

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Skutskepparen 52

Org nr: 769614-4125





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13

## Bilagor

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutskepparen 52 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-11. Den ekonomiska planen registrerades 2008-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-09.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. något högre övriga externa kostnader.

De övriga externa kostnaderna har ökat tack vare att föreningen betalt mäklararvode på totalt 87 tkr – vid försäljning av tre hyresrätter som skett under året.

Elkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att vid föreningens investering i Individuell elmätning tar föreningen på sig alla elkostnader- vilket har gjort att den posten är högre än i fjol. Däremot så har även intäkterna ökat eftersom medlemmarna nu debiteras den faktiska el dem förbrukar så resultatmässigt ligger elkostnad för föreningen på densamma, till och med något lägre än i fjol. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en förmånligare ränta. Föreningen har även under året valt att använda sig av den förtjänst man fått in på sålda hyresrätter, att amortera av på föreningens skulder. Totalt har föreningen gjort extraamorteringar på 1 500 tkr under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 321 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 76 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1983 och fastigheternas adress är Brunngatan 8-22 samt Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Södermanland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
15	8	41	9	2	1	76

## Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
6	36	18	13

Total bostadsarea:	5 271 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätten:	31 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	1 310 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	48 823 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 823 000 kr

## Föreningens väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk- och administrativ förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning – årlig uppdatering av underhållsplan
Lennander Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Lennander Fastighetsförvaltning	Lokalvård

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 214 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningen har under 2017 valt att investera i en underhållsplan som blev klar i slutet på året. Detta för att styrelsen vill försäkra sig om att det finns ett verktyg för styrelsen att alltid arbeta efter även i framtiden så att man på bästa möjliga vis kan bevara fastigheternas värde, även på lång sikt.

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen är ett gediget dokument som stäcker sig 30 år framåt, där de första 10 åren är specificerade per år/byggnadsdel i detalj vad som ligger i planen. Föreningen, tillsammans med Riksbyggens förvaltare gör även en årlig uppdatering varje år inför kommande budget. Var tredje år gör man även en besiktning för att för att kontrollera om fastighetens skick är enligt planen.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 643 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 264 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 680 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Eftersom att föreningen tidigare inte haft en underhållsplan att reservera utifrån så måste föreningen bygga upp underhållsfonden på nytt, därav är reserveringen något större än den årliga genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Markentreprenader	2007/2012
Portkodlås	2008
Stambyte	2009
Garagetak	2009
Värmeåtervinning	2010
Säkerhetsdörrar	2010
Ventilationssystem	2010
Målning trapphus	2011
Målning källare och gemensamma utrymmen	2012
Fönsterrenovering	2014
Eluttag parkeringsplatser	2014
Balkongrenovering Brunnsgatan/Kungsgatan	2016/2017

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Huskropp utvändigt	2014	Målning av takfot/vindskivor samt fogning fasad

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2018	Delar av fasad samt uppmålning av P-platser
Stamspolning	2019	Samtliga lägenheter
Byte av DUC i undercentral	2019	Styrelsen förlitar sig på att dess serviceentreprenör ger besked när detta är aktuellt
Byte av radiatorventiler i lägenheter	2020-2022	Vid behov

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Cronvall	Ordförande	Stämman	2018
Garry Johansson	Vice Ordförande	Stämman	2019
Fredrik Fredriksson	Sekreterare	Stämman	2019
Andreas Roos	Ledamot	Stämman	2019
Göran Källman	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Kjellström	Stämman	2018
Agota Puskas	Stämman	2018

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman
Lennart Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av
Anders Otterström	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jan Widegren	Stämman
Magnus Sombeck	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt tre hyresrätter som nu upplåts med bostadsrätt. Detta innebär att samtliga bostäder förutom en är upplåten med bostadsrätt, som är kvar som hyresrätt. Delar av den vinst man fått vid försäljningarna har man valt att göra extraamorteringar på lån så att man på sikt sänker föreningens skulder. Detta kommer resultera i sänkta räntekostnader framöver.

Vid föreningens extrastämma i oktober beslutade stämman att nuvarande gästlägenhet skall säljas samt lokalen på Kungsgatan 25 skall göras om till gästlägenhet samt möteslokal.

Under året så har även föreningen antagit nya stadgar som är uppdaterade enligt nya lagkrav som kom 2016.

Gällande Balkongprojekten på Brunnsgatan och Kungsgatan så är de nu färdigställda. Utbyte av räcken på resterande balkonger är gjort. Delar av balkongerna är även inglasade på Kungsgatan likt man gjorde på Brunnsgatan 2016. Ågarna till de aktuella balkongerna erbjöds samma betalningsalternativ som på Brunnsgatan 8-14. Fjorton bostadsrättsinnehavare valde att betala en kontant engångssumma och sex bostadsrättsinnehavare valde att betala en förhöjd månadsavgift på bostaden. Föreningen valde även att glasa in en hyresrätt för att öka värdet på lägenheten, denna såldes sedan under året.

Under ordinarie föreningsstämma 2017 valde medlemmarna en Auktoriserad revisionsbyrå vid namn Grant Thornton, som tillsammans med föreningsrevisorn skall utföra revisionen för 2017. Detta för att man vill försäkra sig om att lagkrav följs och att föreningens sköts på ett ändamålsenligt sätt, även enligt en auktoriserad revisor. En trygghet för både styrelsen och medlemmarna!



Föreningens höjde hyran på dess hyresrätter med 0,65 % från och med 2017-01-01. Avgifter för bostadsrätterna förblev oförändrade under 2017.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Medlemsinformation

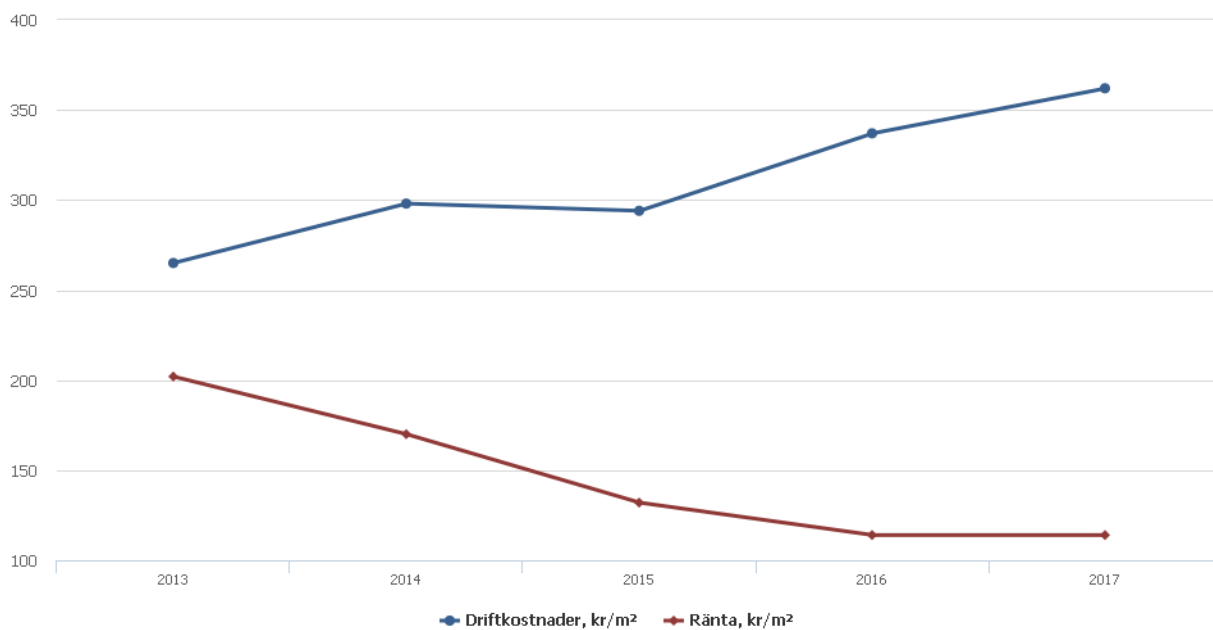
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st)

Vid räkenskapsårets utgång var 75 bostäder placerade med boastadrätt(föregående år 72 st).

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 536	4 376	4 349	4 276	4 201
Årets resultat	122	226	504	73	-67
Balansomslutning	76 678	74 272	72 466	72 425	72 720
Soliditet %	53	49	50	50	49
Likviditet %	512	394	352	120	137
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	697	711	708	694	680
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	362	337	294	298	265
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	114	132	170	202
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 794	5 573	5 345	5 403	5 466

\*Observera att *Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m<sup>2</sup>* ser lägre ut än i fjol tack vare att tre hyresrätter har gjorts om till bostadsrätt, därav har dem fått en ändrad avgift. Årsavgiften är därför inte jämförbar med fg. års siffor.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 600 947	1 401 435	135 000	-603 845	225 543
Disposition enl. årsstämmobeslut				225 543	-225 543
Reservering underhållsfond			680 000	-680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-214 384	214 384	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 050 993	2 454 007			
Årets resultat					121 958
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 651 940</b>	<b>3 855 442</b>	<b>600 616</b>	<b>-843 918</b>	<b>121 958</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-378 302
Årets resultat	121 958
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	214 384
<b>Summa</b>	<b>-721 960</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-721 960**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 536 386	4 376 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 244	95 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 587 630</b>	<b>4 471 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 195 610	-2 219 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 536	-98 533
Personalkostnader	Not 6	-137 378	-126 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 256	-1 054 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 776 780</b>	<b>-3 499 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>810 850</b>	<b>972 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		832	208
Räntekostnader		-689 723	-747 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-688 892</b>	<b>-747 089</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 958</b>	<b>225 543</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121 958</b>	<b>225 543</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	68 307 611	68 277 930
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 051 659	2 241 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 359 270</b>	<b>70 750 178</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 359 270</b>	<b>70 750 178</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	1 828 178	1 683 982
Övriga fordringar		448	448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 186	37 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 888 812</b>	<b>1 721 956</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 429 444	1 800 165
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 429 444</b>	<b>1 800 165</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 318 255</b>	<b>3 522 121</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>76 677 526</b>	<b>74 272 299</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	40 507 382	37 002 382	
Fond för yttre underhåll	600 616	135 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>41 107 998</b>	<b>37 137 382</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-843 918	-603 845	
Årets resultat	121 958	225 543	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-721 960</b>	<b>-378 302</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 386 038</b>	<b>36 759 080</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	35 058 244	36 618 244
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 058 244</b>	<b>36 618 244</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	60 000	60 000
Leverantörsskulder		228 956	273 451
Skatteskulder		7 794	4 222
Övriga skulder		2 940	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	933 553	556 282
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 233 244</b>	<b>894 975</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>76 677 526</b>	<b>74 272 299</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stambyte/ Badrumsrenovering	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Markentreprenad	Linjär	20
Marksntreprenad, Kungsgatan	Linjär	20
Ventilationsåtervinning	Linjär	20
Porttelefon	Linjär	10
Vattenneutraliserare	Linjär	20
Fläktar	Linjär	20
Entrétag	Linjär	20
Skrämtak	Linjär	30
Motorvärmare	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Strålsamlare	Linjär	10
Värmepumo	Linjär	10
Fönster	Linjär	30
Individuell elmätning	Linjär	15
Garageportar	Linjär	35
Balkonginglasning Brunnsgatan	Linjär	20
Balkonginglasning Kungsgatan	Linjär	20
Markentreprenad, Brunnsgatan	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 643 232	3 612 421
Hyror, bostäder	200 724	250 880
Hyror, lokaler	357 949	339 387
Hyror, garage	170 736	170 600
Hyror, p-platser	41 040	41 040
Hyror, övriga	0	11 118
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-53 542	-29 015
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 566	0
Rabatter	0	-20 000
Elavgifter *	182 812	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 536 386</b>	<b>4 376 430</b>

*\*Föreningens individuella elmätning har under året dragit igång så intäkterna respektive kostnaderna (se not 4) för el är högre än i fjol och därav inte jämförbara med fg. års sifför.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Intäkter för webbtjänst IMD	42 096	0
Intäkter från medlemmar för eluttags-installation	0	48 875
Övriga ersättningar	7 168	0
Fakturerade kostnader	1 980	2 109
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	37
Övriga rörelseintäkter	0	40 000
Försäkringsersättningar	0	4 448
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 244</b>	<b>95 469</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-214 384	-323 120
Reparationer	-101 758	-75 846
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 098	-142 109
Försäkringspremier	-60 986	-57 367
Kabel- och digital-TV samt IT kostnader	-168 732	-122 712
Serviceavtal avser avtalsservice på ventilationen	-10 354	0
Hissbesiktning	-10 878	-50 138
Avtal Cewe instrument gällande IMD avser december 2017	-821	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 444
Förbrukningsinventarier *	-33 914	-25 555
Fordons- och maskinkostnader	0	-221
Vatten	-157 873	-178 420
Fastighetsel	-387 830	-240 708
Uppvärmning	-467 464	-507 364
Sophantering och återvinning	-94 760	-78 646
Förvaltningsarvode Lennanders*	-352 758	-414 772
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 195 610</b>	<b>-2 219 421</b>

\* avser bla. brandvarnare/lysrör/nycklar/kyl & frys till lokal m.m.

\*\* I år redovisas förvaltningsarvode avseende fastighetsskötsel/lokalvård för sig och förvaltningsarvode avseende ekonomisk/teknisk/administrativ förvaltning för sig(se not 5), därav är ej siffran jämförbar med fg år.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-175 046	0
Lokalkostnader	-1 500	-4 500
Annonsering avser Hemnet-annonsering vid försäljning av lägenheter	-2 600	0
IT-kostnader redovisas tillsammans med Kabel och digital-TV i år(not 4)	0	-9 118
Arvode, yrkesrevisor	-14 000	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 450
Kreditupplysningar	-2 250	-4 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter *	-29 120	0
Kontorsmateriel	-4 861	-7 188
Telefon och porto	-8 808	-5 068
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-576	-576
Konsultarvoden avser mäklararvode vid föräljning av de tre hyresrätterna	-87 000	0
Bankkostnader	-3 275	-2 777
Övriga externa kostnader	-6 500	-60 573
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-335 536</b>	<b>-98 533</b>

\*Föreningen skötte tidigare sina egna panter men vid omskrivning av avtal med Riksbyggen valde man att Riksbyggen skall hantera och registrera föreningens panter. På så vis är det en trygghet för styrelsen att en förvaltare sköter alla registreringar i etablerade system. Denna kostnad är en engångskostnad för administrationen av registreringen för samtliga pantförskrivningar i föreningen, därav är inte denna kostnad jämförbar med fg. års siffra.



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-77 525	-77 525
Sammanträdesarvoden	-20 750	-18 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 900	-8 900
Utbildning förtroendevalda	-4 125	-2 000
Sociala kostnader	-26 118	-20 100
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-137 378</b>	<b>-126 775</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-399 107	-399 107
Avskrivning Markanläggningar	-117 515	-111 559
Avskrivningar tillkommande utgifter	-402 053	-357 616
Avskrivning Installationer	-189 581	-186 256
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 108 256</b>	<b>-1 054 538</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	12 811 655	11 307 971
Markanläggning	2 231 184	2 231 184
	<b>75 094 684</b>	<b>73 591 000</b>

### Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter	<i>Balkongprojekt Kungsgatan</i>	888 797	1 503 684
Markanläggning	<i>Markentreprenad Brunnsgatan</i>	59 559	
		<b>948 356</b>	<b>1 503 684</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

**76 043 040**      **75 094 684**

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-4 001 332	-3 602 225
Tillkommande utgifter	-2 002 018	-1 644 402
Markanläggningar	-813 404	-701 845
	<b>- 6 816 754</b>	<b>- 5 948 472</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-399 107	-399 107
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-402 053	-357 616
Årets avskrivning markanläggningar	-117 515	-111 559
	<b>- 918 675</b>	<b>- 868 282</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 7 735 429**      **- 6 816 754**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**68 592 149**      **68 277 930**

#### Varav

Byggnader	46 296 406	46 695 513
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	11 580 919	10 809 637
Markanläggningar	1 359 824	1 417 780

#### Taxeringsvärden

Byggnader	45 150 000	45 150 000
Mark	3 673 000	3 673 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 823 000</b>	<b>48 823 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Installationer	3 153 504	2 822 504
	<b>3 203 276</b>	<b>2 872 276</b>

### Årets anskaffningar

Installationer	0	331 000
	<b>0</b>	<b>331 000</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

**3 203 276**      **3 203 276**

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-49 772	-49 772
Installationer	-912 264	-726 008
	<b>- 962 036</b>	<b>- 775 780</b>

### Årets avskrivningar

Installationer	-189 581	-186 256
	<b>- 189 581</b>	<b>- 186 256</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 1 151 617**      **- 962 036**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**2 051 659**      **2 241 240**

### Varav

Installationer	2 051 659	2 241 240
----------------	-----------	-----------

## Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	58 930	3 964
Kundfordringar	1 769 248	1 680 018
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 828 178</b>	<b>1 683 982</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 107	4 809
Förutbetalda driftkostnader	9 035	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 044	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	32 141
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	457
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 186</b>	<b>37 526</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto SBAB	1 650 832	0
Förvaltningskonto i Swedbank	2 778 612	1 800 165
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 429 444</b>	<b>1 800 165</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	35 118 244	36 678 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 058 244</b>	<b>36 618 244</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,24 %		7 100 000,00	-5 600 000,00	1 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00 %	2018-06-30	4 824 903,00	0,00	0,00	4 824 903,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2018-10-30	8 083 341,00	0,00	0,00	8 083 341,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2019-12-30	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-04-30	2 970 000,00	0,00	60 000,00	2 910 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-09-30	7 200 000,00	0,00	0,00	7 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-06-30	0,00	5 600 000,00	0,00	5 600 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 678 244,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 560 000,00</b>	<b>35 118 244,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 000 kr.

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	29 000
Upplupna räntekostnader	332 571	14 996
Upplupna elkostnader	0	14 375
Upplupna värmekostnader	137 209	64 289
Upplupna revisionsarvoden	14 000	0
Upplupna styrelsearvoden	113 415	113 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	336 358	319 982
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>933 553</b>	<b>556 282</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Nyköping 2018-

---

Anders Cronvall

---

Garry Johansson

---

Fredrik Fredriksson

---

Andreas Roos

---

Göran Källman

**Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-**

Grant Thornton Sweden AB

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Lennart Nilsson  
Föreningsrevisor

