

Årsredovisning för  
**Brf Runby Gårdar**  
769616-4115



Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät vid årsskiftet 2016-12-31 196 lägenheter med bostadsrätt och 19 lägenheter med hyresrätt. Föreningen uppläter vidare två lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och Norlandia Förskolor, samt parkeringsplatser och förråd. Föreningens adress är Lövstavägen 64, 194 42 Upplands Väsby

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av 4 ordinarie ledamöter och 4 suppleanter.

Bengt-Åke Forselius	Ordförande
Anders Norén	Vice ordförande
Marie Östlund	Sekreterare
Susanne Balkanli	Ledamot

Yvonne Lööv-Olebark	Suppleant
Karin Olsson	Suppleant
Vaida Bauzinskaite	Suppleant
Marcus Örtengren	Suppleant

Inom styrelsen har arbetet fördelats enligt följande:

**Administration:** Marie Östlund, Susanne Balkanli, Vaida Bauzinskaite

**Boendeaktiviteter:** Karin Olsson, Yvonne Lööv-Olebark

**Ekonomi:** Bengt-Åke Forselius, Anders Norén, Marcus Örtengren

**Tekniska frågor:** Anders Norén, Bengt-Åke Forselius

**Gemensamma lokaler:** Susanne Balkanli

**Framtidsprojekt:** Bengt-Åke Forselius/Anders Norén

För att upprätthålla kunskapsnivån har suppleanterna varit kallade till vissa styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

Under året har 9 protokollförda möten hållits, inklusive ett konstituerande möte.

Styrelseprotokoll har utdelats till styrelsen. Vid behov har protokollen delgivits vår revisor, ekonomiska förvaltare och valberedningen. Då protokollen inte är offentlig handling har inga, utöver berörda mottagare, erhållit protokoll.

Revisor:

Föreningens auktoriserade revisor är Per Gustafsson, KPMG AB

Firmateckning och attesträtt

Föreningens firma har tecknats av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen. Samma princip har gällt för attesträtten.

Ersättningar

Till styrelsens medlemmar, totalt 8 personer, har reserverats 5 basbelopp exkl. sociala avgifter till styrelsen och 1 basbelopp exkl. sociala avgifter till valberedningen.

Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel

#### Föreningens kansli

Expeditionstid på föreningens kansli har varit helgfria onsdagar mellan kl 08.30-09.00 Styrelsen har överlåtit till förvaltarens representant att vara den som bemannar kansliet under expeditionstiden.

Boende kan komma i kontakt med kansliet via telefon, e-mail eller personligt besök. Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltaren och kan göras via telefon eller e-mail.

Styrelsemöten, leverantörmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården. Runby Skola har lånat ut sin matsal för större sammankomster, ex föreningsstämma.

#### Årsavgiften

Månadskostnaden per lägenhetsstorlek framgår av nedanstående tabell.

<b>Lägenhetsstorlek</b>	<b>Yta m2</b>	<b>Bostadsrätt Kronor</b>	<b>Hyresrätt Kronor</b>
1 rum och kök	29	1 674	3 171
2 rum och kök	45	2 565	-----
2 rum och kök	53	3 010	-----
2 rum och kök	54	3 066	5 172
3 rum och kök	68	3 846	6 184
4 rum och kök	68	3 846	-----
4 rum och kök	80	4 513	7 047
5 rum och kök	80	4 513	7 110
5 rum och kök	93	5 237	-----

Årsavgiften har höjts med 2,0 % från årsskiftet 2016/2017.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 18 lägenheter överlåtit. Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av alla överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har upplysningar tagits på köparna före beslut om medlemskap.

Vi har under året sålt tre (3) lägenheter, dvs upplåtit hyreslägenheter till bostadsrätter.

Vid årsskiftet 2016-12-31 fanns två (2) beviljade andrahandsuthyrningar.

I enlighet med gällande föreningsstadgar har avgifter för överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5 % respektive 1 % v gällande prisbasbelopp.

#### Försäkringar

Fastigheterna var under året försäkrade hos Vardia även det genom Försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB. Även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingått. Föreningen tecknar inte någon kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätterna.

#### Parkeringsplatser

Hyresnivån för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året för befintliga hyresgäster. Vid nytecknade av parkeringsavtal och byte av plats har nya avgifter tagits ut. El har ingått i hyran.

	<b>Befintliga</b>	<b>Nya avtal</b>
P-plats	150 kr	200 kr
Carport	280 kr	330 kr
Carport/el	350 kr	400 kr
Carport/grind	350 kr	400 kr
Carport/el/grind	400 kr	450 kr

Vid årets slut var alla parkeringsplatser uthyrda. Möjlighet att skriva upp sig på en väntelista finns.

#### Gemensamhetslokalerna

Våra gemensamhetslokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Vid årsskiftet hade 56 hushåll ett abonnemang för våra gym, bastu och snickeriverkstad.

Övernattningslägenheten har varit uthyrd i 71 nätter. Styrelserummet har hyrts ut regelbundet.

Ett abonnemang kostar 150 kr/månad/hushåll. Att hyra övernattningslägenheten kostar 300 kr/dygn och styrelserummet kostar 150 kr/dygn.

Leverantörer

#### **Fastighetsskötsel**

Renew Service AB har haft ansvar för fastighetsskötseln inkl. trädgårdsskötsel och snöröjning.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Restate, Stockholm har ansvarat för föreningens kamerala, administrativa och tekniska förvaltning under året. Föreningen har även utnyttjat andra tjänster så som juridisk rådgivning.

#### **Bank & förvaltningstjänster**

Alla banktjänster och föreningens fastighetslån under 2016 finns hos SEB.

#### **Serviceavtal**

Föreningen har haft service och underhållsavtal med nedanstående leverantörer:

Com hem, kabel TV

Q-park, parkeringar

Husman Hagberg, fastighetsmäklare (försäljning av föreningens lägenheter)

Bredbandsbolaget

EON och Mellersta Skånes Kraft

ENEX, bergvärme och ventilation

Electrolux, tvättstugor

Stockholms Hyr-Tvätt AB, dörrmattor

#### **Genomförda aktiviteter under verksamhetsåret**

Bergvärme och ventilation

Under 2015 installerade föreningen ett bergvärmesystem och i samband med detta nya ventilationsaggregat. Vid ingången av 2016 driftsattes de nya komponenterna fullt ut varför avskrivningar för dessa påbörjades.

Arbetet med injustering och av värme- och ventilationssystemet har pågått under hela året, men har försenats pga. problem med underleverantörer. Föreningen är i tvist med ENEX angående merkostnader vid avborring av kulvertrör. Föreningen har anlitat advokatfirman Pedersen som ombud i ärendet.

Bergvärmeprojektet har varit lyckat sett till de kostnadsbesparingar som detta har medfört. Helårskostnaden för värme uppgick 2014 till 1 968 255 kronor att jämföra med helårskostnaden för 2016 vilken blev 702 011 kronor. Detta har bidragit till att föreningen har förbättrat sitt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital avsevärt.

Avtalet med Restate angående teknisk förvaltning har sagts upp och avslutades 2016-12-31.

Hyreslägenheter som lämnats tillbaka till föreningen när hyresgästen flyttat från området har renoverats och sålts och upplåtits som bostadsrätter.

Nyhetsbrev har delats ut vid fyra (4) tillfällen under året.

En ny hemsida har lanserats - se [www.runbygardar.se](http://www.runbygardar.se) En nyhet är att det finns en del där information om endast boende i området kan ta del av genom inloggning.

Två städdagar har genomförts. Ett fyrtiotal tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden. Under höstens städdag genomfördes även en tipspromenad.

Lekplatserna som finns på vårt område har besiktigats.

En upprustning av lekplatsen har upphandlats. Detta då den nuvarande lekplatsen inte längre uppfyller krav på säkerhet från myndigheterna. Den nya lekplatsutrustningen kommer att levereras under våren

2017.

En upphandling av nya hissar har påbörjats.

Ett par nya ljuskällor har satts upp på området för att förbättra trivsel och säkerheten på området.

Nya områdesskyltar och övriga skyltar på området har upphandlats. De är levererade och kommer att sättas upp våren 2017.

**Vad planeras för verksamhetsåret 2017:**

- Fortsatt injustering av värme- och ventilationssystemet
- Installation av ny utrustning på lekplatsen
- Upphandling av hissrenoveingar och att påbörja byte av hissar
- Fortsatt översyn av områdets belysning
- Förbättring av områdets gångbanor
- Upphandling av nytt låssystem till portar, soprum och övriga gemensamma utrymmen

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

### Nyckeltal

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsvgift/kvm bostadsrättsyta	668	668	668	651
Nettoomsättning i tkr	11 424	11 434	11 503	11 195
Balansomslutning i tkr	236 812	235 065	214 125	215 848
Resultat efter finansiella poster:	-1 348	-1 604	-1 927	-2 053
Soliditet%	42	40	43	42
Driftskostnad /kvm bostadsyta	250	303	298	333
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 564	9 608	8 299	8 310

Definitioner: se not 22

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	90 251 443	21 232 252	3 235 975	104 111 724	-122 217 125	-1 604 445
Årets förändring	1 304 737	3 354 778				
Disposition enl årsstämmobeslut					-1 604 445	1 604 445
avsättning yttre fond			964 000		-964 000	
ianspråktagande av yttre fond			-590 566		590 566	
Årets resultat						-1 348 877
<b>Vid årets slut</b>	<b>91 556 180</b>	<b>24 587 030</b>	<b>3 609 409</b>	<b>104 111 724</b>	<b>-124 195 004</b>	<b>-1 348 877</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-124 195 004
årets resultat	-1 348 877
<b>Totalt</b>	<b>-125 543 881</b>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	964 000
balanseras i ny räkning	-126 507 881
<b>Summa</b>	<b>-125 543 881</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 424 051	11 433 672
		<u>11 424 051</u>	<u>11 433 672</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-1 738 664	-1 800 466
Reparationer	4	-1 711 190	-1 521 964
Underhåll	5	-	-590 566
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 143 410	-3 883 038
Övriga driftskostnader	7	-292 499	-275 394
Fastighetsskatt	8	-314 136	-307 345
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-1 033 665	-585 194
Personalkostnader	10	-349 314	-512 930
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-3 255 887	-2 365 048
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-414 714</u>	<u>-408 273</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 773	1 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-935 936	-1 197 211
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 348 877</u>	<u>-1 604 445</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 348 877</u>	<u>-1 604 445</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 348 877</u>	<u>-1 604 445</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	14	226 660 981	208 576 547
Inventarier, verktyg och installationer	15	128 156	163 804
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		529 467	18 633 117
		227 318 604	227 373 468
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		227 318 604	227 373 468
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		569 617	-
Övriga fordringar	16	39 102	309 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	274 055	410 202
		882 774	719 407
<b><i>Kassa och bank</i></b>	18	8 611 022	6 971 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 493 796	7 691 284
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		236 812 400	235 064 752



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		91 556 180	90 251 443
Uppskrivningsfond		104 111 724	104 111 724
Upplåtelseavgifter		24 587 030	21 232 252
Fond för yttre underhåll		3 609 409	3 235 975
		<u>223 864 343</u>	<u>218 831 394</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-124 195 004	-122 217 125
Årets resultat		-1 348 877	-1 604 445
		<u>-125 543 881</u>	<u>-123 821 570</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>98 320 462</u>	<u>95 009 824</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		4 702 750	4 702 750
		<u>4 702 750</u>	<u>4 702 750</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	131 205 266	131 805 266
		<u>131 205 266</u>	<u>131 805 266</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 016 406	2 059 867
Skatteskulder		33 671	18 364
Övriga kortfristiga skulder	20	47 918	1 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 485 927	1 467 675
		<u>2 583 922</u>	<u>3 546 912</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>236 812 400</u>	<u>235 064 752</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 348 877	-1 604 445
Avskrivningar		3 255 887	2 365 048
		<u>1 907 010</u>	<u>760 603</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 907 010</b>	<b>760 603</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-163 367	-315 258
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-962 990	787 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>780 653</b>	<b>1 233 026</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 201 023	-18 847 237
Nyttjande av renoveringsfond			-2 184 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 201 023</b>	<b>-21 031 987</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtna lägenheter		4 659 515	5 978 566
Upptagna lån			18 562 997
Amortering av låneskulder		-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 059 515</b>	<b>23 941 563</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 639 145</b>	<b>4 142 602</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 971 877</b>	<b>2 829 275</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 611 022</b>	<b>6 971 877</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar reovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	60
Fasad	70
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	30
Källare/trapphus	10
Markanläggning	20
Bergvärmeanläggning	50
Värmecentral	30
Övrig stomme	200

#### **Fonder**

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	8 494 689	8 339 812
Hyror bostäder	1 342 916	1 550 226
Hyror lokaler	737 855	754 125
Hyror garage	4 800	4 700
Hyror p-platser	621 646	598 429
Hyror förråd	6 580	6 615
Hysesbortfall årsavgifter	-1 989	-3 297
Hysesbortfall bostäder	-26 710	-49 106
Hysesbortfall p-platser	-12 588	-10 381
Hysesbortfall förråd	-	-280
Intäkter gym och övernattningsrum	132 450	121 200
Intäkter överlåtelser/pantsättningar	68 949	72 707
Debiterad indrivning	7 140	7 200
Debiterad fastighetsskatt	25 161	-
Övriga fakturerade kostnader	-	10 428
Övriga sidointäkter	-	3 846
Öresutjämning	36	60
Parkeringsavgifter	23 116	27 388
	<b>11 424 051</b>	<b>11 433 672</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	375 791	282 131
Fastighetsskötsel gård entreprenad	189 611	183 815
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	25 250	3 600
Städning enligt avtal	265 656	255 677
Städning enligt beställning	12 136	33 025
Mattor	31 793	44 551
Besiktningskostnader	21 097	15 502
Hissbesiktning	12 063	11 744
Störningsjour	7 471	2 775
Snöröjning inkl sandning	386 561	376 235
Serviceavtal hiss	112 814	108 549
Serviceavtal värme/ventilation	225 998	186 331
Serviceavtal tvättstuga	72 423	296 531
	<b>1 738 664</b>	<b>1 800 466</b>

#### Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	51 940	72 782
Bostadrätslägenheter	1 926	-
Gemensamma utrymmen	160 898	158 654
Portar	17 978	13 124
Lås	11 713	47 647
Tvättstuga	33 183	71 127
Sopanläggning	53 736	56 610
Källare	2 125	-
VVS	261 018	51 639
Värmeanläggning	14 032	-
Ventilation	43 277	16 892
Elinstallationer	97 384	199 988
Hiss	14 258	41 325
Tak	39 900	13 604
Fasad	31 025	18 222
Fönster	2 926	15 971
Balkonger	500	10 428
Markytor, gård	289 188	129 931
Lekplats	-	49 643
P-platser	132 439	713
Övriga reparationer	74 019	-
Vattenskador	373 874	552 726
Skadegörelse	3 851	938
	<b>1 711 190</b>	<b>1 521 964</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hårdgjorda markytor	-	590 566
	-	<b>590 566</b>

#### Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elkostnader	766 686	902 340
Elkostnad Bergvärme	297 887	-
Värmekostnader	17 637	1 487 712
Värmekostnad Bergvärme	404 124	5 639
Vattenkostnader	814 028	801 414
Sophämtning	668 021	606 048
Grovsopor	175 027	79 885
	<b>3 143 410</b>	<b>3 883 038</b>

#### Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	133 462	128 766
Kabel-TV	150 554	146 628
Övriga driftskostnader	8 483	-
	<b>292 499</b>	<b>275 394</b>

## Not 8 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	314 136	307 345
	<b>314 136</b>	<b>307 345</b>

## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra förråd	-	1 402
Hyra av maskiner och inventarier	183 435	19 090
Förbrukningsinventarier	22 754	6 930
Förbrukningsmaterial	935	1 667
Annonsering	3 463	1 200
Kreditupplysningar	7 001	5 600
Påminnelser/krav	7 338	6 180
Överlåtelseavgifter	34 635	40 913
Pantsättningsavgifter	51 552	41 284
P-platsbyten	-	41 659
Övriga kreditförsäljningskostnader	800	-
Kontorsmaterial	3 588	278
Trycksaker	15 735	16 778
Telefoni	2 945	7 049
Datakommunikation	21 925	19 009
Porto	-	97
Konstaterade hyresförluster	-	498
Revisionsarvode	30 058	27 533
Medlems- och styrelsemöten	14 366	14 756
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	383 314	256 068
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 250	10 366
Teknisk förvaltning enligt avtal	32 594	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	68 664	24 032
Juridiska kostnader	132 575	600
Bankkostnader	5 390	16 749
Tidskrifter och facklitteratur	1 370	318
Föreningsavgifter	2 641	3 753
Övriga externa kostnader	1 336	21 385
	<b>1 033 664</b>	<b>585 194</b>

## Not 10 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	265 800	376 550
Arvode avseende föregående år	-	25 400
Sociala avgifter	83 514	108 305
Sociala avgifter avseende föregående år	-	2 675
	<b>349 314</b>	<b>512 930</b>

### Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	2 959 408	2 330 729
Nedskrivning anläggningstillgång	260 831	-
Inventarier	35 648	34 319
	<b>3 255 887</b>	<b>2 365 048</b>

### Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 388	794
Intäktsränta skattekontot	385	245
<b>Summa</b>	<b>1 773</b>	<b>1 039</b>

### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	935 936	1 192 625
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-	977
Kostnadsränta skattekontot	-	3 609
<b>Summa</b>	<b>935 936</b>	<b>1 197 211</b>

### Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	179 449 610	179 449 610
Källare/trapphus	124 785	124 785
Ventilation/klimat	347 775	
Mark	34 805 245	34 805 245
Markanläggningar	986 514	986 514
-Nyanskaffningar		
Fönster	3 728 957	-
Bergvärme	6 151 501	
Undercentral	7 909 072	
Ventilation	3 515 143	347 775
Utrangering ventilation	-347 775	
Vid årets slut	<b>236 670 827</b>	<b>215 713 929</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		
-Utrangering	86 944	
-Årets avskrivning	-2 959 408	-2 330 729
Vid årets slut	<b>-10 009 846</b>	<b>-7 137 382</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>226 660 981</b>	<b>208 576 547</b>
<b>Varav mark</b>	<b>34 805 245</b>	<b>34 805 245</b>

### Not 15 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	373 989	373 989
Vid årets slut	373 989	373 989
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-210 185	-175 866
-Årets avskrivning enligt plan	-35 648	-34 319
Vid årets slut	-245 833	-210 185
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>128 156</b>	<b>163 804</b>

### Not 16 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	33 187	41 029
Andra kortfristiga fordringar	5 915	268 176
	<b>39 102</b>	<b>309 205</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	274 055	403 625
Upplupna intäkter	-	6 577
<b>Summa</b>	<b>274 055</b>	<b>410 202</b>

### Not 18 Kassa och bank

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Handkassa	-	1 436
SEB	8 611 022	6 970 441
	<b>8 611 022</b>	<b>6 971 877</b>



## Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
SEB 38802852	0,88%	2018-05-28	29 739 548	29 839 548
SEB 38802879	0,69%	2017-05-28	18 052 806	18 152 806
SEB 38802844	0,73%	2017-07-20	30 009 491	30 109 491
SEB 38802887	0,15%	2017-05-13	3 319 937	3 419 937
SEB 38802895	0,33%	2017-06-28	3 319 937	3 419 937
SEB 38802860	0,33%	2017-06-28	28 313 547	28 413 547
SEB 39050218	0,73%	2017-07-28	5 150 000	5 150 000
SEB 39050234	0,78%	2017-08-28	5 150 000	5 150 000
SEB 39050242	0,78%	2017-10-28	5 150 000	5 150 000
SEB 39334054	0,40%	2017-10-28	3 000 000	3 000 000
			<b>131 205 266</b>	<b>131 805 266</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	131 955 266	131 955 266
	<b>131 955 266</b>	<b>131 955 266</b>

## Not 20 Kortfristiga skulder

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Redovisningskonto för moms	1 872	1 006
Sociala avgifter	10 439	-
Övriga kortfristiga skulder	35 607	-
	<b>47 918</b>	<b>1 006</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Upplupna arvoden	232 575	376 550
Upplupna sociala avgifter	73 075	108 305
Upplupna räntekostnader	9 222	16 437
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	953 293	784 126
Restbelopp hyror och avgifter	-	-47
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Elkostnader	154 617	-
Sophämtning	33 145	-
Övriga upplupna kostnader	-	152 304
	<b>1 485 927</b>	<b>1 467 675</b>

## Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

---

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m <sup>2</sup>	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsytan

## **Underskrifter**

Stockholm den

Bengt-Åke Forselius

Marie Östlund

Anders Norén

Susanne Balkanli

Min revisionsberättelse har lämnats den

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor