

Bostadsrättsföreningen
MÄLARSLINGAN

716419-6094

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för BRF Mälarslingan får härmed avlämna
årsredovisningen för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
-Förvaltningsberättelse	1-6
-Resultaträkning	7
-Balansräkning	8-9
-Kassaflödesanalys	10
-Noter	11-15
-Underskrifter	15
-Ordlista	
-Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarslingan, 716419-6094 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyreslokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Stockholms kommun, Skärholmens stadsdel och fastigheterna har beteckningarna Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5.

På fastigheterna finns 14 bostadshus innehållande 111 lägenheter, en gruppbofastad med 11 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt samt två lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 95 parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 479 kvm, varav 9 273 kvm utgör lägenhetsyta och 1 206 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

17	1 rum och kök
47	2 rum och kök
26	3 rum och kök
32	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1992.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Skolhusets balkonger	2001-2002
Skolhusets tak	2003-2004
Byte av undercentraler	2005
Balkonger på punkthusen	2007,2010,2012-2015
Trästaket kring uteplatserna och trappräcken vid punkthusen	2009-2015
Skolhusets fönster (målning)	2009-2010
Byte av värmexlare i undercentraler	2011
Byte och målning av takplåten på skolhusets entréer	2012
Spolning av de liggande stamledningarna för spill- och dagvatten och byte av 50 m stamledning i skolhusets kulvert	2013
Installation av radonsaneringsanläggning skolhusets kulvert	2014
Plåtbeklädnad av fönster- balkongbågar på skolhusets mot gårdsgata	2014
Fällning av poppelträd	2014,2016
Delvis byte och renovering av gatubelysning	2016
Påbörjat byte av trappbelysning till LED och närvarostyrd belysning	2016
Påbörjat isolering av rören i kulverten under f.d. skolhuset	2016
Isolering och lagning av ytterdörren i gymnastiksalen	2016

Installation av avgasare på radiatorsystemet Värmemätare	2016
Uppdatering och igångsättning av larmövervakningen	2016

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Veolia. Veolia genomför varje år en stadgeenlig besiktning tillsammans med styrelsen då en genomgång sker av fastigheternas yttre status. Veolia genomför kontinuerliga kontroller på värme- och vattendistributionen.

Fastighetsskötseln av markytor har utförts av Sätra Entreprenad AB.

Underhåll av planteringar har utförts av föreningens trädgårdsgrupp.

Föreningen tillhandahåller TV samt bredband och IP-telefonitjänster till medlemmarna genom gruppabonnemang med service hos Com Hem AB.

Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av det Systematiska Brandskyddsarbetet (SBA) inom föreningens fastigheter.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB f.d.Visma Services Sverige AB.

Föreningen arvoderar vicevärd för att ge stöd i den löpande fastighetsförvaltningen.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-09.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB f.d. Visma Services AB.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Mälarslingan är ansluten till Bostadsrätterna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Olofsson	Ordförande	
Inger Withalissou	Kassör och vice ordförande/	
Christina Brage	Sekreterare	
Florentina Farcas	Ledamot	
Martina Kojan	Ledamot	
Marie Forsgren	Ledamot	Avgått 16-10-03
Boris Jasnobulka	Suppleant	
Lars-Göran Karlsson	Suppleant	
Håkan Svensson	Suppleant	Avgått 16-09-10
Christer Rosenvik	Suppleant	

Mandatperioden utgår för: Inger Withalissou, Martina Kojan, Boris Jasnobulka och Lars-Göran Karlsson.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden, var av ett var extrainsatt möte.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 123 392 kr (inkl. sociala avgifter).

Revisorer och revisorssuppleanter

Jan-Ove Brandt, KPMG AB
Danica Tesic
Stefan Jonsson, revisorsuppleant

Valberedning

Britt Söderberg Hüttner (Sammankallande)
Eva Håkansson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett resultat på 1 146 300 kronor varav minst 332 970kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB f.d. Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Målning av de tidigare renoverade balkongerna på punkthusen utfördes av Orion Måleri. Arbetena med renoveringen av trappräcken, balkongräcken, uteplatsräcken och höjning av ekonomibyggnader på punkthusen har planenligt pågått under året.

Prudentia AB genomförde en efterbesiktning av OVK under januari 2016.

Under våren 2016 beslutade styrelsen att teckna ett avtal med Veolia om en målstyrd energiförvaltning som ska sänka våra energikostnader över tid. Det är ett intressant och spännande uppdrag som är igångsatt av Energimyndigheten och där vi som förening har kvalificerat oss för att delta i detta projekt. Det är ett arbetskrävande uppdrag för styrelsen men samtidigt mycket givande. Projektet startade med en energikartläggning av våra hus för att undersöka vilka brister som fanns. Föreningen fick 40 000 kr i bidrag av Energimyndigheten för att genomföra denna kartläggning. Veolia och föreningen kommer nu under en femårsperiod arbeta tillsammans och samtliga åtgärder som utförs av oss och som sänker energikostnaderna rapporteras till Energimyndigheten.

Arbetet med energibesparingsåtgärder har bl.a. resulterat i ett beslut om att isolera vindarna i punkthusen och byte av fönster på f.d. skolhusets baksida.

För att styrelsen skulle kunna fatta rätt beslut om vilka företag som skulle anlitas för att utföra dessa åtgärder beslutade vi att anlita Renoveringskonsulterna för besiktning och att ta fram ett tekniskt förfrågningsunderlag som skulle användas vid upphandlingen av företag.

Värmemätare har installerats i ett antal lägenheter på Odd Fellowvägen och Ålgrytevägen för att bevaka värmen som går ut i systemet.

HSA - Styrkonsult genomförde under våren en uppgradering av sitt program för övervakning av bl.a. värmesystemet.

Avgasare har installerats för att få bort luft i värmesystemet.

En uppgradering av el-centralerna har utförts med en genomgång av all dokumentation.

En el-utredning utfördes under året för att utvärdera vår gatubelysnings energiförbrukning. Det har resulterat i en uppgradering med utbyte av samtliga gamla delar på belysningsarmaturerna. Vi har fått en bättre och mer energisnål belysning.

Ett arbete med närvarostyrd LED-belysning i trapphusen påbörjades i december och kommer att färdigställas under början av nästa år.

Kontroll och åtgärd av kalla handukstorkar har fortsatt planenligt under året.

En brandbesiktning av de allmänna utrymmen som föreningen ansvarar för utfördes av Brandsäkra i december. De förslag till åtgärder som vi fick kommer att utföras nästa år.

Planerad verksamhet under 2017

- Byte av fönster f.d. Skolhusets baksida kommer att utföras av Interoc Dörr och Fönster AB
- Komplettering av Isoleringen på punkthusens vindar kommer att utföras av Cremab AB
- Samarbetet med Veolia för att optimera vår Tekniska förvaltning fortsätter, med bl.a. energibesparande åtgärder (Målstyrd Energiförvaltning).
- Kontroll och översyn av hängrännor och stuprör på samtliga byggnader.
- Löpande underhåll på balkonger, trappräcken, uteplatsräcken och ekonomibyggnader.
- Planering för vår- och höststädning.
- Fortsatta åtgärder av handukstorkar.
- Fortsatt arbete för att ta fram en automatisk arbetsmetod för avläsning av varmvattenförbrukning.
- Byte till närvarostyrd LED-belysning i trapphusen och byte av rörelsestyrd LED-strålkastare.
- Isolering av VVC rör i kulverten.
- Förbättring av broar i de outgrävda utrymmena för säkrare och bättre åtkomst av rör vid isolering m.m.
- Brandtätning av el-central, installation av brandsläckare, montering av nödbelysning och skyltar.
- Bila upp garagegolv för byte av sönderrostat avloppsrör.
- Översyn av samtliga lysrör för byte till LED där det är möjligt.
- Eventuellt bygge av toalettutrymme bakom vicevärdlokalen.
- Samtliga vattenluckor skall genomgå en renovering och isolering av rör.
- Arbetet med att ta fram en fungerande underhållsplan tillsammans med Veolia i anslutning till arbetet med den Målstyrda energiövervakningen kommer att slutföras och presenteras på stämman.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	158	158
Tillkommande medlemmar	10	12
Avgående medlemmar	-10	-15
Summa	158	155

Föreningen hade vid årets slut 158 medlemmar.

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 11 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	9 409	9 394	9 404	9 731
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 163	746	-635	580
Soliditet, %	34	33	33	33
Kassalikviditet, %	250	199	138	184
Underhållsfond, tkr	3 675	3 372	3 068	2 765
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 080,1	9 184,4	9 275,3	9 376,0
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	606	605	606	606
Genomsnittlig skuldränta, %	1,6	2,0	3,1	3,3

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	32 118 979	10 409 764	3 371 640	-3 057 835	746 493	43 589 041
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			303 294			303 294
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				443 199	-746 493	-303 294
Årets resultat					1 163 488	1 163 488
Belopp vid årets utgång	<u>32 118 979</u>	<u>10 409 764</u>	<u>3 674 934</u>	<u>-2 614 636</u>	<u>1 163 488</u>	<u>44 752 529</u>

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 614 636
årets resultat	<u>1 163 487</u>
Totalt	-1 451 149
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	332 970
	<u>-1 784 119</u>
Totalt	-1 451 149

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	9 409 018	9 394 338
Övriga rörelseintäkter		-	896
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>9 409 018</u>	<u>9 395 234</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 570 695	-4 694 402
Övriga externa kostnader		-437 978	-336 633
Personalkostnader	4	-358 863	-356 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-1 518 118	-1 525 928
Summa rörelsekostnad		<u>-6 885 654</u>	<u>-6 913 300</u>
Rörelseresultat		<u>2 523 364</u>	<u>2 481 934</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		411	11 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 360 287	-1 746 593
Summa finansiella poster		<u>-1 359 876</u>	<u>-1 735 441</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 163 488</u>	<u>746 493</u>
Resultat före skatt		<u>1 163 488</u>	<u>746 493</u>
Årets resultat		<u>1 163 488</u>	<u>746 493</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	122 820 184	124 191 316
Inventarier, verktyg och installationer	6	932 539	1 079 525
Pågående till/ ombyggnad		216 474	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		123 969 197	125 270 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	7	5 000	5 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		123 974 197	125 275 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 256	8 833
Övriga fordringar		57 847	35 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 547	251 413
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		305 650	295 933
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 596 259	1 596 259
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 596 259	1 596 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 195 150	3 537 426
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 195 150	3 537 426
Summa omsättningstillgångar		7 097 059	5 429 618
SUMMA TILLGÅNGAR		131 071 256	130 705 459

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 118 979	32 118 979
Upplåtelseavgift		10 409 764	10 409 764
Fond för yttre underhåll		3 674 934	3 371 640
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 203 677</u>	<u>45 900 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 614 636	-3 057 835
Årets resultat		1 163 488	746 493
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 451 148</u>	<u>-2 311 342</u>
Summa eget kapital		<u>44 752 529</u>	<u>43 589 041</u>
<i>Avsättningar</i>			
Medlemmars reparationsfond		129 344	129 344
<i>Summa avsättningar</i>		<u>129 344</u>	<u>129 344</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	83 351 820	84 256 897
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>83 351 820</u>	<u>84 256 897</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		848 204	910 452
Leverantörsskulder		383 696	71 661
Övriga skulder		59 820	88 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 545 843	1 659 528
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 837 563</u>	<u>2 730 177</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>131 071 256</u>	<u>130 705 459</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	2 523 364	2 481 934
Erhållna räntor	411	11 152
Erlagda räntor	-1 360 287	-1 746 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 518 119	1 525 929
	<u>2 681 607</u>	<u>2 272 422</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 681 607	2 272 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 718	-8 883
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	169 634	-347 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 841 523	1 915 963
Investeringsverksamheten		
Pågående till/ombyggnation	-216 474	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 474	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-967 325	-842 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-967 325	-842 952
Årets kassaflöde	1 657 724	1 073 011
Likvida medel vid årets början	3 537 426	2 464 415
Likvida medel vid årets slut	5 195 150	3 537 426

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	125
Till - och ombyggnation	10-30
Markanläggning	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	890 260	890 024
Garage och p-platser	173 729	166 142
Förråd	20 983	4 744
Årsavgifter	5 615 196	5 614 468
Årsavgifter lokaler	966 936	966 936
Vatten	4 078	6 843
Värmeavgift	1 694 936	1 694 904
Kravavgift	960	540
Tillägg balkong	6 240	6 240
Övriga ersättningar	35 700	43 497
Summa	9 409 018	9 394 338

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	74 016	106 258
Trädgårdsskötsel	61 269	153 709
Hissbesiktning	4 549	2 259
Övriga fastighetskostnader	79 804	101 003
Reparationer	474 571	469 210
Reparation byggnad	584 382	639 503
El	145 627	147 875
Fjärrvärme	1 699 884	1 676 064
Vatten	190 657	168 881
Sophämtning	104 892	117 164
Fastighetsförsäkring	188 604	182 379
Tomträttsavgäld*	418 500	418 500
Bredband	122 243	120 743
Kabel-Tv	153 946	153 577
Fastighetsskatt	267 751	237 277
Summa	4 570 695	4 694 402

*Tomträttsavgälden höjdes 2013-07-01 till 418 200:-/år och gäller t.o.m. 2021-06-30

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	148 492	160 802
Löner	139 620	133 800
Totala löner och ersättningar	288 112	294 602
Sociala avgifter enligt lag och avtal	70 751	61 735
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	358 863	356 337

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	142 882 473	142 882 473
Pågående till /ombyggnad	216 474	
	143 098 947	142 882 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-18 691 157	-17 320 025
- Årets avskrivning enligt plan	-1 371 132	-1 371 132
	-20 062 289	-18 691 157
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	123 036 658	124 191 316

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Nordens vänner 3 och 5 i Skärholmen</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	79 800 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark:	31 190 000	27 098 000
	110 990 000	101 098 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	99 304 000	92 162 000
Lokaler:	11 686 000	8 936 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 545 213	1 545 213
Utgående anskaffningsvärde	1 545 213	1 545 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-465 688	-310 892
- Årets avskrivning enligt plan	-146 986	-154 796
Utgående avskrivningar enligt plan	-612 674	-465 688
Utgående redovisat värde	932 539	1 079 525

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Redovisat värde vid årets slut	5 000	5 000

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SEB Penningmarknadsfond	1 596 259	1 683 057
	1 596 259	1 683 057

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	1,87	2022-03-28	272 680	20 438 730	20 711 410
SEB	1,58	2016-09-28	-	-	21 193 735
SEB	1,48	2020-01-28	205 524	17 651 331	17 856 855
SEB	1,57	2019-07-28	270 000	24 722 849	24 992 849
SEB	0,82	2018-05-28	-	-	412 500
	1,25	2021-09-28	100 000	21 387 114	
Totalt			848 204	84 200 024	85 167 349
			Amortering	-848 204	-910 452
				83 351 820	84 256 897

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	98 869 000	98 869 000
Summa ställda säkerheter	98 869 000	98 869 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Skärholmen 2017 - 06

Marie-Louise Olofsson

Inger Withalissson

Christina Brage

Florentina Farcas

Martina Kojan

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05-11

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Danica Tesic
Föreningens revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.

Arsstämma

Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.