

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har daterats den 12 maj 2015.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

DU BP FE

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna samråder kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

Servitut

Passage till teknikutrymme.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 276 196 000 kr, varav markvärde 116 396 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 5 148 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om teknisk förvaltning. HSB bistår föreningen med att planera och handla upp långsiktigt underhåll, besiktningar etc. Föreningen har vidare tecknat avtal för fastighetsskötsel med Energibevakning AB samt med Ainas EcoCleaning AB för trappstädning. Föreningen har vidare tecknat driftstödsavtal med ÅF-Infrastructure AB. Syftet är att genom optimering av framför allt fjärrvärme och elförbrukning sänka energikostnaderna.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2016 uppgår i genomsnitt till 706 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 789 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 4 340 tkr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 106,4 Mnr. Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnr.

DU BPF

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Britt Wissing, ordförande/kassör Hanna Kuutmann, sekreterare, avgick i augusti Alex Racoveanu, hyreslokaler, avgick i oktober Börje Passainen, fastighetsfrågor Ulf Ulfström, mail, fastighetsskötsel Fabian Cederwall, upphandlingar
Suppleanter	Johan Rosenlind, projekt Lena Houghton, medlemsfrågor
Adjungerade	Lotta Örnäs, sekreterare, från augusti Anna Ågren, underhållsplan, från november Eino Halonen, från januari 2017 Richard Wallin, från januari 2017

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dem i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa försäkrings AB.

Revisorer

Tomas Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB
Revisorssuppleanter väljs av BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

Ulf Norén sammankallande
Bodil Ekström Mårtensson
Richard Wallin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i snitt sammanträtt en gång i månaden och utöver löpande uppgifter bland annat arbetat med förberedelser för installation av laddstolpar i garaget. Föreningens ordförande har deltagit i utbildning hos HSB samt i ett kompetensforum för styrelser i Hammarby Sjöstad. Tillsammans med andra föreningar i området deltar vi i en undersökning som för att förbereda planerat fasadunderhåll framöver.

Nedanstående frågor kommenteras särskilt.

Flerårsbudget för att underlätta planering

Styrelsen har arbetat vidare med den flerårsbudget som syftar till att skapa framförhållning, underlätta planering och skapa ett robust underlag för beslut om framtida avgiftsjusteringar med hänsyn till framtida underhållskostnader samt utvecklingen i låneportföljen.

Rv BP FC

Bredbandsbolaget

Under hösten 2015 genomfördes en upphandling av ny leverantör för internet, TV och fast telefoni. Valet föll på Bredbandsbolaget och bytet av leverantör genomfördes per 1 maj 2016. Bytet av leverantör innebär att föreningens kostnad ökar från 79 till 224 kronor per lägenhet samtidigt som flertalet medlemmar fått lägre kostnader då internet, fast telefoni och fler TV-kanaler nu ingår i basutbudet.

Vi har dessutom bytt diverse lås för att förhindra allmän access till bredbandsutrustningen.

Ekonomisk förvaltning

En översyn av avtalet med Fastum har genomförts under året. Ett nytt avtal har tecknats från 2017 vilket sänker kostnaden för ekonomisk förvaltning med drygt 20%.

Gemensamhetsanläggningarna garage och gård

Underhåll samt byte av slitna delar på garageporten genomfördes under våren 2016. I samarbete med Konvojen har vi gått över till att sätta upp LED-lysrör när de gamla går sönder. På gården har högtryckstvättning av plattorna samt beskärning och häckklippning genomförts och papperskorgarna har tagits bort. Vi har bytt sand i sandlådan och lekutrustningen har underhållits.

Städdagar

Uppslutningen på årets två städdagar har varit god. Utemöbler har oljats in och gemensamma ytor har storstädats. Genom att vi hyrt en flyttbil har boende också kunna bli av med grovsopor vilket har varit uppskattat. I samband med städdagarna erbjuder vi även filter för utbyte i elementen i lägenheterna.

Lokalhyresgäster

Samtliga butikslokaler har liksom tidigare år varit uthyrda under hela året. Per 1 augusti fick vi nya hyresgäster i två lokaler. Översyn av avtalen fortsätter i takt med att de löper ut.

Balkonginglasning

Föreningen har tillstånd för balkonginglasning under perioden 2016-2021. Hittills har 12 medlemmar valt att utnyttja möjligheten. Avtal har upprättats med innebörd att Bostadsrättsinnehavaren är fullt ansvarig för inglasningen och att vid överlåtelse av bostadsrätten följer detta ansvar med.

Återstående garanti- och besiktningsåtgärder

Tillsammans med vår tekniska förvaltare har vi gått igenom kvarstående garanti- och besiktningsåtgärder. En del åtgärder kvarstår fortfarande.

I samband med stamspolningen föregående år upptäcktes spackelrester i avloppen i ett par lägenheter samt skador på ett avloppsrör orsakat av skruvar. Spackelresterna har åtgärdats av Peab medan det skadade avloppsröret kvarstår att åtgärda.

Planerat underhåll

Planerat underhåll under året

Under året har OVK för lokaler samt maskinskurning av golven i trapphusen genomförts. Ekdetaljer på entrédörrar, postboxar och trapppräcken har som vanligt oljats in i enlighet med underhållsplanen.

Framtida planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan för 2014-2033 vilket innebär att fastighetens behov av periodiserat underhåll kan förutses och planeras. Planen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer, vilka underhållsåtgärder som behöver vidtas och med vilka intervall. Den innehåller också en bedömning av det periodiska underhållsbehovet

BP
FC

de närmaste 20 åren, där varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven. Under de närmaste 10 åren förutses inga mer kostsamma underhållsinsatser.

Utöver årligt löpande underhåll som t.ex. underhåll av ekdetaljer och årliga kontroller planeras följande underhåll de närmaste åren:

2017: Byte av brandvarnare i lägenheter. Underhåll av fönster och balkongdörrar, målning av ståldörrar samt byte av IR-mottagare.

2018: Fasadinspektion. Översyn av ytskikten i nedre botten i trapphusen samt underhåll av tvättstugor och miljörum.

2019: Åtgärdande av enstaka sprickor på fasaderna, byte av värmekablar, byte huvudenhet kallrasvärmare, byte termostat, fortsatt underhåll av tvättstugor och OVK av lokaler.

Föreningens ekonomi

Avskrivningar och kassaflöde

Regelverket kring avskrivningar har ändrats och så kallad progressiv avskrivning är inte längre tillåtet för bostadsrättsföreningar. Fr.o.m. 2014 görs avskrivningar på föreningens byggnad med 1% per år vilket innebar att avskrivningarna ökade från 671 tkr 2013 till 2 597 tkr 2014. Detta påverkar inte föreningens ekonomi och kassaflöde.

Styrelsen gör bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om 1 646 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen. 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 646 tkr.

Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnad sänktes med ca 850 tkr/år per den 30 mars 2016. I samband med att föreningens lån hos Swedbank löpte ut (räntenivå 5,79%) har nya räntevillkor förhandlats fram för 18 500 tkr av föreningens lån. 1 000 tkr har amorterats och lånebeloppet har delats upp i två delar och bundits på 1 respektive 10 år till ränta 0,6 respektive 1,32%. Ytterligare 250 tkr har amorterats under året.

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 3 207 tkr.

Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid och räntenivå per 2016-12-31:

Swedbank	1 000 000	2017-03-24	0,60%	Fast ränta
Stadshypotek	10 000 000	2017-03-30	2,32%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2017-12-20	3,15%	Fast ränta
Stadshypotek	7 600 000	2018-03-30	2,61%	Fast ränta
Stadshypotek	17 600 000	2019-03-30	2,83%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2020-12-18	3,74%	Fast ränta
Swedbank	16 500 000	2021-03-25	1,32%	Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-30	1,85%	Fast ränta

Totalt: 106 400 000 kronor

Avgifter

För andra året i rad sänktes årsavgiften per 1 juli med 10%. Årsavgiften är därmed 669 kr/kvm boyta.

BP FC

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 185 (183) medlemmar. Under året har 15 (19) medlemmar tillträtt samt 14 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (19) antal överlåtelser. Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	8 028	8 656	9 071	8 902	8 841
Resultat eft. finansiella poster tkr	-970	-1 192	-1 248	30	-145
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten tkr	1 646	1 432	1 409		
Soliditet %	69	68	68	68	68
Genomsnittlig skuldränta %	2,76	3,49	4,06	4,38	4,71
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 637	12 785	13 017	13 100	13 147
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,47	42,09	43	43	44
Fastighetens belåningsgrad %	30,79	30,94	31	31	31
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	706	785	826	826	825

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

MJP FC

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	3 706 099	-4 598 359	-1 191 536	238 006 204
Disposition av föregående års resultat:			633 680	-1 825 216	1 191 536	0
Årets resultat					-970 157	-970 157
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	4 339 779	-6 423 575	-970 157	237 036 047

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 423 575
årets förlust	-970 157
	-7 393 732

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	788 750
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-223 171
i ny räkning överföres	-7 959 311
	-7 393 732

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

DUBP FC

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 027 549	8 655 512
Övriga rörelseintäkter	2	141 610	112 820
Summa rörelseintäkter		8 169 159	8 768 332
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 885 538	-2 661 129
Övriga externa kostnader	4	-462 108	-685 125
Personalkostnader	5	-231 207	-210 272
Avskrivningar	6, 7, 8	-2 616 621	-2 623 808
Summa rörelsekostnader		-6 195 474	-6 180 334
Rörelseresultat		1 973 685	2 587 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 662	12 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 951 504	-3 792 306
Summa finansiella poster		-2 943 842	-3 779 534
Resultat efter finansiella poster		-970 157	-1 191 536
Årets resultat		-970 157	-1 191 536

BP DV
FC

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	341 885 881	344 482 643
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	7	6 739	8 086
Inventarier, verktyg och installationer	8	91 427	109 939
Summa materiella anläggningstillgångar		341 984 047	344 600 668

Summa anläggningstillgångar		341 984 047	344 600 668
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		103 745	94 491
Övriga fordringar	9	1 673 840	1 639 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	234 977	237 073
Summa kortfristiga fordringar		2 012 562	1 971 260

Kassa och bank

Kassa och bank		1 564 548	1 370 094
Summa kassa och bank		1 564 548	1 370 094
Summa omsättningstillgångar		3 577 110	3 341 354

SUMMA TILLGÅNGAR		345 561 157	347 942 022
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BP FC

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

240 090 000

240 090 000

Fond för yttre underhåll

4 339 779

3 706 099

Summa bundet eget kapital

244 429 779

243 796 099

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 423 575

-4 598 359

Årets resultat

-970 157

-1 191 536

Summa fritt eget kapital

-7 393 732

-5 789 895

Summa eget kapital

237 036 047

238 006 204

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

106 400 000

107 400 000

Summa långfristiga skulder

106 400 000

107 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

250 000

Förskott från kunder

200 981

170 400

Leverantörsskulder

237 015

263 905

Skatteskulder

412 780

403 636

Övriga skulder

67 368

56 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 206 966

1 391 370

Summa kortfristiga skulder

2 125 110

2 535 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

345 561 157

347 942 022

BP FC

Förändring av likvida medel

Not

2016-01-01
-2016-12-31

2015-01-01
-2015-12-31

Årsavgifter	5 946 516	6 607 200
Hyror och övriga intäkter	2 230 305	2 173 905
Kostnader exkl avskrivningar	-6 530 357	-7 348 832
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	1 646 464	1 432 273
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-197 632	111 788
Årets amorteringar	-1 250 000	-1 950 000
Förändring likvida medel	198 832	-405 939
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	3 008 474	3 414 414
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	3 207 306	3 008 474

BP FC

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Inventarier	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	5 946 516	6 607 200
Hyror lokaler	911 291	903 864
P-plats och garage	1 077 859	1 055 933
Hysesintäkter, övriga objekt	91 883	88 515
	8 027 549	8 655 512

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övernattnings-/gästlägenhet	53 300	44 149
Övr momspl ersättn och intäkt	85 286	61 156
Övr ej momspl ers. och intäkt	3 017	7 497
Öresavrundning	7	18
	141 610	112 820

BA FC

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	234 528	217 090
Trädgårdsskötsel	77 490	81 465
Kostnader i samband med städdagar	2 484	0
Städkostnader	146 298	135 888
Hyra av entrémattor	39 211	36 963
Snöröjning/sandning	55 358	67 028
Serviceavtal - Tak	2 097	2 480
Serviceavtal - ÅF	42 159	18 503
Hisskostnader	92 141	81 072
Serviceavtal - Portar	1 850	734
Besiktningkostnader	1 300	1 182
Bevakningskostnader grundavtal	31 462	53 714
Sopsugsanläggning	112 469	118 847
Reparationer	215 884	267 903
Trädgård och utemiljö	7 366	39 184
Planerat underhåll	223 171	160 471
Fastighetsel	171 751	155 172
Värme	845 112	806 212
Vatten och avlopp	188 381	171 244
Avfallshantering	59 189	59 784
Försäkringskostnader	66 313	58 708
Bredband	268 186	122 176
Förbrukningsinventarier	0	5 010
Förbrukningsmaterial	1 339	298
Öresavrundning	-1	1
	2 885 538	2 661 129

Planerat underhåll avser inoljning av portar och brevlådor, golvvård av trapphus, underhåll av brandskydd, underhåll av ventilation.

BP FC

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	119 640	113 720
Fastighetsavgift	78 616	77 004
Kreditupplysning	5 873	6 468
Hemsida	620	744
Porto	8 980	8 099
Föreningsgemensamma kostnader	5 679	9 610
Revisionsarvode	16 500	15 188
Ekonomisk förvaltning	153 879	155 949
Avgifter Bolagsverket	1 800	2 700
Bankkostnader	3 000	4 545
Övriga externa tjänster	46 839	133 877
Medlems-/föreningsavgifter	3 100	3 100
Gåvor	1 500	396
Återbetalning till hyresgäster	0	145 000
Övriga poster	16 081	8 726
Öresavrundning	1	-1
	462 108	685 125

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	160 000	148 000
Övriga arvoden	15 000	12 000
Sociala avgifter på arvoden	52 487	50 272
Utbildning kurs/konf/seminarie	3 720	0
	231 207	210 272

BP FC

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Ingående avskrivningar	-8 387 926	-5 791 164
Årets avskrivningar	-2 596 762	-2 596 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 984 688	-8 387 926
Utgående redovisat värde	251 885 881	254 482 643
Bokfört värde byggnader	251 885 881	254 482 643
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	341 885 881	344 482 643

Not 7 Ombyggnationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	13 474	13 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 474	13 474
Ingående avskrivningar	-5 388	-4 041
Årets avskrivningar	-1 347	-1 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 735	-5 388
Utgående redovisat värde	6 739	8 086

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 598	306 598
Ingående avskrivningar	-196 659	-170 960
Årets avskrivningar	-18 512	-25 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 171	-196 659
Utgående redovisat värde	91 427	109 939

BP FC

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 535	1 316
Andra kortfristiga fordringar	29 547	0
Avräkningskonto förvaltare	1 642 758	1 638 380
	1 673 840	1 639 696

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bevakning	0	14 315
Försäkring	57 520	54 809
Takskottning	5 787	5 787
Snöskottning	0	3 888
Fastighetsskötsel	28 299	27 237
Bredband	82 952	30 069
Ekonomisk förvaltning	33 748	43 112
Serviceavtal	0	34 410
Gemensamhetsanläggning	26 671	23 446
	234 977	237 073

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	3,15	2017-12-20	18 500 000	18 500 000
Swedbank	3,74	2020-12-18	18 500 000	18 500 000
Swedbank	1,32	2021-03-25	16 500 000	0
Stadshypotek	2,32	2017-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,61	2018-03-30	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	2,83	2019-03-30	17 600 000	17 600 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	16 700 000
Swedbank	0,60	2017-03-24	1 000 000	0
Swedbank	0,464		0	18 500 000
SBAB	0,76		0	250 000
Avgår kortfristig del			0	-250 000
			106 400 000	107 400 000

BP FC

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	347 205	308 040
Styrelsearvoden	84 001	72 000
Beräknade sociala avgifter	26 393	22 622
Förutbetalda hyror och avgifter	576 775	651 068
Fastighetsskötsel	8 556	8 341
Värme	90 196	81 920
Fastighetsel	21 635	14 334
Städkostnader	28 455	28 276
Driftstödsavtal	7 749	0
Återbetalning förbrukning av fjärrvärme och vatten	0	189 769
Ber arvode för revision extern	16 000	15 000
Öresavrundning	1	0
	1 206 966	1 391 370

m
BP FC

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	112 600 000

Stockholm den 27 mars 2017



Britt Wissing



Bötje Passainen

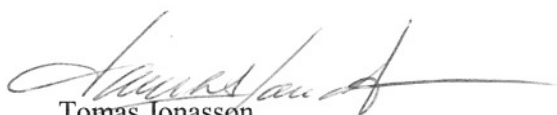


Ulf Ulfström



Fabian Cederwall

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2017.



Tomas Jonasson
Revisor