. Några grenar på vår tall har sågats av, då deras sträckning stred mot gatukontorets säkerhetsregler. Stenplattor har lagts bredvid garageuppfarten för att sopkärl ska kunna ställas där utan att gräs och lera fastnar på hjulen och dras ner i källaren. Ny rabatt har anlagts utanför A-trappan då kirska tagit över tidigare växters rotsystem. Inga ytterligare större förändringar av utomhusmiljön är planerade för 2017 mer än sedvanlig trädgårdsskötsel.

Garaget: Projektering och upphandlingsunderlag slutfördes 2016 för överbyggnad mellan garaget och kolkällare/pannum. Arbetet beräknas pågå och slutföras i maj 2017. Detta minimerar risken för fukt som kommer in via plåttaket. Vidare är detta en brandsäkerhetsåtgärd.

Garageplatser: Under 2016 har en (1) garageplats tilldelats en medlem från föreningens kölista.

Säkerhet & brandskydd: Utvärdering av föreningens brandskydd påbörjades 2014 och har fortgått löpande sedan dess. Under 2016 har seriekopplade brandvarnare installerats och brandtätning gjorts. Efterbesiktning har visat att rökluckor måste installeras på taket för varje trappuppgång. Installation av branddörr till torsoprummet samt cykelförrådet genomfördes våren 2015. Under 2016 förnyades upphandling av säkerhetsdörrar med brandcertifikat till alla tre källaringångar, tvättstuga, elcentral och pannrum. Bytet skedde i februari 2017.

Underhållsplan: Underhållsplanen har under året 2016 uppdaterats vid två tillfällen; våren inför årsstämman samt under hösten. Den nya underhållsplanen har tagits fram genom samarbete med Anders Granlund, extern konsult.

Övernattningsrum: Under året har vi haft trettioåtta (38) gästnätter à 275 kronor, summa 10 450 kronor.

Vattenskador: Under hösten 2016 har fastigheten drabbats av allvarlig vattenskada från en lägenhet som åsamkat föreningen ansevärd kostnader.

Värme: Värmesystemet har genomgått en fullständig modernisering inkl. nya termostatventiler i samtliga lägenheter. Moderniseringen innefattar pumpar, värmeväxlare, kontroll- och styrsystem samt dimensionering av hela systemet. Vidare har tillvattensystemet besiktigats och kalibrerats. För att säkerställa att den nya utrustningen inte påverkas vid eventuella framtida översvämningar, står den på en nybyggd, hög plattform i pannrummet.

Takreovering: Upphandling avseende taksäkerhet slutfördes hösten 2016. Arbetet med i lag utökade säkerhetskrav på takbrygga, stegar och fallskydd färdigställdes under våren 2017. I samband med detta beaktas möjlighet att installera värmeslingor i stuprännorna.

Händelser efter verksamhetsårets slut återfinns på sida 15, not 14.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st.
Överlåtelse under året: 10 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st. Avslutades 2016.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124 st.
Tillkommande medlemmar: 11 st.
Avgående medlemmar: 11 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	456	456	456	456
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 771	1 556	1 556	1 556
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	117	122	91	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	36	45	47
Soliditet (%)	16	25	26	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 610	-155	-42	-1 777
Nettoomsättning (tkr)	3 728	3 731	3 723	3 707

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m² bostäder.

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	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	3 177 136	200 000	0	2 977 136
S:a bundet eget kapital	3 447 136	200 000	0	3 247 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	948 651	-200 000	-154 656	1 303 307
Årets resultat	-1 609 885	-1 609 885	154 656	-154 656
S:a ansamlad förlust	-661 234	-1 809 885	0	1 148 651
S:a eget kapital	2 785 902	-1 609 885	0	4 395 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 609 885
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 148 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
Summa balanserat resultat	-661 234

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>1 809 885</u>
Att i ny räkning överförs	1 148 651

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 727 940	3 731 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 412	26 813
Summa rörelseintäkter		3 779 352	3 757 972
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 511 725	-2 841 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 038	-250 305
Personalkostnader	Not 6	-161 918	-162 742
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-385 476	-385 476
Summa rörelsekostnader		-5 345 156	-3 639 903
RÖRELSERESULTAT		-1 565 804	118 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 205	14 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 286	-286 747
Summa finansiella poster		-44 081	-272 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 609 885	-154 656
ÅRETS RESULTAT		-1 609 885	-154 656

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		51 500	51 500
		51 500	51 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 337 700	14 723 176
Summa materiella anläggningstillgångar		14 337 700	14 723 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 389 200	14 774 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 631
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	980 816	878 691
Summa kortfristiga fordringar		980 816	884 322
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 450 435	1 773 534
Summa kassa och bank		2 450 435	1 773 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 431 251	2 657 856
SUMMA TILLGÅNGAR		17 820 451	17 432 532

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 177 136	2 977 136
Summa bundet eget kapital		3 447 136	3 247 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		948 651	1 303 307
Årets resultat		-1 609 885	-154 656
Summa fritt eget kapital		-661 234	1 148 651
SUMMA EGET KAPITAL		2 785 902	4 395 787
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 000 000	12 300 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	12 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		540 450	302 269
Övriga skulder		500	69 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	493 599	364 594
Summa kortfristiga skulder		1 034 549	736 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 820 451	17 432 532

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	154 år	154 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 607 953	3 607 953
Hyror garage	103 050	102 350
Avgift andrahandsuthyrning	5 554	11 500
Gästlägenhet	11 325	9 300
Öresutjämning	58	56
	3 727 940	3 731 159

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning VA Syd	44 400	22 913
Övriga intäkter	7 012	3 900
	51 412	26 813

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 486	141 300
	Fastighetsskötsel beställning	22 787	28 429
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	85 768	86 589
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 953	11 250
	Snöröjning/sandning	2 499	0
	Städning entreprenad	79 233	87 996
	Städning enligt beställning	15 626	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 477	21 855
	Hissbesiktning	2 823	3 749
	Myndighetstillsyn	4 916	0
	Gemensamma utrymmen	0	450
	Gård	6 888	4 742
	Serviceavtal	13 037	13 838
	Förbrukningsmateriel	10 343	10 341
	Brandskydd	13 644	10 386
		449 479	420 924
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 240	0
	Tvättstuga	6 202	10 745
	Sophantering/återvinning	4 685	3 750
	Källare	31 250	2 913
	Entré/trapphus	16 766	11 339
	Lås	3 159	6 658
	VVS	61 810	45 461
	Ventilation	3 982	3 418
	Elinstallationer	48 753	15 852
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 258
	Bredband	75	0
	Hiss	42 047	22 939
	Fönster	1 060	0
	Balkonger/altaner	8 373	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 488	0
	Vattenskada	247 351	135 952
		488 241	265 285
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	35 000
	Entré/trapphus	0	103 750
	VVS	238 437	77 500
	Värmeanläggning	1 676 920	58 680
	Elinstallationer	0	40 311
	Tak	3 806	0
	Balkonger/altaner	0	181 472
	Mark/gård/utemiljö	39 963	51 500
		1 959 126	548 213

Not 4	FORTSÄTTNING	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	100 920	86 617
	Värme	925 045	962 344
	Vatten	182 404	180 206
	Sophämtning/renhållning	72 426	72 107
	Grovsopor	6 811	4 281
		1 287 606	1 305 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	147 649	112 828
	Kabel-TV	53 927	65 518
	Bredband	165	0
		201 741	178 346
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 532	123 057
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 511 725	2 841 380
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 616	1 038
	Medlemsinformation	9 551	8 389
	Tele- och datakommunikation	1 007	31 543
	Revisionsarvode extern revisor	16 969	17 219
	Föreningskostnader	5 826	15 493
	Styrelseomkostnader	3 364	3 877
	Fritids- och trivselkostnader	14 102	3 293
	Förvaltningsarvode	124 991	120 046
	Administration	7 361	5 973
	Korttidsinventarier	849	0
	Konsultarvode	92 971	36 454
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 980	6 980
		286 038	250 305
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 832	133 374
	Sociala kostnader	29 086	29 368
		161 918	162 742

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	70 766	70 766
	Förbättringar	314 710	314 710
		385 476	385 476
Not 8	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
		51 500	51 500
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 626 557	18 626 557
	Utgående anskaffningsvärde	18 626 557	18 626 557
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 903 381	-3 517 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 476	-385 476
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 288 856	-3 903 381
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 337 700	14 723 176
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	44 000 000
		129 000 000	101 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	101 000 000
		129 000 000	101 000 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	-60 056	11 471
	Skattefordran	10 725	13 200
	Klientmedel hos SBC	953 337	854 020
	Fordringar	76 810	0
		980 816	878 691

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 977 136	2 944 536
	Reservering enligt stadgar	200 000	32 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 177 136	2 977 136

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	3,550 %	0	2 000 000
	SEB	1,000 %	0	5 000 000
	SEB	0,840 %	5 300 000	5 300 000
	SEB	1,370 %	2 000 000	0
	SEB	0,540 %	6 700 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	12 300 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			14 000 000	12 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entrédörrar: Renovering av entrédörrarna sker april 2017.

Cykelparkering: Målsättning är att optimera plats för medlemmarnas cyklar. Bland annat undersöks större utrymme utomhus med cykelställ som förhindrar att cyklarna blåser omkull.

Ventilation: Målet är att eliminera kallras, dålig lukt samt olägenhet vid eldning. Styrelsen arbetar framförallt vidare med att få bort mekaniska fläktar som finns i kök och badrum och få bort kolfilterfläktar som kopplats till kökets frånluftsventil. Den uppgraderade taksäkerheten innebär, att arbetet med förbättrad ventilation kan ta sin början genom till exempel test av så kallade dragförbättrare på skorstenarna.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	132 832	0
	Sociala avgifter	29 086	0
	Ränta	3 756	60 768
	Underhåll Balkonger	0	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	327 925	303 825
		493 599	364 593

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017

David Behaya
Ordförande

Josefine Hägglund
Vice ordförande

Bo Algstam
Ledamot

Stefan Andersson
Ledamot

Gunilla Bergdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Krister Sjövall
Intern revisor