

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden
organisationsnummer 769626-6852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 27 mars 2018

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stefan Blomquist	Ledamot
Ida Hafström	Ledamot
Jenny Knapp	Ledamot
Michael Kowalski	Ledamot
Carl Lövkrona	Ledamot

Nima Andacheh	Suppleant
Ritva Ståhl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Hallström	Ordinarie Extern	Deloitte
---------------------	------------------	----------

Valberedning

Katarina Ramqvist
Nils Waldemarsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pasternoster 1	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

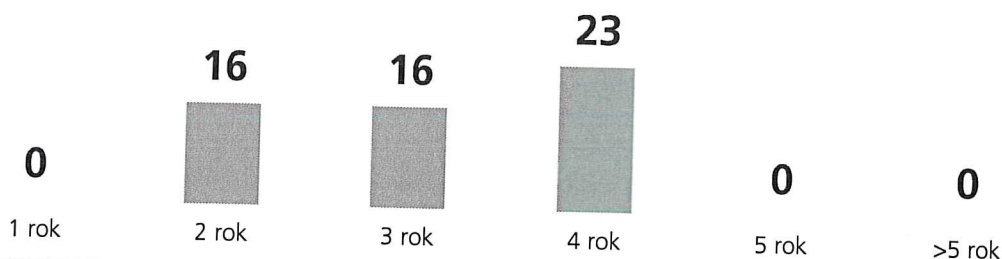
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 356 m², varav 4 236 m² utgör lägenhetsyta och 1 120 m² utgör lokalyta (garage). Föreningen disponerar över ett garage med 44 parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

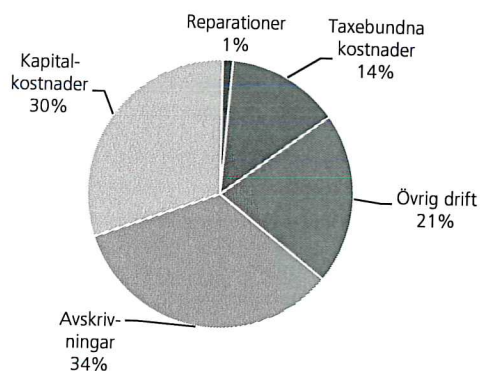
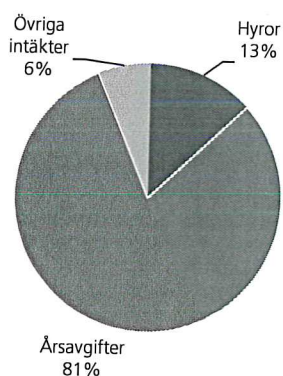
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Städning	Städpoolen
Mark & anläggning	Peab

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	928 615	750 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 436 975	3 484 122
Finansiella intäkter	71	426
Minskning kortfristiga fordringar	117 110	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	65 297
	3 554 156	3 549 845
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 291 814	1 309 599
Finansiella kostnader	1 054 593	1 104 830
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 225
Minskning av långfristiga skulder	975 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	47 896	0
	3 369 303	3 371 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 113 467	928 615
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	184 853	178 191

*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 1 315 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 befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	655	382
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 491	11 721	11 933
Elkostnad/m ² totalyta	28	33	24
Värmekostnad/m ² totalyta	40	52	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	197	206	154
Soliditet (%)	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-107	40
Nettoomsättning (tkr)	3 418	3 484	2 040

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 4 236 m² bostäder och 1 120 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	101 989 000	0	0	101 989 000
Upplåtelseavgifter	68 000 000	0	0	68 000 000
Fond för yttre underhåll	423 600	211 800	105 900	105 900
S:a bundet eget kapital	170 412 600	211 800	105 900	170 094 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-491 288	-211 800	-213 389	-66 099
Årets resultat	-86 969	-86 969	107 489	-107 489
S:a ansamlad förlust	-578 257	-298 769	-105 900	-173 588
S:a eget kapital	169 834 343	-86 969	0	169 921 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-86 969
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-279 487
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 800
summa balanserat resultat	-578 256

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

17 500
-560 756

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 418 368	3 484 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 607	0
Summa rörelseintäkter		3 436 975	3 484 122
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-876 656	-1 121 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 754	-115 953
Personalkostnader	Not 6	-120 404	-72 254
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 608	-1 177 608
Summa rörelsekostnader		-2 469 422	-2 487 207
RÖRELSERESULTAT		967 553	996 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 054 593	-1 104 830
Summa finansiella poster		-1 054 522	-1 104 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 969	-107 489
ÅRETS RESULTAT		-86 969	-107 489

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	217 999 980	219 177 588
Summa materiella anläggningstillgångar		217 999 980	219 177 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		217 999 980	219 177 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 147 711	978 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	101 186
Summa kortfristiga fordringar		1 147 711	1 079 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 147 711	1 079 969
SUMMA TILLGÅNGAR		219 147 691	220 257 557

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	423 600	105 900
Summa bundet eget kapital		170 412 600	170 094 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-491 288	-66 099
Årets resultat		-86 969	-107 489
Summa fritt eget kapital		-578 257	-173 588
SUMMA EGET KAPITAL		169 834 343	169 921 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 725 000	48 750 000
Summa långfristiga skulder		37 725 000	48 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 950 000	900 000
Leverantörsskulder		117 646	85 034
Skatteskulder		67 940	83 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	452 762	517 250
Summa kortfristiga skulder		11 588 348	1 586 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 147 691	220 257 557

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 773 714	2 773 714
Hyrer garage	446 367	475 500
Bredbandsintäkter	145 200	145 200
Varmvattenintäkter	51 584	89 696
Avgift andrahandsuthyrning	1 493	0
Öresutjämning	10	12
	3 418 368	3 484 122

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	4 544	0
Försäkringsersättning	13 663	0
Övriga intäkter	400	0
	18 607	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 250	300 000
	Fastighetsskötsel beställning	1 688	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 885	0
	Snöröjning/sandning	11 088	0
	Städning entreprenad	33 840	0
	Städning enligt beställning	6 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	24 167	23 792
	Gemensamma utrymmen	1 007	0
	Gård	2 840	3 348
	Serviceavtal	8 314	7 974
	Förbrukningsmateriel	38 902	119
		245 731	335 233
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 883	0
	Sophantering/återvinning	3 254	0
	Entré/trapphus	0	7 019
	Lås	26 906	2 825
	VVS	4 169	0
	Hiss	0	7 580
	Mark/gård/utemiljö	4 295	0
	Garage/parkering	2 453	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 562	0
		45 522	17 424
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	17 500	20 188
		17 500	20 188
	Taxebundna kostnader		
	El	151 614	178 217
	Värme	216 764	276 017
	Vatten	91 938	84 131
	Sophämtning/renhållning	17 154	14 785
		477 470	553 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 759	18 470
	Kabel-TV	0	142 957
	Bredband	35 704	0
		56 463	161 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 970	33 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	876 656	1 121 392

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	0
	Medlemsinformation	672	0
	Tele- och datakommunikation	131 145	99
	Revisionsarvode extern revisor	-17 500	30 000
	Föreningskostnader	7 228	5 500
	Styrelseomkostnader	4 600	4 270
	Fritids- och trivselkostnader	1 918	483
	Studieverksamhet	0	1 063
	Förvaltningsarvode	144 010	61 000
	Administration	4 104	13 538
	Korttidsinventarier	9 219	0
	Konsultarvode	7 520	0
		294 754	115 953
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	91 598	55 000
	Sociala kostnader	28 806	17 254
		120 404	72 254
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 177 608	1 177 608
		1 177 608	1 177 608

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 944 000	220 944 000
	Utgående anskaffningsvärde	220 944 000	220 944 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 766 412	-588 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 177 608	-1 177 608
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 944 020	-1 766 412
	Planenligt restvärde vid årets slut	217 999 980	219 177 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 631 040	79 631 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 397 000	78 397 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
		112 397 000	112 397 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	3 397 000	3 397 000
		112 397 000	112 397 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	34 244	50 168
	Klientmedel hos SBC	1 113 467	928 615
		1 147 711	978 783
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	1 560
	Kabel-TV	0	23 826
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	41 000
	Upplupna varmvattenintäkter	0	34 800
		0	101 186
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	105 900	0
	Reservering enligt stadgar	211 800	0
	Reservering enligt stämmobeslut	105 900	105 900
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	423 600	105 900

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Nordea	2,880 %	12 625 000	12 675 000	2023-06-05
Nordea	3,250 %	12 625 000	12 675 000	2025-06-04
Nordea	0,430 %	10 800 000	11 625 000	2018-05-17
Nordea	1,620 %	12 625 000	12 675 000	2019-05-22
Summa skulder till kreditinstitut		48 675 000	49 650 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 950 000	-900 000	
		37 725 000	48 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 425 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31 **2016-12-31**

Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
------------------------	------------	------------

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31 **2016-12-31**

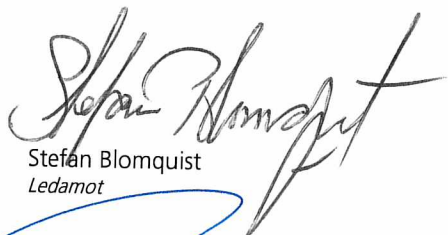
El	0	19 206
Värme	0	38 091
Sophämtning	0	4 600
Extern revisor	0	30 000
Arvoden	66 600	30 002
Sociala avgifter	20 925	9 400
Ränta	79 187	82 392
Avgifter och hyror	286 050	303 559
	452 762	517 250

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 25 / 3 2018



Stefan Blomquist
Ledamot



Ida Hafström
Ledamot



Jenny Knapp
Ledamot



Michael Kowalski
Ledamot



Carl Lövkrona
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2018
Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 773 700	2 773 714	2 773 700
Hyror garage	468 000	446 367	528 000
Bredbandsintäkter	145 200	145 200	145 200
Varmvattenintäkter	86 000	51 584	85 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 600	1 493	0
Öresutjämning	0	10	0
Fakturerade kostnader	0	4 544	0
Försäkringsersättning	0	13 663	0
Övriga intäkter	0	400	0
	3 475 500	3 436 975	3 531 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-59 700	-104 250	-300 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-1 688	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-52 600	-12 885	0
Snöröjning/sandning	0	-11 088	0
Städning entreprenad	-51 800	-33 840	0
Städning enligt beställning	0	-6 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-24 167	-24 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 007	0
Gård	-5 000	-2 840	-20 000
Serviceavtal	-8 500	-8 314	-8 200
Förbrukningsmateriel	-2 000	-38 902	0
	-209 600	-245 731	-352 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-2 883	-20 000
Sophantering/återvinning	0	-3 254	0
Lås	0	-26 906	0
VVS	0	-4 169	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 295	0
Garage/parkering	0	-2 453	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 562	0
	-30 000	-45 522	-20 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-17 500	0
	0	-17 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-151 614	-200 000
Värme	-290 000	-216 764	-290 000
Vatten	-95 000	-91 938	-90 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-17 154	-40 000
	-620 000	-477 470	-620 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-20 759	-19 200
Kabel-TV	0	0	-146 000
Bredband	0	-35 704	0
	-20 000	-56 463	-165 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 970	-33 970	-50 000
	-33 970	-33 970	-50 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 838	0
Medlemsinformation	0	-672	0
Tele- och datakommunikation	-148 000	-131 145	-2 100
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	17 500	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-7 228	-8 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-4 600	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 918	0
Förvaltningsarvode	-71 600	-144 010	-54 500
Administration	-3 000	-4 104	-2 000
Korttidsinventarier	0	-9 219	0
Konsultarvode	0	-7 520	0
	-247 600	-294 754	-88 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-91 598	-62 000
Arbetsgivaravgifter	-28 600	-28 806	-19 300
	-121 600	-120 404	-81 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 177 608	-1 177 608	-1 177 608
	-1 177 608	-1 177 608	-1 177 608
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-2 460 378	-2 469 422	-2 555 408
RÖRELSERESULTAT			
	1 015 122	967 553	976 492
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	71	0
Låneräntor	-1 085 000	-1 054 389	-986 000
Räntekostnader skattekonto	0	-204	0
	-1 085 000	-1 054 522	-986 000
RESULTAT			
	-69 878	-86 969	-9 508