

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kejsaren 26
organisationsnummer 716418-7929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 Brf Kejsaren 26 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Östersunds den 11 maj 2017

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2016

Brf Kejsaren 26

Org. 716418-7929

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Mosebacke Torg 14, 116 20 Stockholm

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

När man bor i en bostadsrätt ges man möjligheter att påverka sitt boende och som medlem i en bostadsrättsförening har du i jämförelse med hyresgästen många fördelar men också skyldigheter. Du har ett särskilt ansvar för din lägenhet men också för gemensamma utrymmen såväl inom- som utomhus och du ansvarar även för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och i övriga utrymmen. I föreningen Kejsaren 26 bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll. Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Läs mer i föreningens stadgar. Du bor således tryggt. Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas.

Styrelsen leder föreningens arbete och ansvarar för förvaltningen. Som medlem är du med och väljer vilka föreningsmedlemmar som ska utgöra styrelsen. I samband med årsstämman ges alla medlemmar möjlighet att granska verksamheten, ställa frågor och framföra synpunkter. Förslag och synpunkter kan förstås också lämnas mellan årsstämmorna. Styrelsens övertygelse är att med allas engagemang och delaktighet ökar förutsättningarna för vår trivsel och trygghet.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i Kejsaren 26. Du är med och äger husen och

miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Styrelsen vill också framföra sitt tack till alla medlemmar inom bostadsrättsföreningen Kejsaren 26 för visat förtroende under det gångna året.

Föreningens fastighet, Kejsaren 26 i Stockholms kommun. Fastigheten består av ett gatuhus och två gårdshus på adress Mosebacke Torg 14, 14A och 14B. Fastigheten byggdes 1864. 1904 byggdes ytterligare 2 våningar på huset samt de två gårdshusen. Fastigheten har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2184 kvm, varav 1984 kvm utgör lägenhetsyta och 200 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Styrelsen har beslutat om ett kollektivt bostadsrättstillägg i Länsförsäkringar som försäkrar föreningens fastigheter. Skriftlig information delades ut till bostadsrättsinnehavarna, samt information lades ut på hemsidan. Eftersom att bostadsrättsinnehavarnas försäkringar har olika löptid beslutade styrelsen att föreningen svarar för kostnaderna för bostadsrättstillägget under 2017.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Simposio. Under hösten sades avtalet



upp av AB Simposio för villkorsändring och ett nytt avtal med start 2017-01-01 är tecknat. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Deloitte från 2015-04-01 men eftersom att verksamheten inom fastighetsekonomisk förvaltning övergår till Agentia Förvaltning från den 1 februari 2017 har styrelsen under hösten tecknat ett överlåtelseavtal med Agentia Förvaltning AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fasadrenovering och fönsterbyte	1974
Renovering av fastighetsel	1992
Stambyte	1992
Installation av frånluftssystem	1992
Installation av bredband	2005
Fasad och takrenovering	2006
Renovering av gården	2010
Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor	2012
Renovering av fönster i trapphus och på söderfasaden	2013
Renovering av fönster i trapphus A & B	2015
Utebelysning i gathusets entré	2015
Åtgärd värmekablar i stuprör och hängrännor	2015
Ombyggnation källarplan hus B	2016
Reparation av vindsutrymme gårdshus	2016

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-04-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-11-05. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 41 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 41. Under året har 2 överlåtelse skett.

Styrelsen har under året beviljat tre andrahandsuthyrningar. För att upplåta

bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv kan nyttja bostaden. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs även styrelsens godkännande. Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift om 10 % av prisbasbeloppet för andrahands-uthyrning. Styrelsen tillåter inte Airbnb uthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Chatrin Engbo	ledamot/ordf.
Eva Krutmeijer	ledamot/vice ordf.
Jean Paul Small	ledamot/kassör.
Björn Enberg	ledamot/sekr.
Malin Nilsson	ledamot
Lars von Ehrenheim	suppleant
Torbjörn Eklund	suppleant
Mats Eriksson (Avgått)	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Till **revisorsuppleanter** har Richard Lundberg och Lisa Björkenor valts.

Valberedningen består av Jonas Sigedal och Bill Öhrström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Utöver styrelsesammanträdena har fyra per capsulam beslut tagits per e-post, samt att styrelseledamöterna vid behov korresponderat via e-post och telefon. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har regelbundet gått igenom räntemarknaden och tagit ställning till att fortsätta med rörliga lån. På intäktssidan har inga större förändringar skett under året jämfört med föregående år. Vad avser kostnaderna har den milda vintern i

kombination med det låga ränteläget medfört att föreningens ekonomiska utfall ser bra ut. Föreningen har inte behövt använda fonderade medel utan har kunnat täcka löpande underhåll inom driftskostnader. Med hjälp av en extern konsult har styrelsen upprättat en långsiktig underhållsplan.

Under våren genomfördes stamspolning av samtliga stammar i kök och badrum. Likaså har fuktskadan i vindsutrymmet i gårdshuset åtgärdats. Källarplanet i B-huset har sanerats och byggts om till fungerande förrådsutrymmen. En brandskyddsbesiktning genomfördes vid halvårsskiftet. Delar av föreslagna åtgärder kommer att genomföras under våren 2017.

I slutet av september genomfördes källare och vindsröjning, såväl av gemensamma utrymmen som bostadsrättsinnehavarnas förråd. Stockholms stadsbud anlätades för bärhjälp och bortforsling. Aktiviteten avslutades med korvgrillning på gården.

Snöskottning av taken genomfördes i samband med snöovädret i november månad.

Under hösten har offerter tagits in för planerade underhåll.

Föreningens resultat för år 2016 är -222 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -170 Kkr. Förändringen beror främst på att årets underhållskostnader för året varit högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2016 legat på en jämn nivå jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 195 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -27 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -27 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig

värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -84 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men och ingen förändring är planerad inför år 2017.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning kök/badrum	39
Åtgärd fuktskada vindsutrymme samt ombyggnation källarplan	334

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 276 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Installation av utrymningsbelysning och uppdatering av brandlarmsanläggning	2017	63
Byte brandvarnare i lgh	2017	33
Målning av trapphus och fönster mot gården	2017	180

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 425 450	1 586 000	973 200	2 015 856	-169 900	10 830 606
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			-121 149	121 149		
Balanseras i ny räkning				-169 900	169 900	
Årets resultat					-222 255	-222 255
Belopp vid årets utgång	6 425 450	1 586 000	852 051	1 967 105	-222 255	10 608 351

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 464 613	1 454 764	1 317 287	1 439 515
Resultat efter finansiella poster	-222 255	-169 900	47 900	5 642
Soliditet, %	46,0	46,4	47,1	43,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	600	545	602
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 061	6 061	6 061	6 061
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 042	4 042	4 042	4 042
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,11	0,27	1,03	1,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	56,1	55,7	54,8	54,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 967 105
Årets resultat	-222 255
	<hr/>
	1 744 850
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	137 280
I ny räkning överföres	1 882 130
	<hr/>
	1 744 850

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 464 613	1 454 765
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 464 613	1 454 765
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 263 382	-1 260 878
Övriga externa kostnader	4	-126 348	-99 845
Personalkostnader		-88 918	-36 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 095	-195 095
Summa rörelsens kostnader		-1 673 743	-1 592 078
Rörelseresultat		-209 130	-137 313
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		272	119
Räntekostnader		-13 397	-32 706
Summa finansiella poster		-13 125	-32 587
Resultat efter finansiella poster		-222 255	-169 900
Årets resultat		-222 255	-169 900

gr

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 405 654	21 585 523
Inventarier, verktyg och installationer	6	121 808	137 034
Summa materiella anläggningstillgångar		21 527 462	21 722 557
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		21 528 862	21 723 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 777	23 644
Övriga fordringar		45 912	32 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	.7	67 366	52 081
Summa kortfristiga fordringar		116 055	107 834
Kassa och bank		1 424 667	1 509 055
Summa omsättningstillgångar		1 540 722	1 616 889
SUMMA TILLGÅNGAR		23 069 584	23 340 846



BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 011 450	8 011 450
Yttre fond	1 094 349	973 200
Summa bundet eget kapital	9 105 799	8 984 650
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 724 807	2 015 856
Årets resultat	-222 255	-169 900
Summa fritt eget kapital	1 502 552	1 845 956
Summa eget kapital	10 608 351	10 830 606
Långfristiga skulder	8, 10	
Skulder till kreditinstitut	12 012 493	12 012 493
Övriga skulder	192 500	192 500
Summa långfristiga skulder	12 204 993	12 204 993
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	58 354	83 054
Aktuell skatteskuld	20 021	18 516
Övriga skulder	0	14 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 177 865	189 171
Summa kortfristiga skulder	256 240	305 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 069 584	23 340 846

g

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-209 130	-137 313
Avskrivningar	195 095	195 095
Erhållen ränta mm	272	119
Erlagd ränta	-13 397	-32 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 160	25 195
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 867	-23 644
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-29 088	-25 222
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-24 700	13 459
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-24 307	139 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 388	129 507
Förändring av likvida medel	-84 388	129 507
Likvida medel vid årets början	1 509 055	1 379 548
Likvida medel vid årets slut	1 424 667	1 509 055



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 166 814	1 188 313
Hyresintäkt lokaler	184 000	149 534
Bredband internetanslutning	59 055	59 055
Kabel-tv	31 500	43 510
Övriga intäkter	23 244	14 353
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 464 613	1 454 765



NOTER

Not 3 Driftkostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel, grundavtal	38 250	41 738
Fastighetsel	38 957	33 726
Fjärrvärme	322 798	308 265
Vatten	43 504	32 264
Sophämtning	49 991	51 233
Bredband/stadsnät	68 267	63 005
Reparationer och underhåll	464 311	501 255
Kabel-tv	35 180	25 800
Fastighetsförsäkring	64 076	55 988
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	51 980	50 475
Städ	27 516	22 432
Övriga driftskostnader	58 552	74 697
Summa driftkostnader	1 263 382	1 260 878

Not 4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kameral förvaltning, grundavtal	51 900	41 250
Revisionsarvode	18 000	12 000
Advokatkostnader	0	10 175
Kostnader för styrelse/medlemsmöten	4 572	4 921
IT-kostnader	3 057	2 756
Serviceavgift medlemsorganisation	14 810	5 779
Övriga externa kostnader	34 009	22 964
Summa övriga externa kostnader	126 348	99 845

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 386 906	22 386 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 386 906	22 386 906
Ingående avskrivningar	-801 383	-621 514
Årets avskrivningar	-179 869	-179 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981 252	-801 383
Utgående redovisat värde	21 405 654	21 585 523
Redovisat värde byggnader	17 005 654	17 185 523
Redovisat värde mark	4 400 000	4 400 000
Summa redovisat värde	21 405 654	21 585 523

NOTER

Not 6 Installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	152 260	0
Årets anskaffningar	0	152 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 260	152 260
Ingående avskrivningar	-15 226	0
Försäljningar/utrangeringar	-15 226	-15 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 452	-15 226
Utgående redovisat värde	121 808	137 034

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbet försäkringspremier	33 246	27 387
Övr förutbet kostn o uppl intäkter	34 120	24 694
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 366	52 081

Not 8 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Deposition lokalhyresgäst	192 500	192 500
Amortering efter 5 år	12 012 493	12 012 493
Summa långfristiga skulder	12 204 993	12 204 993

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank*	rörligt/3 mån	0,00		9 312 493
Swedbank	rörligt/3 mån	0,41		2 700 000
Summa			0	12 012 493
Summa långfristiga skulder				12 012 493

* Investeringslån med löptip fram till 2048-12-30, ränta baseras på Stibor Vecka Fixing

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	114 242	136 186
Upplupen räntekostnad	68	99
Upplupen fjärrvärme	34 329	31 879
Övriga upplupna kostnader	29 226	21 007
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 865	189 171

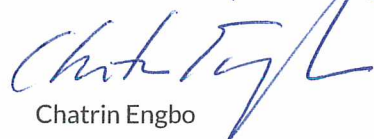
gn

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 013 000	12 013 000
Summa ställda säkerheter	12 013 000	12 013 000

Stockholm 2017-05-04



Chatrin Engbo



Björn Enberg



Jean-Paul Small



Malin Nilsson



Eva Krutmeijer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5-2017.

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor