

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Sjöstaden 3**

769612-0794

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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](http://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.

Bu BIA JFC

#### 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 2017 uppgår i genomsnitt till 669 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 4 905 tkr.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 104,4 Mnkr. Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnkr.

Dv BP JH FC

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Britt Wissing, ordförande/kassör Börje Passainen, fastighetsfrågor Eino Heinonen, fastighetsfrågor Fabian Cederwall, upphandlingar Richard Wallin, fastighetsfrågor Tannaz Mirfakhael, t o m maj 2017 Ulf Ulfström, mail, fastighetsskötsel
Suppleanter	Björn Gustafsson, hyresgäster Linnéa Mattsson, fastighetsfrågor Johan Rosenlind, projekt Lena Houghton, medlemsfrågor
Adjungerade	Anna Ågren, underhållsplan Marie Sofie Hansson, sekreterare, kommunikation

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 12 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  
Madeleine Pulk  
Håkan Frelander

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har i snitt sammanträtt en gång i månaden och utöver löpande ärenden bland annat arbetat med strategiska frågor såsom inriktning för styrelsens arbete och flerårsbudget med ambitionen att bibehålla fastighetens status samt upprätthålla en långsiktigt hållbar avgiftsnivå.

Nedanstående frågor kommenteras särskilt.

Installation av laddstolpar i garaget

12 laddplatser för elbilar har installerats och tagits i drift under året. Systemet är modulärt och kan vid behov utökas med ytterligare laddplatser i grupper om sex stycken. Ekonomiskt stöd från klimatklivet har erhållits för installationen.

Speciell fasadinventering

Genom vårt deltagande i Sjöstadsföreningens fasadgrupp har föreningen initierat en kontinuerlig kontroll av fasader och fastighetens yttre. Syftet är att tidigt upptäcka eventuella underhållsbehov och därmed förebygga att allvarigare skador uppstår.

*M EP AFC*

Under året genomfördes en speciell fasadinventering för att skapa en utgångspunkt för återkommande besiktningar längre fram. Besiktningen gick bra och inga större problem avslöjades. Mindre skador på putsen ska åtgärdas så snart vädret tillåter.

#### 10-års besiktning av fastigheten

Då fastigheten är cirka 10 år gammal har det under året genomförts en större besiktning av fastigheten i förebyggande syfte. Inga speciella problem upptäcktes och generellt är byggnaden i bra skick.

#### Byte av brandvarnare

Brandvarnare har en livslängd på ungefär 10 år. För att säkerställa brandskyddet upphandlade föreningen under året nya brandvarnare och lät Energibevakning genomföra ett byte i alla lägenheter. De medlemmar som missade aviserad tid har dock själva ansvaret för att byte genomförs.

#### Underhåll av fönster och balkongdörrar

Under våren lät styrelsen en fönsterspecialist inventera status på fönster och balkongdörrar i 9 lägenheter. Förutom löpande underhåll, som den boende själv ansvarar för, så upptäcktes ett par avvikelser av generell karaktär, där rekommendationen var att åtgärda i förebyggande syfte. I dialog med en fönsterentreprenör togs ett förslag fram där samtliga fönster i lägenheter och allmänna utrymmen kontrollerades och där visst underhålls- och servicearbete ingick. Arbetet påbörjades i november 2017 och avslutades i februari 2018. Bland annat byttes ett stort antal sprintar i gångjärn ut, då dessa var uttjänta. Ett antal balkongdörrar har också justerats.

#### Gemensamhetsanläggningarna garage och gård

I samarbete med Konvojen har linjerna i garaget målats och LED-lysrör sätts nu upp när de gamla går sönder. På gården har sanden i sandlådan bytts 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. Översyn av villkoren fortsätter i takt med att avtalen 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.

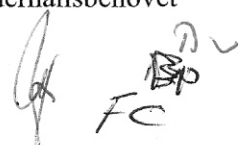
#### *Planerat underhåll*

#### Planerat underhåll under året

I enlighet med underhållsplanen har under året brandvarnare i lägenheterna bytts och underhåll av fönster och balkongdörrar påbörjats. Dessutom har ytterdörrarna slipats och visst underhåll av trapphus har genomförts.

#### 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

Handwritten signature and initials, possibly 'FC' and 'BPO'.

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:

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

2019: Åtgärdande av enstaka sprickor på fasaderna, åtgärder på hänggrännor och stuprör, byte huvudenhet kallrasvärme och termostatfortsatt underhåll av tvättstugor, OVK lokaler

2020: OVK bostäder

### *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 innebär att avskrivningarna ökade från 671 tkr 2013 till 2 597 tkr 2014. Detta påverkar inte föreningens ekonomi och kassaflöde.

Enligt stadgarna avsätts 789 tkr per år för planerat underhåll. Kostnaderna för detta underhåll bedöms under den närmaste 10-årsperioden öka och uppgå till ca 600 tkr per år mot tidigare ca 200 tkr per år.

Styrelsen har tidigare gjort bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om ca 1 000 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen. 2017 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 995 tkr. Mot bakgrund av tidigare goda kassaflöden och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivån 500 tkr-800 tkr som tillräckligt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

#### Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnader har ytterligare sänkts. 2 000 tkr har amorterats under året. I samband med att föreningens lån hos Stadshypotek löpte ut (räntenivå 2,32%) har nya räntevillkor förhandlats fram för 10 000 tkr av föreningens lån. Lånet har bundits på 5 år till 1,36% ränta. Ett lån hos Swedbank på 18 500 tkr (räntenivå 3,15%) förföll i december och har placerats kortfristigt med rörlig ränta över årsskiftet.

#### Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid och räntenivå per 2017-12-31:

Swedbank	17 500 000	2018-03-28	0,76%	Rörlig 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
Stadshypotek	10 000 000	2022-03-30	1,36%	Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-20	1,85%	Fast ränta

Totalt: 104 400 000 kronor

Du BP Of FC

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 187 (185) medlemmar. Under året har 18 (15) medlemmar tillträtt samt 16 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (13) antal överlåtelser. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 784	8 028	8 656	9 071
Resultat eft. finansiella poster tkr	-1 636	-970	-1 192	-1 248
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten tkr	995	1 646	1 432	1 409
Soliditet %	69	69	68	68
Genomsnittlig skuldränta %	2,52	2,76	3,49	4,06
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 399	12 637	12 785	13 017
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	37,11	37,47	42,09	43
Fastighetens belåningsgrad %	30,51	30,79	30,94	31
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	669	706	785	826

### 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.

BP JFC

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	4 339 779	-6 423 575	-970 157	237 036 047
Disposition av föregående års resultat:			565 579	-1 535 736	970 157	0
Årets resultat					-1 635 896	-1 635 896
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 742 740</b>	<b>68 347 260</b>	<b>4 905 358</b>	<b>-7 959 311</b>	<b>-1 635 896</b>	<b>235 400 151</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 959 311
årets förlust	-1 635 896
	<b>-9 595 207</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

789 175

från föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats

-409 328

i ny räkning överföres

-9 975 054

**-9 595 207**

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

*M BA* *FC*



## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 784 268	8 027 549
Övriga rörelseintäkter	2	107 033	141 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 891 301</b>	<b>8 169 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 301 180	-2 885 538
Övriga externa kostnader	4	-707 410	-462 108
Personalkostnader	5	-243 253	-231 207
Avskrivningar	6, 7	-2 630 798	-2 616 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 882 641</b>	<b>-6 195 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 008 660</b>	<b>1 973 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 952	7 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 650 508	-2 951 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 644 556</b>	<b>-2 943 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 635 896</b>	<b>-970 157</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 635 896</b>	<b>-970 157</b>

*BP*  
*FC*

## Balansräkning

Not                      2017-12-31                      2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	339 422 106	341 892 620
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 915	91 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>339 495 021</b>	<b>341 984 047</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **339 495 021**                      **341 984 047**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	103 745
Övriga fordringar	8	1 478 385	1 673 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	253 441	234 977
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 731 826</b>	<b>2 012 562</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		986 994	1 564 548
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>986 994</b>	<b>1 564 548</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 718 820</b>	<b>3 577 110</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **342 213 841**                      **345 561 157**

*of*                      *BA* <sup>*mv*</sup>  
*FC*

## Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		4 905 358	4 339 779
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>244 995 358</b>	<b>244 429 779</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-7 959 311	-6 423 575
Årets resultat		-1 635 896	-970 157
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 595 207</b>	<b>-7 393 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>235 400 151</b>	<b>237 036 047</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	104 400 000	106 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 400 000</b>	<b>106 400 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Depositionsavgifter		200 981	200 981
Leverantörsskulder		600 847	237 015
Skatteskulder		446 964	412 780
Övriga skulder		90 736	67 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 074 162	1 206 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 413 690</b>	<b>2 125 110</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

342 213 841 345 561 157

*FC*  
*FC*  
*FC*

## Förändring av likvida medel

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter		5 629 075	5 946 516
Hyror och övriga intäkter		2 268 178	2 230 305
Kostnader exkl avskrivningar		-6 902 351	-6 530 357
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>		<b>994 902</b>	<b>1 646 464</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		390 694	-197 632
Årets amorteringar		-2 000 000	-1 250 000
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>-614 404</b>	<b>198 832</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		3 207 306	3 008 474
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 451 130	3 207 306

*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%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%

#### Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	5 629 075	5 946 516
Hyror lokaler	949 299	911 291
P-plats och garage	1 077 250	1 077 859
Hysesintäkter, övriga objekt	128 644	91 883
	<b>7 784 268</b>	<b>8 027 549</b>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övernattnings-/gästlägenhet	44 033	53 300
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	63 001	85 293
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	0	3 017
Öresavrundning	-1	0
	<b>107 033</b>	<b>141 610</b>

*BP* *DP*  
*FC*

**Not 3 Driftskostnader**

	2017	2016
Fastighetsskötsel	235 483	234 528
Trädgårdsskötsel	59 689	77 490
Kostnader i samband med städdagar	1 056	2 484
Städkostnader	164 128	146 298
Hyra av entrémattor	29 327	39 211
Snöröjning/sandning	51 727	55 358
Serviceavtal - Tak	0	2 097
Serviceavtal - ÅF	23 245	42 159
Hisskostnader	91 047	92 141
Serviceavtal - Portar	2 232	1 850
Besiktningkostnader	2 034	1 300
Bevakningskostnader grundavtal	0	31 462
Sopsugsanläggning	130 895	112 469
Reparationer	390 895	215 884
Trädgård och utemiljö	11 340	7 366
Planerat underhåll	409 328	223 171
Fastighetsel	181 924	171 751
Värme	835 929	845 112
Vatten och avlopp	205 300	188 381
Avfallshantering	61 141	59 189
Försäkringskostnader	73 524	66 313
Bredband	334 620	268 186
Förbrukningsinventarier	4 773	0
Förbrukningsmaterial	1 545	1 339
Öresavrundning	-2	-1
	<b>3 301 180</b>	<b>2 885 538</b>

Planerat underhåll avser inoljning av portar och brevlådor, underhåll av trapphus, fönster samt ventilation.

*BN*  
*BP*  
*FC*

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Fastighetskatt	143 440	119 640
Fastighetsavgift	81 468	78 616
Kreditupplysning	3 750	5 873
Hemsida	0	620
Porto	590	8 980
Föreningsgemensamma kostnader	9 275	5 679
Revisionsarvode	15 934	16 500
Ekonomisk förvaltning	133 205	153 879
Avgifter Bolagsverket	900	1 800
Bankkostnader	1 000	3 000
Konsultarvoden	77 910	0
Övriga externa tjänster	229 169	46 839
Medlems-/föreningsavgifter	4 340	3 100
Gåvor	0	1 500
Övriga poster	6 429	16 081
Öresavrundning	0	1
	<b>707 410</b>	<b>462 108</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	160 551	160 000
Övriga arvoden	31 500	15 000
Sociala avgifter på arvoden	49 968	52 487
Utbildning kurs/konf/seminarie	1 234	3 720
	<b>243 253</b>	<b>231 207</b>

*BP*  
*FC*

**Not 6 Byggnader och mark**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	262 884 043	262 884 043
Inköp	141 772	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 025 815</b>	<b>262 884 043</b>
Ingående avskrivningar	-10 991 423	-8 393 314
Årets avskrivningar	-2 612 286	-2 598 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 603 709</b>	<b>-10 991 423</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>249 422 106</b>	<b>251 892 620</b>
Bokfört värde byggnader	249 422 106	251 892 620
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	<b>339 422 106</b>	<b>341 892 620</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 598</b>	<b>306 598</b>
Ingående avskrivningar	-215 171	-196 659
Årets avskrivningar	-18 512	-18 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-233 683</b>	<b>-215 171</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 915</b>	<b>91 427</b>

Handwritten initials and numbers: "H", "30", "FC".



### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 770	1 535
Andra kortfristiga fordringar	12 479	29 547
Avräkningskonto förvaltare	1 464 136	1 642 758
	<b>1 478 385</b>	<b>1 673 840</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	80 018	57 520
Takskottning	0	5 787
Fastighetsskötsel	28 937	28 299
Bredband	83 845	82 952
Ekonomisk förvaltning	31 496	33 748
Gemensamhetsanläggning	29 145	26 671
	<b>253 441</b>	<b>234 977</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,76	2018-03-28	17 500 000	18 500 000
Swedbank	3,74	2020-12-18	18 500 000	18 500 000
Swedbank	1,32	2021-03-25	16 500 000	16 500 000
Stadshypotek	1,36	2022-03-30	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	0	1 000 000
Avgår kortfristig del			0	0
			<b>104 400 000</b>	<b>106 400 000</b>

af BP  
FC

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	334 048	347 205
Styrelsearvoden	0	84 001
Beräknade sociala avgifter	0	26 393
Förutbetalda hyror och avgifter	596 607	576 775
Fastighetsskötsel	8 556	8 556
Värme	94 066	90 196
Fastighetsel	13 886	21 635
Städkostnader	11 000	28 455
Driftstödsavtal	0	7 749
Ber arvode för revision extern	16 000	16 000
Öresavrundning	-1	1
	<b>1 074 162</b>	<b>1 206 966</b>

Handwritten signatures and initials: "H", "AD", "FC", and "DV".

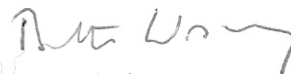
**Not 12 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000 112 600 000	112 600 000 112 600 000

Stockholm den 23 mars 2018



Börje Passainen



Britt Wissing



Ulf Ulfström



Fabian Cederwall



Eino Heinonen



Richard Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2018



Tomas Jonasson  
Revisor