

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 23 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna, utöver erhållna hyresintäkter, finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening, det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Patrik Aspers	Ledamot
Jaana Johansson	Ledamot
Johannes Muellner	Ledamot
Marianne Nilsson Ayadi	Ledamot
Zheng Zheng	Ledamot

Mats Bergström	Suppleant
Bengt Smedfors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
Ann-Marie Hellgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anna Kleberg
Kristina Linhardt
Jan Palmstierna

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hinden 23	2001	Stockholm
Hinden 24	2012 (avstyckad)	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

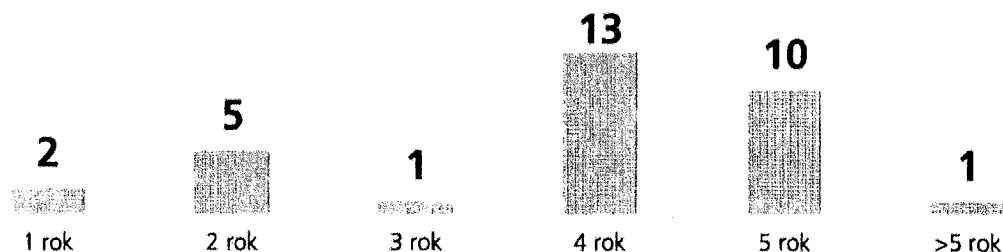
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 461 m², varav 3 496 m² utgör lägenhetsyta och 1 965 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid t.om.
Coop	468 m ²	2018-12-31
Brahekliniken	285 + 15 m ²	2017-12-31 respektive 2019-12-31
Makeupstudion Education	235 m ²	2019-09-30
Försäkringsbolag	544 m ²	2021-09-30
Husan i Sverige	60 m ²	2017-06-30
Gullivivan Blommor	54 m ²	2018-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vinkällare	33 fack, kyla
Föreningslokal	Kök, dusch och toalett
Trädgård	Möblerad
Takterrass	Möblerad

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen kommer att uppdateras i januari 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
En läcka på loftgången plan 6 och följande fuktskada i en lägenhet upptäcktes	2016 - 2017	Felsökning och åtgärd av skadan påbörjades slutet 2016
Takaltanen på Brahegatanhuset byggdes för användning av de boende i huset	2016 - 2017	Invigt till sommaren 2016. Viss justering kvar
2 inbrott i källare och förråd	2016	Brytskador reparerade och två dörrar byttes
Spolning av en av stammarna	2016	Genomförd
Renovering av gården enligt arkitektens ursprungliga plan genomförd	2015 - 2016	P B Mark & Miljö är entreprenör
Utredning och projektering av grundvattenintrång i nedre garaget	2015 - 2016	Ny pumpgrop och pump installerad 2016
Återupptaget OVK projekt	2015 - 2017	Brister i ventilationen
Fönsterrenovering och återställning till originalskick i teak	2015 - 2017	Genomförd 2016. En lägenhet kvar att åtgärdas 2017
Lagstadgad brandskyddsbesiktning av eldstäder genomförd	2015 - 2016	Mindre brister åtgärdade
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning av ev. balkongbyggen mot gården	2017	Enkät om intresse utskickad till medlemmarna
Stambyte i garage	2017	Enligt UH plan
Renovering av loftgångar	2017	Enligt UH plan
Utredning, upphandling stambyten, bostäder	2017	Enligt UH plan. Löpande under ett par år
Uppsnygning av entré och trapphus	2017	Under utredning
Byte av fjärrvärmecentral	2018	Enligt UH plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

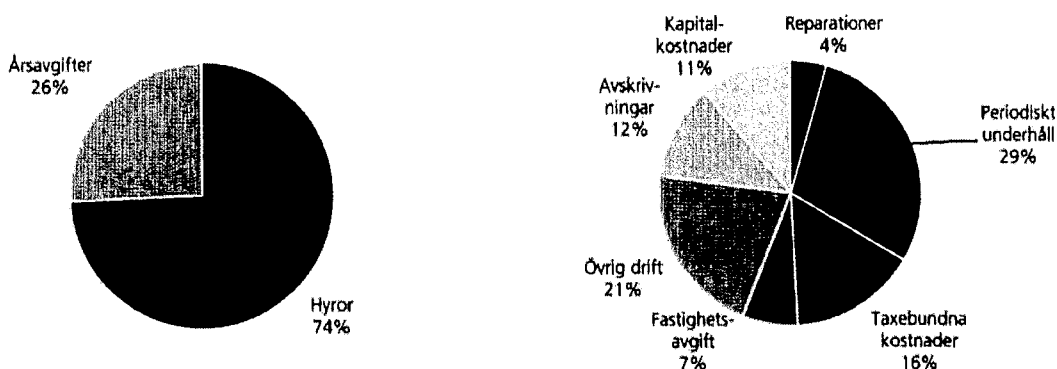
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
TV	Cornhem
Fastighetsstädning	Städpoolen
Hissar	Otis
Entrémattor	Berendsen
Värme	Fortum
Brandlarm	SOS
Sprinklersystemet	Presto
Sopsug	Envac
Sophämtning	Hans Andersson Recycling
Brandsläckare	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Trönnerbergs
Fastighetsskötsel	AB Energlbevakning
Konsulttjänster	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Konsulttjänster	Trönnerbergs
Trädgårdsskötsel	Pb Mark Miljö AB
Törningsjour	Dygnet Runt Service
Tvättstugan	Söderkyl AB

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 860 019	4 668 280
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 541 113	6 479 838
Finansiella intäkter	380	4 838
Minskning kortfristiga fordringar	22 636	7 189
Ökning av kortfristiga skulder	879 402	0
	7 443 532	6 491 865
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 400 595	4 691 744
Finansiella kostnader	786 308	708 607
Minskning av kortfristiga skulder	0	899 775
	6 186 903	6 300 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 116 648	4 860 019
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 256 629	191 739

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Liksom under 2015 har styrelsearbetet fokuserat på att nå status som äkta bostadsrättsförening, vilket medlemmarna uttryckt önskemål om sedan flera år. Våra lokalhyresgästers avtal och frågor kring dessa har utgjort en stor del av arbetet. Vid sidan av "äktafrågan" har styrelsen fattat beslut om löpande förvaltning, medlemsfrågor och åtgärder till följd av oplanerade händelser.

Under 2016 har alla befintliga eldstäder i lägenheterna gått igenom, fel och brister har åtgärdats och det går nu att elda i dem enligt eldningsinstruktioner som delats ut.

I början av sommaren togs den gemensamma takterrassen åter i bruk. En grill och möbler placerades på färdigställda trallar och det planterades växter i stora kärl. Terrassen har efter färdigställandet använts flitigt under sommarhalvåret.

Trädgårdsgruppen har i samarbete med företaget PB Mark och Miljö påbörjat arbetet med att återställa innergården till ursprungligt skick enligt arkitektens intentioner. Planering för att utveckla innergården ytterligare fortsätter.

Det största underhållsprojektet under 2016 var fönsterrenovering som verkställdes under hösten. I projektet återställdes teaklisterna enligt arkitektens ursprungliga plan. Renoveringen drog ut på tiden eftersom fönstren visade sig vara i sämre skick än vad man först bedömt och slutfördes först i början av 2017.

Under senhösten uppstod en fuktskada i en av våra medlemmars lägenheter. Den visade sig bero på läckage från loftgången. Felet har åtgärdats och en tillfällig lagning har utförts. Förslag till långsiktig lösning studeras.

Frågan om balkonger mot innergården utreddes 2015, men projektet har sedan våren 2016 varit vilande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	486	415	399
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 541	2 481	2 458	2 459
Lån/m ² bostadsrättsyta	19 165	19 165	19 165	17 162
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	20	28
Värmekostnad/m ² totalyta	147	140	121	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	12	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	130	335	332
Soliditet (%)	34	35	34	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-458	672	-6 054	-732
Nettoomsättning (tkr)	6 545	6 469	6 200	6 168

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 3 496 m² bostäder och 1 965 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 434 143	0	0	43 434 143
Upplåtelseavgifter	3 148 000	0	0	3 148 000
Fond för yttre underhåll	3 169 888	2 313 000	-1 456 112	2 313 000
S:a bundet eget kapital	49 752 031	2 313 000	-1 456 112	48 895 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 773 327	-2 313 000	2 128 126	-12 588 453
Årets resultat	-458 231	-458 231	-672 014	672 014
S:a ansamlad förlust	-13 231 558	-2 771 231	1 456 112	-11 916 439
S:a eget kapital	36 520 473	-458 231	0	36 978 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-458 231
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 460 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 313 000
summa balanserat resultat	-13 231 558

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 407 914
-11 823 644

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 545 192	6 469 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-4 079	10 714
Summa rörelseintäkter		6 541 113	6 479 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 764 812	-4 151 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 547	-307 186
Personalkostnader	Not 6	-239 236	-233 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-812 822	-412 311
Summa rörelsekostnader		-6 213 417	-5 104 055
RÖRELSERESULTAT		327 697	1 375 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		380	4 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-786 308	-708 607
Summa finansiella poster		-785 928	-703 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-458 231	672 014
ÅRETS RESULTAT		-458 231	672 014

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	100 288 912	101 101 733
Summa materiella anläggningstillgångar	100 288 912	101 101 733
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	100 291 712	101 104 533
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	528
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 084 727	3 849 006
Summa kortfristiga fordringar	5 084 727	3 849 534
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 486 393	1 487 593
Summa kassa och bank	1 486 393	1 487 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 571 120	5 337 127
SUMMA TILLGÅNGAR	106 862 832	106 441 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	46 582 143	46 582 143
Fond för yttre underhåll	Not 11 3 169 888	2 313 000
Summa bundet eget kapital	49 752 031	48 895 143
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-12 773 327	-12 588 453
Årets resultat	-458 231	672 014
Summa fritt eget kapital	-13 231 558	-11 916 439
SUMMA EGET KAPITAL	36 520 473	36 978 704
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 67 000 000	67 000 000
Summa långfristiga skulder	67 000 000	67 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	587 864	268 000
Skatteskulder	926 352	898 720
Övriga skulder	258 476	170 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 569 667	1 126 111
Summa kortfristiga skulder	3 342 359	2 462 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	106 862 832	106 441 661

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	200 år
Balkonger/terrasser	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	1 686 470	1 698 716
Hyror lokaler momspliktiga	2 567 051	2 456 728
Hyror lokaler	2 184 114	2 182 363
Hyror garage moms	118 800	135 300
Hyror garage	18 000	0
Hyror förråd	6 750	8 000
Hysesrabatt	-36 000	-12 000
Öresutjämning	7	17
	6 545 192	6 469 124

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	10 186	9 167
Övriga intäkter	-14 265	1 547
	-4 079	10 714

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	147 509	177 902
	Fastighetsskötsel beställning	164 750	215 633
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 937	33 563
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 820	37 663
	Snöröjning/sandning	0	10 302
	Städning entreprenad	89 451	54 275
	Städning enligt beställning	0	40 109
	Mattvätt/Hyrmattor	10 781	9 508
	Sotning	1 225	16 288
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 211	0
	Hissbesiktning	5 397	5 268
	Gård	18 380	5 367
	Serviceavtal	33 955	28 411
	Förbrukningsmateriel	2 793	3 704
	Störningsjour och larm	8 221	8 693
	Brandskydd	45 218	82 038
		651 646	728 725
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 338	12 689
	Lokaler	4 772	20 743
	Tvättstuga	8 297	22 721
	Sophantering/återvinning	16 953	11 188
	Entré/trapphus	3 814	0
	Lås	14 260	8 479
	VVS	7 044	36 898
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 790
	Ventilation	0	2 072
	Elinstallationer	3 174	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 969
	Hiss	29 834	22 764
	Tak	15 615	3 878
	Fasad	0	7 818
	Fönster	494	13 266
	Balkonger/altaner	0	38 625
	Garage/parkering	20 075	21 528
	Skador/klotter/skadegörelse	6 192	0
	Vattenskada	183 732	48 516
		316 595	288 945
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	1 127 047
	Gemensamma utrymmen	48 424	0
	Källare	35 608	0
	VVS	5 946	0
	Stambyte	255 000	323 539
	Tak	0	5 565
	Fönster	1 407 914	0
	Balkonger/altaner	61 442	0
	Garage/parkering	210 790	0
		2 025 124	1 456 150
	Taxebundna kostnader		
	El	122 122	111 548
	Värme	802 194	764 368
	Vatten	108 529	114 318
	Sophämtning/renhållning	75 628	62 770
	Grovsopor	0	5 485
		1 108 473	1 058 489

Not 4	FORTSÄTTNING	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 324	75 330
	Kabel-TV	26 274	25 223
	Bredband	69 800	68 475
		186 398	169 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	476 576	449 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 764 812	4 151 115

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	1 200
	Medlemsinformation	305	0
	Juridiska åtgärder	81 498	0
	Inkassering avgift/hyra	425	12 800
	Hysesförluster	1	3
	Revisionsarvode extern revisor	24 434	23 736
	Föreningskostnader	626	32 477
	Styrelseomkostnader	4 673	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 862	0
	Studieverksamhet	1 799	0
	Förvaltningsarvode	119 015	114 379
	Administration	5 689	6 353
	Konsultarvode	144 229	106 185
	Tidningar facklitteratur	315	0
	Föreningsavgifter	4 802	4 802
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	Ej avdragsgilla kostnader	625	0
		396 547	307 186

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	183 000	179 750
	Sociala kostnader	56 236	53 693
		239 236	233 443

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	737 572	337 061
	Förbättringar	75 250	75 250
		812 822	412 311

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 970 844	105 970 844
	Utgående anskaffningsvärde	105 970 844	105 970 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 869 111	-4 456 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-812 822	-412 311
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 681 932	-4 869 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 288 912	101 101 733
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 298 880	36 298 880
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	56 600 000
	Taxeringsvärde mark	88 600 000	83 400 000
		147 600 000	140 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	99 000 000
	Lokaler	43 600 000	41 000 000
		147 600 000	140 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	454 472	451 541
	Klientmedel hos SBC	4 630 255	3 372 412
	Placeringskonto hos SBC	0	14
	Inkasso	0	15 195
	Fordringar	0	9 844
		5 084 727	3 849 006

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 313 000	2 420 180
	Reservering enligt stadgar	2 313 000	2 313 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 456 112	-2 420 180
	Vid årets slut	3 169 888	2 313 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,330 %	20 000 000	20 000 000	2017-09-28
SEB	0,960 %	20 000 000	20 000 000	2018-09-28
SEB	1,460 %	20 000 000	20 000 000	2020-09-28
SEB	2,880 %	7 000 000	7 000 000	2025-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		67 000 000	67 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		67 000 000	67 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dipart, som utfört den tillfälliga reparationen på loftgången plan 6 har inkommit med en rekommendation att göra om samtliga loftgångars ytskikt. Under 2017 måste beslut fattas om och när detta skall göras.

Tre olika företag har inkommit med offerter om stambyte i garaget. De tre offererar olika lösningar på antingen traditionellt stambyte eller relining. Arbetet kommer att igångsättas under första halvåret 2017.

Under våren har förhandlingar ägt rum med våra lokalhyresgäster försäkringsbolaget och Brahekliniken om att ändra villkoren i hyreskontrakten. Dessa förhandlingar är nu i mars slutförda. De nya kontrakten ger bl. a föreningen möjlighet att "bostadisera" plan 1 och på sätt bli en äkta bostadsrättsförening och samtidigt betala av det mesta av föreningens banklån. Under 2017 ska det fattas beslut om och i så fall när en bostadisering skall påbörjas.

I mars kommer arbetena med att ljudisolera takterrassen att börja. Detta görs för att minska störande ljud för de boende.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	183 000	183 000
	Sociala avgifter	57 498	57 498
	Ränta	23 301	24 517
	Konsultarvode	36 000	6 958
	Sotning	0	16 288
	Fastighetsskötsel beställning	0	34 562
	Stambyte	255 000	0
	Reparation vattenskada	183 732	0
	Fönster	15 500	0
	OVK	18 775	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	796 862	803 288
		1 569 668	1 126 111

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14/5 2017

Patrik Aspers
Ledamot

Johannes Muellner
Ledamot

Zheng Zheng
Ledamot

Jaana Johansson
Ledamot

Marianne Nilsson Ayadi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2017

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

15/5-17
Ann-Marie Hellgren
Intern revisor