

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Postsäcken 11

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Året som gått

2016 har varit ett mycket händelserikt och bra år för föreningen. Vi fick fasaden renoverad, en del av vinden såld och gården upprustad. Vi har också investerat i att driva husets elförsörjning med vindkraft. Vi har beroende på den förbättrade ekonomin kunnat sänka månadsavgifterna från och med 1 juli 2016 och ge två betalningsfria månader i samband med ombyggnaderna. För 2017 planeras inga större reparationer, eftersom huset är reparerat från topp till tå.

Det formella resultatet för föreningen på -1 718 273 beror på att intäkterna från vår vindförsäljning inte bokförts som intäkter, medan alla investeringar som gjorts för att möjliggöra vindförsäljningen förts som kostnader. Som kostnad har naturligtvis också omputsningen av fasaden förts, men denna kostnad täcktes till 100 % av intäkterna från vindförsäljningen.

2015 och 2016 har sammantaget inneburit en rejäl förstärkning av föreningens ekonomi, vilket inte framgår av de formella räkenskaperna. Vår kassa uppgick vid årsskiftet 2016/17 till 886 044 kr exklusive kassan avsatt till gårdsgruppen, som uppgick till 15 906 kr vid årets utgång. Styrelsen avser därför att föreslå på årsmötet att medlemsavgifterna sänks med 10 % från och med 1 juli beroende på vår goda ekonomi och stora kassa.

#### 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Föreningens ekonomi".

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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.

Föreningen följer en underhållsplan men beroende på husets goda skick planeras inget större underhåll de närmaste åren.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001\_05\_07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004\_06\_15 och nuvarande stadgar registrerades 2004\_08\_28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamma gården. Föreningens andel är 29,6 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården.

#### Styrelsen

Frida Hallén	Ledamot
Kerstin Lundgren	Ledamot
Karin Lönnheden	Ledamot
Hedda Mann	Ledamot
Valerie Scheib	Ledamot
Anders Schüllerqvist	Ledamot
Fredrik Haggren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Yvette Nilsson	Ordinarie Intern
----------------	------------------

#### Valberedning

Andreas Koskinas	Koskinas
Johan Mann	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postsäcken 11	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

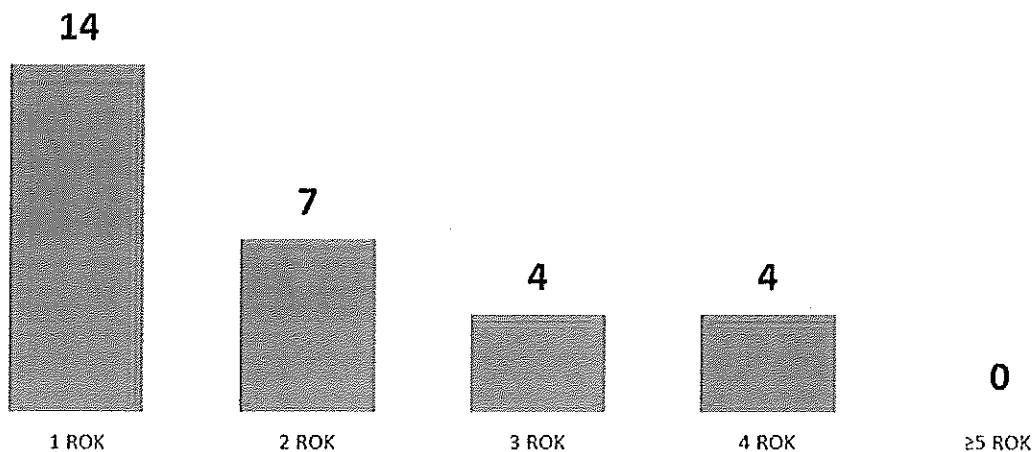
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 506 m<sup>2</sup>, varav 1 506 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, varav 1446 kvm för de 28 medlemslägenheter och 60 kvm för hyreslägenheten.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Den gemensamma gården

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Nedanstående underhåll har utförts:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Ny fasad	2016
Renovering av vindsförråd	2016
Upprustning av den gemensamma gården	2016
Stamspolning	2014
Renovering av hiss	2011
Nya branddörrar	2011
Byte av rumstermostater	2010
Renovering av fönster	2010
Ny värmecentral	2010
Nytt tak	2006
Stambyte	2000

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
MEF AB	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

### Övrig information

#### Arvoden till styrelse och revisor

Föregående årsmöte beslutade att inte längre ha en självförvaltningsgrupp, som föreningen tidigare haft och att det totala arvodet inklusive arbetsgivaravgiften till Styrelse, revisorer och valberedning skall maximalt uppgå till 80 000 kr. Efter det att årsmötet hållits beslutar styrelsen hur denna ersättning skall fördelas mellan de som arbetat för föreningen under 2016. Endast aktiva styrelsemedlemmar får ersättning.

### Föreningens ekonomi

Ekonomi är mycket god. Trots att vi har ett bokfört underskott har vi över tid ett stort positivt kassaflöde. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022, denna visar på en fortsatt god ekonomi. Styrelsen ämnar föreslå stämman att sänka årsavgifterna från 2017-07-01 med 10 %. Årsavgifterna sänktes med 5 % från 2016-04-01.

Avgörande för föreningens ekonomi är kassaflödet, dvs. balansen av inbetalningar och utgifter. Beroende på försäljningen av vinden som skedde 2016, men som delvis förskottsbetalades under 2015 och fasadrenoveringen under 2016, bör man se kassaflödet över 2 år. Föreningen hade under 2015 ett positivt kassaflöde på 360 000 kr medan kassaflödet 2016 var negativt med -249 357 kr. Sett över dessa två år hade vi alltså ett positivt kassaflöde om 55 000 kr per år. Budget för 2017 indikerar ett positivt kassaflöde om 164 000 kr innan vi räknar med en möjlig avgiftssänkning. Görs en avgiftssänkning per 1/7 beräknas 2017 års positiva kassaflöde till c:a 120 000 kr.

Föreningen fick under 2015 och 2016 1 707 000 kr för försäljning av vinden, men dessa pengar har inte i redovisningen bokförts som intäkt. Av detta skäl har den stora förlusten uppstått. Föreningens avsikt har varit att försäljningen av vinden skulle bekosta den samtidiga fasadrenoveringen. Förlusten av 1 718 000 kr under 2016 kan därför sägas uppstått av följande 5 händelser;

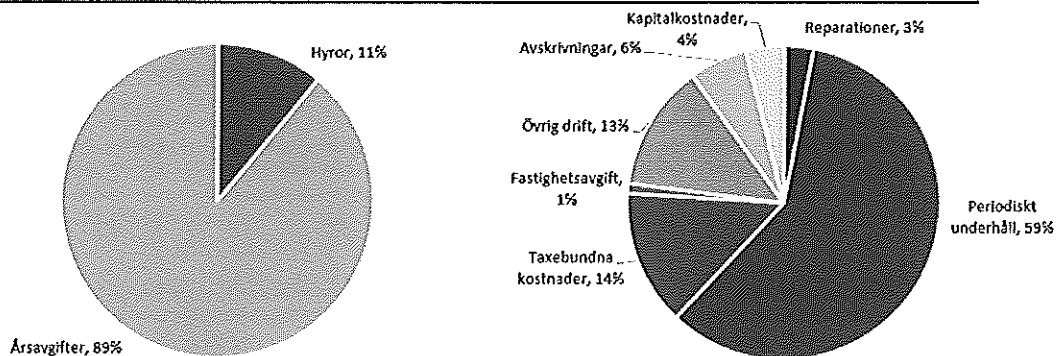
1. Intäkterna från vindförsäljningen redovisas inte som intäkt
2. Fasadrenoveringen kostar 1 091 000 kr
3. Investeringar för att möjliggöra vindförsäljningen uppgår till 383 000 kr
4. Intäktsbortfallet av två avgiftsfria månader uppgår till 151 000
5. Engångsinvesteringen för att rusta upp gården uppgår till c:a 100 000 kr

Borträknat dessa fyra kostnadsposter skulle föreningen gjort ett noll-resultat med positivt kassaflöde på 148 000 kr under 2016. Detta beroende på årets avskrivningar som belastar resultatet men som inte betalas ut utan i stället hamnar i vår kassa.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 151 307</b>	<b>795 520</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	764 153	896 237
Finansiella intäkter	292	1 997
Minskning kortfristiga fordringar 7 274 0	7 274	-
Medlemsinsatser	1 707 000	-
Ökning av kortfristiga skulder	-	381 010
	<b>2 478 719</b>	<b>1 279 244</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 243 560	747 129
Finansiella kostnader	91 110	101 074
Ökning av långfristiga fordringar	-	71 000
Ökning av kortfristiga fordringar	-	4 254
Minskning av kortfristiga skulder	393 406	-
	<b>2 728 076</b>	<b>923 457</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>901 950</b>	<b>1 151 307</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>(249 357)</b>	<b>355 787</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar. Likvida medel inkluderar kassa för den gemensamma gårdsgruppen.

#### Fördelning av intäkter och kostnader\*



\*Intäkter exkluderar erhållen köpeskilling avseende försäljning av 61 kvm vindsytan, kostnader inkluderar kostnader relaterade till motsvarande försäljning.

#### 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

2016 har varit ett händelserikt år

- Föreningen har sålt en del av vinden till familjen som bor under denna yta.
- Gården har slagits ihop med 3 grannföreningar och rustats upp rejält
- Månadsavgifterna har sänkts med 5 %
- Vi har haft 2 avgiftsfria månader
- Omläggning av fasaden har genomförts
- All el till huset kommer från vindkraft

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st.  
Överlåtelse under året: 2 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st. varav tre avser uthyrning till närstående.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Antalet medlemmar kan vara fler än antalet lägenheter då det kan finnas fler än en medlem per lägenhet.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st.  
Tillkommande medlemmar: 3 st.  
Avgående medlemmar: 6 st.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st.

Två städdagar har arrangerats under året då medlemmar städat olika delar av fastigheten samt utfört visst mindre underhåll. Deltagarna i städdagen får 200 kr per lägenhet och tillfälle i avdrag på medlemsavgiften. I december arrangerade också styrelsen föreningens traditionella glöggmingel.

Föreningen har en hemsida på [www.postsacken11.se](http://www.postsacken11.se). Där kan man hitta olika typer av dokument och information om huset och föreningen. Under rubriken Mäklarinformation finns en sammanfattande information om huset.

### Arvoden till styrelse och revisor

Föregående årsmöte beslutade att inte längre ha en självförvaltningsgrupp, som föreningen tidigare haft och att det totala arvudet inklusive arbetsgivaravgiften till Styrelse, revisorer och valberedning skall maximalt uppgå till 80 000 kr. Efter det att årsmötet hållits beslutar styrelsen hur denna ersättning skall fördelas mellan de som arbetat för föreningen under 2016. Endast aktiva styrelsemedlemmar får ersättning.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	485	594	594	594
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 459	1 221	1 320	1 300
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 514	6 514	6 514	6 514
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	15	17	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	136	116	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	24	27	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	60	67	118	157
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 718	-103	42	-68
Nettoomsättning (tkr)	751	896	913	918
Kassa vid årets slut* (tkr)	902	1 151	796	652
Årets kassaflöde* (tkr)	-249	356	139	30

\* Kassen vid årets slut inkluderar kassa för den gemensamma gården, uppgick till 15 906 kr vid årets utgång. Föreningen fick förskottsbetalning för vinden under 2015 - därav är likvida medel högt vid årets slut. Beroende på detta förskott som förbrukades för fasaden för 2016 blir resultatet negativt för 2016. Långsiktigt har föreningen en ökande summa likvida medel

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 506 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	32 741 547	1 500 000	0	31 241 547
Upplåtelseavgifter	1 538 878	207 000	0	1 331 878
Fond för yttre underhåll	897 268	109 800	-95 257	882 725
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 177 693</b>	<b>1 816 800</b>	<b>-95 257</b>	<b>33 456 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-761 014	-109 800	-7 250	-643 964
Årets resultat	-1 718 273	-1 718 273	102 507	-102 507
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 479 287</b>	<b>-1 828 073</b>	<b>95 257</b>	<b>-746 471</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 698 406</b>	<b>-11 273</b>	<b>0</b>	<b>32 709 679</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 718 273
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-651 214
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 479 287</b>

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

897 268
<b>-1 582 019</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	751 014	896 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 139	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>764 153</b>	<b>896 237</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 092 618	-618 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 485	-128 448
Personalkostnader	Not 6	-14 456	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 048	-152 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 391 608</b>	<b>-899 667</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 627 455</b>	<b>-3 430</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		292	1 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 110	-101 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 818</b>	<b>-99 077</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 718 273</b>	<b>-102 507</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 718 273</b>	<b>-102 507</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	41 312 575	41 459 726
Maskiner och inventarier	Not 9	0	898
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 312 575</b>	<b>41 460 624</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	71 000	71 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 000</b>	<b>71 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 383 575</b>	<b>41 531 624</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	922 530	1 195 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>922 530</b>	<b>1 195 067</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		15 906	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 906</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>938 436</b>	<b>1 195 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 322 012</b>	<b>42 726 690</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 280 425	32 573 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	897 268	882 725
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 177 693</b>	<b>33 456 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-761 014	-643 964
Årets resultat		-1 718 273	-102 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 479 287</b>	<b>-746 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 698 406</b>	<b>32 709 679</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 419 448	9 419 448
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 419 448</b>	<b>9 419 448</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		46 963	67 463
Skatteskulder		72 819	71 340
Övriga skulder		0	357 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	84 376	101 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>204 158</b>	<b>597 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 322 012</b>	<b>42 726 690</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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	700 978	858 759
Hyror bostäder	87 516	73 260
Avgiftsreduktion självförvaltning	-24 000	-35 790
Hyresrabatt	-13 464	0
Öresutjämning	-16	8
	<b>751 014</b>	<b>896 237</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	13 139	0
	<b>13 139</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 928	38 492
	Fastighetsskötsel beställning	28 388	21 525
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 663	0
	Snöröjning/sandning	10 000	17 794
	Städning entreprenad	33 694	33 694
	Hissbesiktning	1 244	1 219
	Myndighetstillsyn	4 320	0
	Gård	917	2 246
	Serviceavtal	9 594	9 488
	Förbrukningsmateriel	2 808	0
		<b>136 556</b>	<b>124 458</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 131	8 358
	Vind	813	0
	Lås	465	120
	VVS	14 531	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 699	0
	Elinstallationer	4 876	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 526	0
	Hiss	16 197	15 094
	Tak	0	8 000
	Mark/gård/utemiljö	19 845	4 994
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 490
		<b>87 083</b>	<b>39 056</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 352 776	0
	Ventilation	0	95 257
	Huskropp utvändigt	34 500	0
	Mark/gård/utemiljö	80 261	0
		<b>1 467 537</b>	<b>95 257</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 981	23 033
	Värme	214 787	205 011
	Vatten	43 664	36 598
	Sophämtning/renhållning	36 288	34 308
	Grovsopor	19 080	0
		<b>338 800</b>	<b>298 950</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 003	20 104
	Kabel-TV	4 867	4 810
		<b>25 870</b>	<b>24 914</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 772</b>	<b>36 047</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 092 618</b>	<b>618 682</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	461	1 171
	Tele- och datakommunikation	395	830
	Juridiska Åtgärder	0	54 688
	Föreningskostnader	2 400	1 933
	Fritids- och trivselkostnader	1 077	2 835
	Förvaltningsarvode	60 150	57 776
	Förvaltningsarvoden övriga	1 075	3 508
	Administration	3 682	1 086
	Konsultarvode	62 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 620
		<b>136 485</b>	<b>128 448</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	11 000	0
	Sociala kostnader	3 456	0
		<b>14 456</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	100 512	100 512
	Förbättringar	46 639	46 639
	Inventarier	898	5 388
		<b>148 048</b>	<b>152 538</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 437 961	42 437 961
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 437 961</b>	<b>42 437 961</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-978 235	-831 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 150	-147 151
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 125 386</b>	<b>-978 235</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 312 575</b>	<b>41 459 726</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 615 614	18 615 614
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	17 600 000
		<b>36 600 000</b>	<b>32 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 600 000	32 000 000
		<b>36 600 000</b>	<b>32 000 000</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	26 938	26 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 938</b>	<b>26 938</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 040	-20 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-898	-5 387
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 938</b>	<b>-26 039</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>899</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	36 486	39 728
	Klientmedel hos SBC	380 024	645 339
	Placeringskonto hos SBC	506 020	505 968
	Fordringar	0	4 032
		<b>922 530</b>	<b>1 195 067</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2015-12-31</b>
	<b>Antal andelar</b>		
	Vindkraftsandelar i OX2 vindkooperativ	15 st 71 000	71 000
		<b>71 000</b>	<b>71 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	882 725	807 350
	Reservering enligt stadgar	109 800	96 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-95 257	-20 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>897 268</b>	<b>882 725</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,980 %	4 834 000	4 834 000	2018-03-21
Nordea	0,950 %	4 585 448	4 585 448	2018-03-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 419 448</b>	<b>9 419 448</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>9 419 448</b>	<b>9 419 448</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 419 448 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Huset är nu renoverat från topp till tå. Inga renoveringar planeras därför den närmaste tiden.

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	21 513	21 513
	Förutbetalda intäkter	62 863	80 248
		<b>84 376</b>	<b>101 761</b>


---


## Styrelsens underskrifter

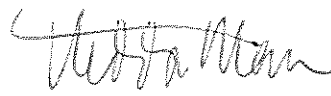
---

STOCKHOLM den 28 / 3 2017

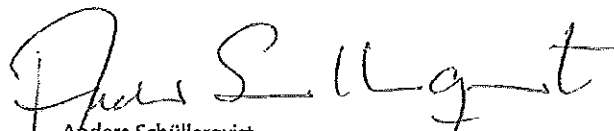
  
Frida Hallén  
Ledamot

  
Kerstin Lundgren  
Ledamot


  
Karin Lönnheden  
Ledamot

  
Hedda Mann  
Ledamot

  
Valerie Scheib  
Ledamot

  
Anders Schüllerqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2017

  
Yvette Nilsson  
Intern revisor