

## ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägsalatset avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningen

Brf Strandvägsalatset äger och förvaltar fastigheten Klippan 11 med adress Strandvägen 7B/Artillerigatan 4, Stockholm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening med de skattekonsekvenser detta innebär.

Högsta beslutande organ är Föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2017. Extra Föreningsstämma hölls 30 november 2017.

Föreningens verksamhet leds av dess styrelse. Vid ordinarie föreningsstämma 2017 valdes:

#### Styrelse:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Tord Lendau      | ledamot, ordförande  |
| Jack Junel       | ledamot, sekreterare |
| Stefan Landberg  | ledamot, kassör      |
| Gunilla Lerenius | ledamot              |
| Filip Schöön     | ledamot              |

#### Revisorer:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Per Göran Mattis | Grant Thornton Sweden AB |
| Jakob Håkanson   | Förtroenderevisor        |

#### **Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Styrelsen håller medlemmarna informerade om föreningens verksamhet muntligen vid den ordinarie föreningsstämman och skriftligen genom det så kallade Infobladet som utsänds via e-post. Under året har 3 st Infoblad skickats till föreningens medlemmar.

#### *Stämmobeslut 2017*

|  |          |
|--|----------|
| Samarbete med Lundbergs ang sophantering                 | Avslutat |
| Framtagning av typbrevlåda som ersättning för brevinkast | Åtgärdat |

#### *Tidigare stämmobeslut*

|   |          |
|---|----------|
| Installation av sidogrindar på Strandvägsgården | Återstår |
| Frågan om markvärme på Strandvägsgården         | Återstår |
| Skönhetsupprustning samtliga hissar             | Pågår    |

### **Medlemmar**

I dagsläget uppgår antalet medlemmar i föreningen till 45 fördelade på 30 bostadslägenheter och två kontorslokaler. Antal röstberättigade medlemmar är 32.

### Upplåtelser av bostadsrätter under 2017:

Inga

### **Fastigheten**

Brf Strandvägspalatset äger fastigheten Klippan 11. Ytan i fastigheten fördelas enligt nedan:

|               |                  |                                  |
|---------------|------------------|----------------------------------|
| Bostadsrätter | 5 168 kvm        | varav 214 kvm för kontorsändamål |
| Butiker       | 148 kvm          |                                  |
| Lokaler       | 421 kvm          |                                  |
| Lager         | 110 kvm          |                                  |
| Garage        | 352 kvm          |                                  |
| <i>Totalt</i> | <i>6 199 kvm</i> |                                  |

Fastigheten rymmer för närvarande 30 bostadslägenheter. Föreningen upplåter samtliga dessa lägenheter med bostadsrätt varav en med rätt att under en övergångstid andrahands uthyras till anvisad lokalhyresgäst. Därutöver upplåter föreningen två lägenheter med bostadsrätt och med rätt för innehavaren att använda lägenheterna som lokal för sin verksamhet. Av bostadslägenheterna uthyrs för närvarande 3 i andra hand. I fastigheten finns också 5 lokaler och 2 butiker som för närvarande upplåts med hyresrätt. Med ingång från Artillerigatan finns garage med 11 p-platser och på Strandvägsgården disponerar föreningen ytterligare 2 p-platser. I källaren finns ett antal förråd kopplade till bostadslägenheterna. Därutöver finns 5 avskilda förråd som hyrs ut. I dagsläget är samtliga lokaler, p-platser och 4 källarförråd uthyrda.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. En så kallad styrelseansvarsförsäkring finns som tilläggförsäkring.

### **Förvaltning och fastighetsskötsel**

Alltsedan föreningen förvärvade fastigheten har den ekonomiska förvaltningen av fastigheten varit utlagd på entreprenad till Stockholms Fastighetsägare. Den tekniska förvaltningen handhas av Loudden Bygg-och Fastighetsservice AB. Städning hanteras av föreningen direkt. Under året har samarbetet med grannfastigheten ägd av Fastighets AB L E Lundberg avseende hantering av hushållssopor fortsatt. Samarbetsavtalet sades upp på föreningens initiativ och upphörde i slutet av mars 2018.

### **Underhåll, reparationer**

Renoverings- och underhållsarbetena i fastigheten har fortsatt under 2017 och in på 2018 och följer den redovisning som skett vid föreningsstämmorna. Under året har reparation, ommålning och försköning av samtliga entréer och trapphusen A4, S7B U1 och U3 genomförts. Efter årsskiftet påbörjades arbetet med att byta ytskikten i tre av föreningens fyra hissar och golvbeläggningsen på vilplanen 4, 5 och 6 i S7B U1 har bytts ut till marmor.

### **Säkerhet**

Under året drabbades en av lägenheterna i fastigheten av ett grovt inbrott.

### **Strandväggården**

Under året har föreningen ansvarat skötseln av planteringen runt monumentaltrappan. De runda planteringarna har hanterats av Diplomat. Övriga åtgärder på gården har fått anstå i avvaktan på medverkan från ägarna till föreningens två grannfastigheter. Föreningen har återkommande möten kring gården med dessa.

### **Ekonomi**

För detaljgenomgång av föreningens ekonomi hänvisas till ansluten resultat- och balansräkning för 2017 med bifogade notapparater.

### **Kommentar till resultaträkningen**

Under 2017 uppgick föreningens intäkter till 4 077 tkr (föregående år 4 228 tkr).

Under året uppgick rörelsekostnaderna till 5 250 tkr (f å 3 387 tkr) varav 2 309 tkr (f å 562 tkr) avser underhåll.

Föreningens finansiella poster uppgick under 2017 till 58 tkr (f å -147 tkr).

Årets resultat var negativt och uppgick till - 1 115 tkr (f å 695 tkr). Årets kassaflöde före investeringar var också negativt och uppgick till - 853 tkr (f å 1 344 tkr). Investeringarna uppgick till 1 975 tkr (f å 0 kr)

### **Kommentar till balansräkningen**

I samband med förvärvet av Klippan 11 år 2006 tog föreningen ett 10-årigt lån på drygt 106 Mkr. Löptiden anpassades till den då upprättade ekonomiska planen. Takten med vilken föreningen har sålt/upplåtit kontor för konvertering till bostäder har varit betydligt snabbare än vad som då förväntades. Som en följd har föreningen under de senaste åren kunnat amortera av huvuddelen av de ursprungliga banklånen. Vid årsskiftet hade föreningen endast 5 Mkr kvar i banklån.

Vid utgången av 2016 uppgick föreningens egna kapital till 202 020 tkr (f å 203 135 tkr) Soliditeten uppgick till 97 % (föregående år 97 %).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlat underskott av fritt Eget Kapital på 25 673 422 kr, varav årets underskott 1 114 914 kr, utökas genom avsättning med 457 800 kr till fond för yttre underhåll och att ett ansamlat underskott på 26 131 222 kr därefter balanseras i ny räkning.

---

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Strandvägspalatset

769604-3111

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                        | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen | 1-3         |
| Resultaträkning                                     | 4           |
| Balansräkning                                       | 5-6         |
| Kassaflödesanalys                                   | 7           |
| Noter   | 8-12        |
| Övriga noter  | 13          |
| Underskrifter                                       | 14          |

## Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen

**Tom sida 2**

**Tom sida 3**

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                     | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 4 069 593                         | 4 066 468                         |
| Övriga rörelseintäkter                                 | 3          | 7 673                             | 161 738                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |            | <u>4 077 266</u>                  | <u>4 228 206</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 4          | -4 340 771                        | -2 668 765                        |
| Övriga externa kostnader                               | 5          | -109 874                          | -57 414                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |            | -799 372                          | -660 504                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |            | <u>-5 250 017</u>                 | <u>-3 386 683</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |            | <u>-1 172 751</u>                 | <u>841 523</u>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                              |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |            | 123 458                           | -                                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |            | 23                                | 273                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |            | -65 643                           | -147 041                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |            | <u>57 838</u>                     | <u>-146 768</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |            | <u>-1 114 913</u>                 | <u>694 755</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |            | <u>-1 114 913</u>                 | <u>694 755</u>                    |
| <b>Skatter</b>   |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                  |            | <u>-1 114 914</u>                 | <u>694 756</u>                    |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i>  | <i>2016-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 205 799 540        | 204 598 233        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 7          | 48 037             | 74 005             |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | <u>205 847 577</u> | <u>204 672 238</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>205 847 577</u> | <u>204 672 238</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                  |            | 960                | -                  |
| Övriga fordringar                              |            | 288 467            | 1 199              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 81 813             | 61 138             |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | <u>371 240</u>     | <u>62 337</u>      |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 8          |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | <u>2 321 336</u>   | <u>5 149 451</u>   |
| Summa kassa och bank                           |            | <u>2 321 336</u>   | <u>5 149 451</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>2 692 576</u>   | <u>5 211 788</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>208 540 153</u> | <u>209 884 026</u> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i>  | <i>2016-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>9</b>   |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 223 345 876        | 223 345 876        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 347 600          | 3 889 800          |
| Summa bundet eget kapital                    |            | <u>227 693 476</u> | <u>227 235 676</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -24 558 508        | -24 795 464        |
| Årets resultat                               |            | -1 114 914         | 694 756            |
| Summa fritt eget kapital                     |            | <u>-25 673 422</u> | <u>-24 100 708</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>202 020 054</u> | <u>203 134 968</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 5 000 000          | 5 000 000          |
| Summa långfristiga skulder                   |            | <u>5 000 000</u>   | <u>5 000 000</u>   |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 209 636            | 217 831            |
| Skatteskulder                                |            | 508 222            | 511 808            |
| Övriga skulder                               |            | 151 497            | 141 845            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 650 744            | 877 574            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | <u>1 520 099</u>   | <u>1 749 058</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>208 540 153</u> | <u>209 884 026</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2017</i>       | <i>2016</i>      |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -1 114 914        | 694 756          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 799 372           | 660 504          |
|   | <u>-315 542</u>   | <u>1 355 260</u> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-315 542</b>   | <b>1 355 260</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -308 903          | 32 520           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -228 959          | -44 133          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-853 404</b>   | <b>1 343 647</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| Ombyggnad Trapphus  | -1 974 711        |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 974 711</b> | <b>-</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>          | <b>-</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-2 828 115</b> | <b>1 343 647</b> |
| Likvida medel vid årets början  | 5 149 451         | 3 805 804        |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>2 321 336</u>  | <u>5 149 451</u> |

## Noter

### Not 1 Redovisningeprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i>   | <i>% per år</i> |
|--------------------------------|-----------------|
| -Byggnad                       | 0,5%            |
| -Fasad 2008                    | 40 år           |
| -Fönster 2008-2009             | 100 år          |
| -Bevakningssystem 2010         | 10 år           |
| -Tvättmaskiner                 | 10 år           |
| -Torkskåp och torktumlare 2010 | 10 år           |
| -Trapphus 2010-2017            | 50 år           |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2017             | 2016             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 1 182 468        | 1 182 468        |
| Hyror                 | 2 276 866        | 2 264 100        |
| Garage p-plats        | 456 000          | 456 000          |
| Värmeavgifter lokaler | 1 395            | 1 003            |
| Fastighetsskatt       | 152 864          | 162 897          |
|                       | <u>4 069 593</u> | <u>4 066 468</u> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2017         | 2016           |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Övriga rörelser intäkter            | 5 000        | -              |
| Utdelning brandkontoret             |              | 159 300        |
| Överlåtelse och pantsättningsavgift | 2 673        | 2 438          |
| <b>Summa</b>                        | <u>7 673</u> | <u>161 738</u> |

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2017      | 2016      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Drift</b>                                     |           |           |
| Fastighetsskötsel                                | 179 397   | 126 142   |
| Städning   | 110 957   | 156 004   |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 54 425    | 50 625    |
| Trädgårdsskötsel                                 | 144 240   | 77 507    |
| Snöröjning                                       | -         | 8 933     |
| Reparationer                                     | 73 926    | 296 978   |
| El   | 99 439    | 93 887    |
| Uppvärmning                                      | 769 379   | 665 038   |
| Vatten   | 53 671    | 51 030    |
| Sophämtning                                      | 11 119    | 28 310    |
| Försäkringspremie                                | 94 363    | 98 743    |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 43 704    | 36 772    |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 216 000   | 216 000   |
| Övriga fastighetskostnader                       | 29 775    | 17 939    |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 4 556     | 4 362     |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 94 053    | 93 809    |
| Panter och överlåtelser                          | -         | 3 015     |
| Juridiska åtgärder                               | 40 421    | 68 109    |
| Övriga externa tjänster                          | 12 689    | 13 536    |
|  | 2 032 114 | 2 106 739 |
| <b>Underhåll</b>                                 |           |           |
| Bostäder   | -         | 64 632    |
| Lokaler  | -         | 34 470    |
| Gemensamma utrymmen                              | 333 947   | -         |
| Hissar   | -         | 45 864    |
| Övrigt   | 1 974 710 | 417 060   |
|  | 4 340 771 | 2 668 765 |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> |           |           |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2017    | 2016   |
|-----------------|---------|--------|
| Porto / Telefon | 28 781  | 21 739 |
| Lokalhyra       | 4 224   | -      |
| Konsultarvoden  | 51 869  | 10 675 |
| Revisionarvode  | 25 000  | 25 000 |
| <b>Summa</b>    | 109 874 | 57 414 |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2016               | 2015               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>       |                    |                    |
| Vid årets början                              |                    |                    |
| -Byggnad                                      | 107 844 573        | 107 844 573        |
| -Fasadrenovering 2008                         | 1 552 590          | 1 552 590          |
| -Fönster 2008-2009                            | 2 174 291          | 2 174 291          |
| -Undercentral 2011                            | 391 233            | 391 233            |
| -Garageport 2011                              | 193 377            | 193 377            |
| -Pågående om och tillbyggnad trapphus 2010-   | 4 593 193          | 2 618 481          |
| -Pågående markanläggning 2011-                | 142 431            | 142 431            |
| -Pågående värmeprojekt 2012-                  | 1 317 802          | 1 317 803          |
| -Mark   | 94 756 252         | 94 756 252         |
|   | <b>212 965 742</b> | <b>210 991 031</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
| -Vid årets början                             | -6 392 798         | -5 758 256         |
| -Årets avskrivning enligt plan                | -773 404           | -634 542           |
|   | <b>-7 166 202</b>  | <b>-6 392 798</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>205 799 540</b> | <b>204 598 233</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Byggnader                                     | 72 600 000         | 72 600 000         |
| Mark  | 97 000 000         | 97 000 000         |
|   | <b>169 600 000</b> | <b>169 600 000</b> |
| Bostäder                                      | 148 000 000        | 148 000 000        |
| Lokaler                                       | 21 600 000         | 21 600 000         |
|   | <b>169 600 000</b> | <b>169 600 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|  | 2016            | 2015            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                 |                 |
| -Vid årets början                              | 38 948          | 38 948          |
| -Tvättutrustning                               | 42 271          | 42 271          |
| -Bevakningssystem                              | 178 414         | 178 414         |
|  | <b>259 633</b>  | <b>259 633</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                 |                 |
| -Vid årets början                              | -185 628        | -159 666        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -25 968         | -25 962         |
|  | <b>-211 596</b> | <b>-185 628</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>48 037</b>   | <b>74 005</b>   |

## Not 8 Kassa och bank

|                                  | 2017             | 2016             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Danske Bank                      | 46 851           | 48 749           |
| Danske Bank                      | 137 575          | 151 570          |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 2 136 910        | 4 949 132        |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 321 336</b> | <b>5 149 451</b> |

## Not 9 Eget kapital

|   | Bundet eget kapital               |                              |                                | Fritt eget kapital/Ansamlad förlust |                   |             |
|---|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------|
|   | Insatser                          | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat              | Årets<br>resultat | Summa       |
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 182 520 001                       | 40 825 875                   | 3 889 800                      | -24 795 464                         | 694 756           | 203 134 968 |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl föreningsstämma:</i> |                                   |                              |                                |                                     |                   |             |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                                   |                              | 457 800                        | -457 800                            |                   |             |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                                   |                              |                                | 694 756                             | -694 756          |             |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                     | -                                 | -                            |                                |                                     |                   | -           |
| Årets resultat                                      |                                   |                              |                                |                                     | -1 114 914        | -1 114 914  |
| Belopp vid<br>årets utgång                          | 182 520 001                       | 40 825 875                   | 4 347 600                      | -24 558 508                         | -1 114 914        |             |
|   | <b>Totalt bundet eget kapital</b> |                              |                                | <b>Totalt fritt eget kapital</b>    |                   |             |
|   | 227 693 476                       |                              |                                | -25 673 422                         |                   | 202 020 054 |

## Not 10 Långfristiga skulder

| Lånegivare  | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2017-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2016-12-31 |
|-------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Danske Bank |                                | 1,22% | 5 000 000                 | -                        | 5 000 000                 |
|             |                                |       | 5 000 000                 | -                        | 5 000 000                 |



## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|  | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | 103 600 000        | 103 600 000        |
| Fastighetsinteckningar   |                    |                    |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>103 600 000</b> | <b>103 600 000</b> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2018-

Tord Lendau  
Ordförande

Jack Junel

Filip Schön

Stefan Landberg

Gunilla Lerenius

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018

Per-Göran Mattis  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

Jakob Håkansson  
Internrevisor