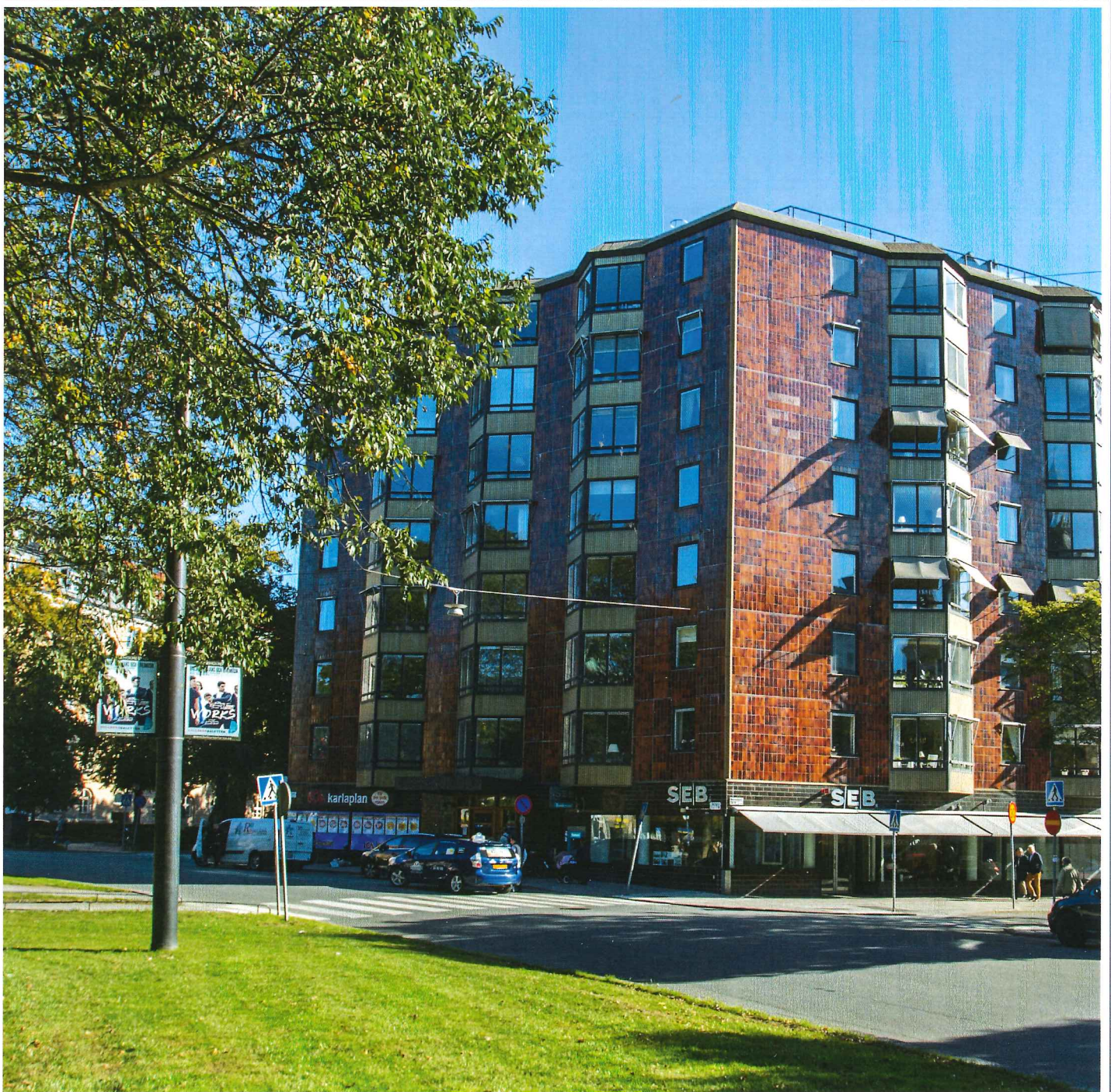


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Strindbergshuset



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset

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 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 2014 och 2035.
- 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 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jole Björling	Ledamot
Kjell Åke Bäck	Ledamot
Lars Jonas Landebrink	Ledamot
Håkan Knut Erik Lööv	Ledamot
Kari Jukka Mäki	Ledamot
Hugo Magnus Wastenson	Ledamot
Ulla Kerstin Anita Åhman	Ledamot

Karin Ingeborg Elisabet Finné	Suppleant
Göran Willborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jole Björling, Kjell Åke Bäck, Lars Jonas Landebrink, Hugo Magnus Wastenson och Göran Willborg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision AB
Erik Davidsson	Suppleant Extern	Borevision AB
Hans Örström	Ordinarie Intern	
Kersti Dyrssen	Suppleant Intern	

Valberedning

Peter Nordbeck	Sammanställande
Anders Åson Berg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-22. Extra stämma hölls med anledning av genomförande av fönsterprojektet..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FANAN 32	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandbolaget.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt återvinning av energi i frånluft, spillvatten och kylsystem.

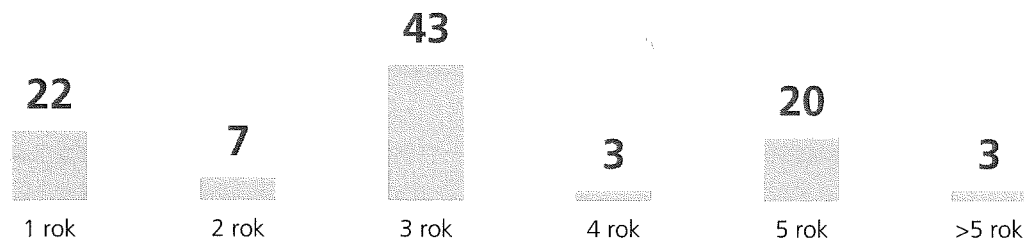
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 570 m², varav 8 742 m² utgör lägenhetsyta och 2 828 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedel	695 m ²	2017-09-30
Bank	508 m ²	2022-03-31
Bo Lundgren Livsmedel AB	57 m ²	2017-09-30
Bo Lundgrens Livsmedel AB	90 m ²	2018-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Fanan 32

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till isolerglas, tätning av fönster samt nya konvektorer i burspråk	2016	Besiktigt dec. 2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förstärkning av avloppsstammar med sk reliningsteknik.	2020	Analys pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Konsult Leif Åbom FF16K
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Comhem
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel Lindskogs AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Gjorda investeringar i fönster och burspråk ryms till största delen av fonden för yttre underhåll. Lanspråktagande av fonden för yttre underhåll beslöts på vår extrastämma den 22 febr. 2016.

Föreningen har lån på sammanlagt 79 mkr efter amortering på 4 mkr under år 2016. Medelränta var cirka 2,0 % på lånen under 2016.

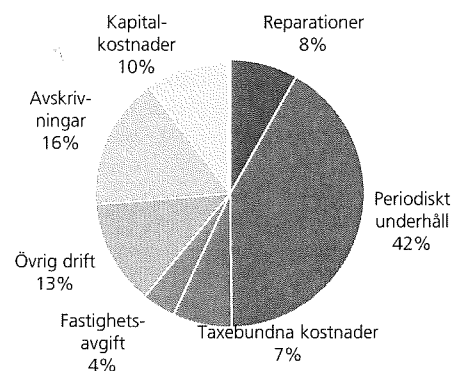
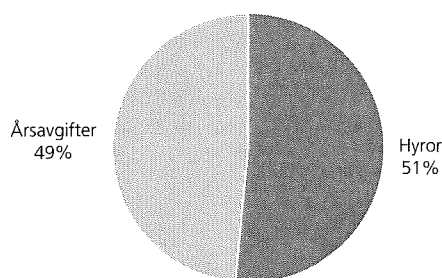
Föreningen äger 4 st hyreslägenheter samt ytterligare en som ingår i ICA's hyresavtal. Den sammanlagda ytan är 386 m² med ett betydande marknadsvärde vid en framtida eventuell avyttring. Vidare finns ytterligare dolda tillgångar i form av 35 garageplatser vid en eventuell försäljning till medlemmar. Garageplatserna uthyres f.n. till boende och externa hyresgäster. Föreningens medel och drifts-överskott kommer att behövas för kommande nödvändiga underhållsprojekt. Dessa avser bl a förstärkning av avloppsstammar med sk relining, borttagande av PCB i fasadfogar samt vidare justering av värmesystemet.

Juli månad 2016 var avgiftsfri, vilket påverkat resultatet med 315 tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 906 189	8 385 876
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 662 714	9 754 959
Finansiella intäkter	42 465	43 172
Minskning kortfristiga fordringar	39 272	40 734
Medlemsinsatser	4 202 000	806 000
Balkongfond	19 092	17 760
Kapitaltillskott	435 871	0
Ökning av kortfristiga skulder	212 247	0
	14 613 661	10 662 625
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 196 497	5 327 899
Finansiella kostnader	1 578 873	1 778 275
Ökning av materiella anläggningstillgångar	535 917	0
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 138
	17 311 287	10 142 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 208 563	8 906 189
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 697 626	520 313

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har föreningen tillämpat K 2 regeln i redovisningen innebärande att alla underhålls-åtgärder har kostnadsförts.
- Amortering av lån har skett med 4 mkr under augusti 2016.
- 1 st hyresrätt på 39 kvm har sålts för 3.8 mkr.
- 1 st garageplats har sålts som bostadskomplement för 400 tkr. From 1 jan. 2017 är priset för en garageplats 500 tkr enl. styrelsebeslut dec. 2016.
- 3 st ytterligare balkonger har byggts mot gården.
- 3 medlemslägenheter har bytt ägare.
- 3 st vinfack i föreningens vinkällare har sålts för 10.500.- kr per fack.
- 2 st hyresrätter har renoverats.

Fönster och burspråksprojekt

Projektet omfattar bl a byte till isolerglas, tilläggsisolering och byte av konvektorer i burspråk, nya persienner pga. nya mått på innanfönster.

De sammanlagda kostnaderna för detta projekt uppgår till ca 6,3 mkr (inkl. moms). Syftet är att förbättra energieffektiviteten och boendemiljön.

Ursprunglig budget före upphandling av entreprenörer var 5,3 mkr. Utöver upphandlat entreprenadavtal till fast pris på 4,6 mkr, samt projektering och projektledning på 450 tkr, har tillkommande kostnader för persienner, målningsarbeten av fönsterkarmar, nya fönstervred, rörkopplingar samt andra tillkommande kostnader utöver fastprisavtalet, uppgått till sammanlagt ca 1,2 mkr inkl moms. Projektet besiktigades och godkändes av oberoende besiktningsman i december 2016. Föreningen har därefter 5 års garanti på utfört arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 205
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 204

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	551	549	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 220	2 241	2 230	2 236
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 396	9 872	10 228	10 228
Elkostnad/m ² totalyta	54	51	43	50
Värmekostnad/m ² totalyta	13	11	18	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136	151	197	206
Soliditet (%)	70	69	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 505	263	-1 088	1 943
Nettoomsättning (tkr)	9 627	9 667	9 635	9 585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 742 m² bostäder och 2 828 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	165 604 290	812 886	0	164 791 404
Upplåtelseavgifter	31 593 891	3 389 114	0	28 204 777
Kapitaltillskott	435 871	435 871	0	0
Fond för yttre underhåll	5 972 932	954 000	0	5 018 932
Balkongfond	54 612	19 092	0	35 520
S:a bundet eget kapital	203 661 596	5 610 963	0	198 050 633
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-6 768 691	-954 000	262 742	-6 077 433
Årets resultat	-5 504 780	-5 504 780	-262 742	262 742
S:a ansamlad förlust	-12 273 472	-6 458 780	0	-5 814 691
S:a eget kapital	191 388 124	-847 817	0	192 235 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 504 780
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 814 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-954 000
summa balanserat resultat	-12 273 472

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

5 972 932
-6 300 540

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	9 627 141	9 666 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 573	88 366
Summa rörelseintäkter		9 662 714	9 754 959
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 724 865	-4 736 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 632	-591 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 434 589	-2 429 215
Summa rörelsekostnader		-13 631 086	-7 757 114
RÖRELSERESULTAT		-3 968 372	1 997 845
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 465	43 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 578 873	-1 778 275
Summa finansiella poster		-1 536 408	-1 735 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 504 780	262 742
ÅRETS RESULTAT		-5 504 780	262 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	266 383 979	268 388 681
Pågående byggnation	Not 8	106 030	0
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		266 490 009	268 388 681
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		266 490 009	268 388 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 610 665	2 028 388
Summa kortfristiga fordringar		1 610 665	2 028 388
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 642 671	6 961 846
Summa kassa och bank		4 642 671	6 961 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 253 336	8 990 234
SUMMA TILLGÅNGAR		272 743 345	277 378 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	197 198 181	192 996 181
Kapitaltillskott	435 871	0
Fond för yttre underhåll	5 972 932	5 018 932
Balkongfond	54 612	35 520
Summa bundet eget kapital	203 661 596	198 050 633
Fritt eget kapital		
Ansamlad förlust	-6 768 691	-6 077 433
Årets resultat	-5 504 780	262 742
Summa fritt eget kapital	-12 273 472	-5 814 691
SUMMA EGET KAPITAL	191 388 124	192 235 942
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	79 000 000	83 000 000
Summa långfristiga skulder	79 000 000	83 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	462 477	307 587
Skatteskulder	29 845	0
Övriga skulder	186 934	265 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 675 964	1 569 860
Summa kortfristiga skulder	2 355 220	2 142 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	272 743 345	277 378 915

Tilläggsupplysningar

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	100-20 år	100 -20 år
Markanläggning	14 år	14 år
Förråd	15 år	15 år
Låssystem	15 år	15 år
Lokalrenovering och förråd	15 år	15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 473 015	3 464 345
Årsavgifter - garage	1 197 450	1 169 452
Hyror bostäder	351 152	388 541
Hyror lokaler momspliktiga	2 050 226	2 050 046
Hyror lokaler	1 454 594	1 454 594
Hyror garage moms	944 645	973 600
Hyror garage	151 250	150 000
Hyror förråd	4 750	15 958
Öresutjämning	59	59
	9 627 141	9 666 594

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring försäkringsbolag	23 460	21 114
	Övriga intäkter	12 113	67 252
		35 573	88 366

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	553 336	586 378
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 929	53 467
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 809	44 881
	Snöröjning/sandning	38 069	35 057
	Städning entreprenad	143 016	143 255
	Städning enligt beställning	26 217	22 350
	Mattvätt/Hyrmattor	26 518	37 060
	Sotning	0	1 240
	Hissbesiktning	7 615	14 027
	Bevakning	5 649	5 392
	Gemensamma utrymmen	4 452	4 645
	Gård	3 393	10 978
	Serviceavtal	182 542	39 470
	Förbrukningsmateriel	39 276	35 017
	Störningsjour och larm	0	0
	Brandskydd	672	6 495
		1 124 493	1 039 712
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	59 501	0
	Hyseslägenheter	529 855	28 470
	Brf Lägenheter	25 723	19 081
	Lokaler	22 253	10 400
	Tvättstuga	7 020	1 860
	Sophantering/återvinning	5 016	0
	Källare	35 103	19 553
	Entré/trapphus	7 632	27 834
	Lås	12 176	45 736
	Installationer	29 430	0
	VVS	70 279	64 990
	Värmeanläggning/undercentral	65 982	10 482
	Ventilation	22 717	27 855
	Elinstallationer	173 953	8 098
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 769	0
	Bredband	14 138	0
	Hiss	1 364	45 287
	Fasad	0	29 799
	Fönster	10 171	92 399
	Garage/parkering	5 839	12 650
	Skador/klotter/skadegörelse	4 500	0
	Vattenskada	132 165	267 862
	Övrigt	3 194	0
		1 239 780	712 356

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
forts	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	318 192
	Värmeanläggning	20 512	97 972
	Elinstallationer	26 568	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	29 855
	Hiss	28 864	623 686
	Fönster	6 250 678	5 848
		6 326 622	1 075 552
	Taxebundna kostnader		
	El	627 920	603 431
	Värme	149 585	132 135
	Vatten	177 004	154 875
	Sophämtning/renhållning	46 402	49 027
	Grovsopor	80 466	90 809
		1 081 377	1 030 277
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	154 752	152 382
	Självrisk	0	1 500
	Kabel-TV	16 025	15 873
	Bredband	167 553	166 931
		338 330	336 686
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	614 264	541 814
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 724 865	4 736 397

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	600	600
	Tele- och datakommunikation	20 251	29 110
	Juridiska Åtgärder	4 913	37 810
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 477	27 002
	Föreningskostnader	55 668	46 292
	Styrelseomkostnader	56 693	73 590
	Fritids- och trivselkostnader	11 272	16 432
	Studieverksamhet	0	243
	Förvaltningsarvode	177 396	170 829
	Förvaltningsarvoden övriga	3 624	0
	Administration	16 032	16 521
	Korttidsinventarier	2 970	6 330
	Konsultarvode	85 728	154 425
	Föreningsavgifter	4 879	4 888
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 430	7 430
		471 632	591 502

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 054 020	2 054 020
	Förbättringar	320 509	315 136
	Markanläggning	60 060	60 060
		2 434 589	2 429 215

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	278 887 971	278 887 971
	Nyanskaffningar	429 888	0
	Utgående anskaffningsvärde	279 317 858	278 887 971
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 499 290	-8 070 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 434 589	-2 429 215
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 933 879	-10 499 290
	Planenligt restvärde vid årets slut	266 383 979	268 388 681
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 072 528	86 072 528
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	127 000 000	120 200 000
	Taxeringsvärde mark	191 000 000	173 800 000
		318 000 000	294 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	269 000 000	252 000 000
	Lokaler	49 000 000	42 000 000
		318 000 000	294 000 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	106 030	0
		106 030	0

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 105	48 105
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 105	48 105
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 105	-48 105
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 105	-48 105
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	42 183	41 440
	Skattefordran	2 590	42 605
	Klientmedel hos SBC	1 565 892	1 944 343
		1 610 665	2 028 388

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	5 018 932	4 136 932
	Reservering enligt stadgar	954 000	882 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 972 932	5 018 932

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,890 %	14 000 000	14 000 000	2017-09-25
SEB	1,730 %	13 000 000	13 000 000	2020-06-28
SEB	1,530 %	18 000 000	18 000 000	2019-12-28
SEB		0	4 000 000	Löst
SEB	0,600 %	16 000 000	16 000 000	2019-12-28
SEB	2,690 %	18 000 000	18 000 000	2018-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		79 000 000	83 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		79 000 000	83 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Från 1 april 2017 har Fastighetsskötsel AB kontrakterats för Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel av föreningens fastighet.
- Nytt hyresavtal har tecknats med ICA Karlaplan att gälla från och med 1 oktober 2017

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	88 709	95 157
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 543 106	1 474 703
	Värmeanläggning	44 149	0
		1 675 964	1 569 860

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017

Jole Björling
Ledamot

Kjell Åke Bäck
Ledamot

Lars Jonas Landebrink
Ledamot

Håkan Knut Erik Lööv
Ledamot

Kari Jukka Mäki
Ledamot

Hugo Magnus Wastenson
Ledamot

Ulla Kerstin Anita Åhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jörgen Götehed
Extern revisor

Hans Örström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset, org.nr. 716419-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strindbergshuset för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar) och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE