



Årsredovisning 2016

Brf Riddarsporren 24

Org. 769604-5397



BRF Riddarsporren 24

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Adress: Hagagatan 15 A -21, Frejagatan 59-61, 113 47 STOCKHOLM

E-post adress: riddaren24@tele2.se

Hemsida: www.riddaren24.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Riddarsporren 24 i Stockholms kommun förvärvades 2010-09-21.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adressen Hagagatan 15A-21 och Frejgatan 59-61. Fastigheten byggdes 1979-1981 och har värdeår 1981.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt..

Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder är per 2016-12-31, 2 795 900kr. Avtalet gäller till och med 2019-10-31.

Lägenheter och lokaler, fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med totalt 20 portuppgångar och 234 lägenheter. Fastigheten inrymmer även några större kommersiella lokaler samt ett större underjordiskt garage i tre våningsplan med totalt 338 parkeringsplatser. Samtliga kommersiella lokaler och garaget är fullt uthyrda till externa hyresgäster med kommunal anknytning och består av två stycken förskolor, samt ett parkeringsbolag. I tillägg till ovan finns det en föreningslokal i markplan som i dagsläget disponeras av föreningens styrelse, olika arbetsgrupper och entreprenörer.

Föreningen tillhandahåller även ett personalutrymme i källarplan som nyttjas av föreningens tekniska förvaltare, städpersonal och trädgårdsmästare. I fastigheten finns även ett mindre antal förrådsutrymmen som huvudsakligen är uthyrda till privatpersoner.

Den totala ytan uppgår till 28.747 m², varav 18.553 m² utgör lägenhetsyta där ca 2.335 m² utgör yta för hyresrätterna, 1.925 m² lokalyta, 269 m² förråd samt cirka 8.000 m² garage.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	107 st
4 rum och kök	35 st
5 rum och kök	30 st
Totalt	234 st

Av dessa lägenheter är 199 upplåtna med bostadsrätt och 31 med hyresrätt, resterande 4 lägenheter tillsammans med en mindre lokalhyta byggs om till 3 nya lägenheter kommer upplåtas med inflytt under 2017.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status, föreningens ombildningskonsult DTZ utförde med hjälp av besiktningsföretaget Vårdia Jaeger & J:son en översiktlig teknisk besiktning av fastigheten 2008-10-10. Styrelsen har sedan tillträdet 2010-09-21 lagt mycket resurser på att utifrån den tekniska besiktningen planera och genomföra nödvändiga investeringar och underhållsarbeten runt om i fastigheten. I tillägg till detta har även resurser lagts på att identifiera tekniska brister som inte fanns upptagna i den tekniska besiktningen. Styrelsen har utifrån detta arbete gjort en huvudsaklig lista över olika investerings- och underhållsbehov som föreligger i fastigheten vilka i huvudsak beskrivs översiktligt nedan.



Genomförda och pågående aktiviteter	År
OVK i förskolor och lokaler	2016
Installation av brytskydd på samtliga portar	2016/17
Renovering av tak- och fasad	2016/18
Byte av fönster	2016/17
Statusinvestering hissar	2015
Iordningställt två nya cykelrum	2015
Renovering av källargångar	2014
Byte av källardörrar och Aptus installation	2014
Stamrensning	2014
Byte av maskinpark samt renovering av ytskikt tvättstugan 17 gården	2014
Renovering av trapphus	2013/14
Obligatorisk ventilationskontroll	2013
Installerat fallskydd på takmonterade rökluckor	2013
Underhållsplan	2013
Renovering av samtliga badrum i hyreslägenheter	2012/13
Byte av maskinpark i tvättstugorna samt renovering av ytskikt	2012
Rörmärkning i källargångar	2012
Byte av tre hissar	2012
Aptus låssystem	2012
Ny undercentral	2011
Takfläktar/ventilation	2011
Våtrumsbesiktning	2011
Skalskydd och IT	2011
Garagerenovering	2011

Förvaltningsavtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt städning av gemensamma utrymmen finns avtal tecknat med Fastighetsägarna. För trädgårdsskötsel och vinterunderhåll på mark finns avtal tecknat med Två Smälänningar AB. För takskottning finns avtal tecknat med DB Tak. För service av hissar finns avtal med Otis. Föreningen har anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB tidigare Deloitte AB som via fullmakt från styrelsen även administrerar föreningens lägenhetsregister.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades under 2016. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 309 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 24. Antalet medlemmar som avgått under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 316. Under året har 12 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun Lidholm	ledamot/ordf.
Aira Nyman	ledamot/kassör
Bahtiyar Celic	ledamot
Madeleine Fuchs	ledamot
Mattias Hellbom	ledamot
Lars Magnusson	ledamot
Kevin Saleh	ledamot
Henrik Dubois	suppleant/sekr
Cristina Gavell	suppleant
Kristian Klevbom	suppleant

Till **revisor** har Joakim Matsson, BoRevision valts och Jörgen Götehed, BoRevision till revisorssuppleant. Formellt väljs revisorerna för ett år.

Valberedningen består av Eva Söderberg, Britt Schönning och Nina Lindström, varav den förstnämnde är sammankallande

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningens huvudsakliga informationskanal är hemsidan (www.riddaren24.se) som samtliga boende har tillgång till antingen via egen Internetuppkoppling eller digital informationstavla i respektive portentré.

Händelser under räkenskapsåret

Nedan ser ni beskrivet vilka utförda eller pågående investeringar, renoveringar eller underhållsåtgärder som har vidtagits under året.

Renovering

Arbetet med att renovera tak-, fasader och fönster påbörjades under juli månad.

Öppet hus

För att alla medlemmar ska få möjlighet att ställa frågor har styrelsen första måndagen varje månad (utom under sommaren) haft öppet hus.

Myndighetskontroller

Under året har styrelsen och föreningens tekniska förvaltare löpande arbetat med diverse myndighetsbesiktningar såsom exempelvis SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete), lekplatsbesiktningar och radonmätningar. Åtgärder för att rätta till eventuella brister har gjorts och handlingsprogram har tagits fram.

Avtal

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:
Gruppavtal avseende bredband, tv och telefoni.
Förlängning av hyresavtal för förskolan Stjärnfallet.
Anticimex rörande skadedjursbekämpning.

Fastighetslån

Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående bankskuld om 148 Mkr. Ingen amortering har skett under året. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till totalt 148 Mkr.

Överskottslikviditet

Föreningens resultat för år 2016 är -14 212 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var - 11 849 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader varav ökade kostnader för reparationer och underhåll är en stor del. Dessa består dock av kostnader kopplat till vattenskador som föreningen även har fått en försäkringsersättning för som ligger som en övrig intäkt.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 16 805 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 2 593 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2,6 Mkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 21 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har lagt ner 28 Mkr i investeringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat med 870 Kkr och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % 1 januari 2016 och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 3,5% fr.o.m. 1 januari 2017.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 4 840 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Föreningen har under mars månad upptagit ett nytt lån om 60 Mkr i syfte att finansiera pågående projekt.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Tak och fasad	2017	1 400
Fönsterbyte	2017	440
Stampolning	2018	200
Ventilation i garaget	2018	500
Byte av rökluckor	2018	800
Byte av hissar	2019	1 500

Rökluckor

Huvudparten av alla rökluckor i garaget är sönderrostade och uppfyller inte sin ursprungliga funktion. Som fastighetsägare är man skyldig att underhålla dessa för att säkerställa ett fullgott brandskydd. Underhåll av rökluckor ingår i det handlingsprogram som tagits fram för Systematiskt Brandskyddsarbete.

Hissar

Fastigheten betjänas av 20 stycken hissar, dessa har till olika grad uppnått sin tekniska livslängd, reservdelar finns inte längre att tillgå vilket får till följd att vi delvis får använda oss av begagnade reservdelar vid reparation. Föreningen har under åren haft många driftsstopp med stora reparationskostnader som följd. Med anledning av detta har föreningen beslutat att inom en tioårsperiod modernisera samtliga hissar i fastigheten. Prioritering utifrån antalet historiska driftstopp och teknisk status.

Ventilation i garage

Garaget har en egen fläkt-/ventilations anläggning som härstammar från fastighetens byggår och som idag genererar relativt höga energi- och driftskostnader. Till- och frånluftsfläktarna i garaget kommer att bytas ut till en modern anläggning som optimerar luftflöden, och sänker drifts- och underhållskostnader.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	471 973 307	31 359 431	881 964	-22 056 561	-11 849 451	470 308 690
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			742 200	-742 200		
Balanseras i ny räkning				-11 849 451	11 849 451	
Årets resultat					-14 211 820	-14 211 820
Belopp vid årets utgång	471 973 307	31 359 431	1 624 164	-34 648 212	-14 211 820	456 096 870

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	19 197	18 957	19 016	17 443	16 858
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-14 212	-11 849	-6 611	-4 828	-4 459
Avskrivningar, Kkr	16 805	16 528	5 263	3 719	3 366
Soliditet, %	74,2	75,4	76,0	74,5	73,1
Kassalikviditet, %	82	526	588	417	583
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	491	475	475	465	456
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 126	9 126	9 126	9 885	10 551
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 102	29 102	29 102	29 243	29 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,49	3,08	3,24	3,24	3,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,8	25,1	24,4	26,2	27,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-34 648 212
Årets resultat	-14 211 820
	<hr/>
	-48 860 032
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	919 500
I ny räkning överföres	-49 779 532
	<hr/>
	-48 860 032

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	19 197 271	18 956 974
Övriga rörelseintäkter	3	<u>799 627</u>	<u>1 921 590</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		19 996 898	20 878 564
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-12 737 853	-10 606 858
Övriga externa kostnader	5	-598 380	-657 244
Personalkostnader	6	-378 726	-402 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-16 804 555</u>	<u>-16 528 102</u>
Summa rörelsens kostnader		-30 519 514	-28 194 739
Rörelseresultat		-10 522 616	-7 316 175
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		564	26 557
Räntekostnader		<u>-3 689 768</u>	<u>-4 559 833</u>
Summa finansiella poster		-3 689 204	-4 533 276
Resultat efter finansiella poster		-14 211 820	-11 849 451
Årets resultat		-14 211 820	-11 849 451

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	573 105 736	589 643 685
Inventarier	8	79 362	111 868
Installationer	9	1 679 683	1 913 783
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	10	31 065 243	2 903 225
Summa materiella anläggningstillgångar		605 930 024	594 572 561
Summa anläggningstillgångar		605 930 024	594 572 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 960	8 103
Övriga fordringar		75 387	74 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 207 093	944 242
Summa kortfristiga fordringar		1 298 440	1 027 170
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	15 097 408
Summa kortfristiga placeringar		0	15 097 408
Kassa och bank		7 293 578	13 184 677
Summa omsättningstillgångar		8 592 018	29 309 255
SUMMA TILLGÅNGAR		614 522 042	623 881 816



BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	503 332 738	503 332 738
Yttre fond	1 624 164	881 964
Summa bundet eget kapital	504 956 902	504 214 702
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-34 648 212	-22 056 561
Årets resultat	-14 211 820	-11 849 451
Summa ansamlad förlust	-48 860 032	-33 906 012
Summa eget kapital	456 096 870	470 308 690
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	148 000 000	148 000 000
Summa långfristiga skulder	148 000 000	148 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 108 171	1 451 135
Aktuell skatteskuld	151 789	35 525
Övriga skulder	4 072 254	140 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 4 092 958	3 945 661
Summa kortfristiga skulder	10 425 172	5 573 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	614 522 042	623 881 816

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 522 616	-7 316 175
Avskrivningar	16 804 555	16 528 102
Erhållen ränta mm	564	26 557
Erlagd ränta	-3 689 768	-4 559 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 592 735	4 678 651
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 857	3 219
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-263 413	496 865
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	657 036	1 308 104
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	4 195 010	-239 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 173 511	6 247 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgång	-28 162 018	-2 903 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 162 018	-2 903 225
Förändring av likvida medel	-20 988 507	3 344 052
Likvida medel vid årets början	28 282 085	24 938 033
Likvida medel vid årets slut	7 293 578	28 282 085



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Tidigare har byggnaden skrivits av på 200 år, 0,5 % och de olika fastighetsförbättringarna på 10, 25 respektive 50 år, 10 %, 4 % och 2 %. Vid övergången till K3 2015 har tillgångarna delats upp på olika komponenter där respektive komponent skrivs av separat över dess kvarvarande nyttjandeperiod. Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponent:	Andel %	Avskrivning %
Stomme, grund	62,0	0,87
Tak	0,5	
Fasad	0,7	
Fönster	0,5	
Hiss	0,7	
Stammar, värme	2,9	
El	9,1	
Ventilation	2,1	
Inre UH	12,4	
Styr, övervakning	0,9	
Lokaler	1,3	
Övrigt	6,9	
Garage		
Installationer		10
Inventarier		20

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

NOTER

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	7 965 275	7 700 419
	Hyresintäkter bostäder	2 749 536	2 877 693
	Hyresintäkter lokaler	8 293 203	8 133 869
	Hyresintäkter förråd	160 203	143 597
	Övriga ersättningar från hyresgäster	27 822	73 459
	Överlåtelseavgifter	12 203	18 906
	Övriga intäkter	-10 971	9 031
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	19 197 271	18 956 974
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 920 590
	Övriga intäkter	13 412	1 000
	Försäkringsersättningar	786 215	0
	Summa övriga rörelseintäkter	799 627	1 921 590
Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	393 711	514 492
	Städ	255 162	248 003
	Snöröjning/sandning	219 567	206 275
	Teknisk förvaltning	454 336	236 513
	Yttre skötsel	767 824	561 221
	Reparationer och underhåll	1 805 564	631 187
	El	433 577	348 387
	Fjärrvärme	2 811 244	2 664 341
	Vatten / renhållning	864 651	781 368
	Fastighetsskatt / avgift	866 712	748 862
	Tomträttsavgäld	2 795 900	2 795 900
	Fastighetsförsäkring	295 618	250 384
	Bredband / Kabel-Tv	150 613	150 577
	Övriga driftkostnader	623 374	469 348
	Summa driftkostnader	12 737 853	10 606 858

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	309 244	330 886
	Revision	35 969	32 000
	Styrelse och årsstämmokostnader	21 136	17 900
	Kostnader för extrastämmor	26 186	23 431
	It-tjänster	6 725	4 004
	Inkassokostnader	4 545	8 421
	Konsultarvoden	111 508	105 372
	Advokat och juridiska kostnader	55 593	107 715
	Övriga externa kostnader	27 474	27 515
	Summa övriga externa kostnader	598 380	657 244

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	301 420	300 200
	Arvode valberedningen	0	6 500
	Sociala kostnader	77 306	95 835
	Summa personalkostnader	378 726	402 535

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	621 760 349	621 595 811
	Omklassificeringar installationer	0	164 538
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	621 760 349	621 760 349
	Ingående avskrivningar	-32 116 664	-15 797 542
	Omklassificeringar ack avsk installationer	0	-59 126
	Årets avskrivningar	-16 537 949	-16 259 996
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 654 613	-32 116 664
	Utgående redovisat värde	573 105 736	589 643 685
	Redovisat värde byggnader	573 105 736	589 643 685
	Summa redovisat värde	573 105 736	589 643 685
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	613 000 000 259 000 000	494 800 000 228 000 000

Not 8	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	185 393	185 393
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 393	185 393
	Ingående avskrivningar	-73 525	-39 519
	Årets avskrivningar	-32 506	-34 006
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 031	-73 525
	Utgående redovisat värde	79 362	111 868



NOTER

Not 9	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 340 998	2 505 536
	Omklassificeringar till byggnad komponenter	0	-164 538
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 340 998	2 340 998
	Ingående avskrivningar	-427 215	-252 241
	Omklassificeringar till byggnad	0	59 126
	Årets avskrivningar	-234 100	-234 100
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-661 315	-427 215
	Utgående redovisat värde	1 679 683	1 913 783

Det som vid ingången av 2014 klassades som installationer ingår numera i byggnads värdet och i komponentfördelningen.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 903 225	0
	Inköp	28 162 018	2 903 225
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 065 243	2 903 225
	Utgående redovisat värde	31 065 243	2 903 225

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring Folksam	259 411	172 792
	Tomträttsavgäld	698 975	698 975
	Kabel-Tv / Bredband	98 092	37 653
	Ekonomisk förvaltning	77 118	0
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	73 497	34 822
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 207 093	944 242

Not 12	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Lån SEB	148 000 000	148 000 000
	Summa långfristiga skulder	148 000 000	148 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2019-11-28	1,66	0	19 000 000
SEB	2021-09-28	1,09	0	29 000 000
SEB	2020-09-28	1,48	0	50 000 000
SEB	2018-09-28	3,88	0	50 000 000
Summa långfristiga skulder				148 000 000

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	3 499 877	3 416 279
	Upplupna räntor	18 397	21 217
	Upplupen el	46 287	35 401
	Upplupen fjärrvärme	401 090	363 678
	Övr upplupna kosnader	127 307	109 086
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 092 958	3 945 661

Övriga noter

Not 14	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	202 000 000	202 000 000
	Summa ställda säkerheter	202 000 000	202 000 000

Stockholm 2017-04- 10



Gun Lidholm



Aira Nyman



Bahtiyar Celic



Mattias Hellblom



Lars Magnusson

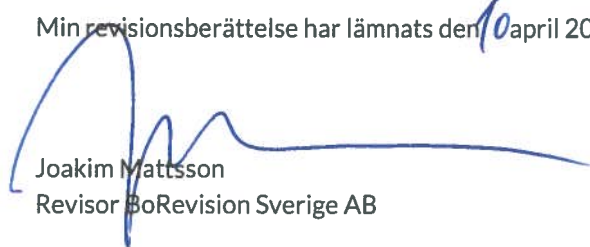


Kevin Saleh



Madeleine Fuchs

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2017.



Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB