

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rökepipan, org. nr 716439-0093

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2017.

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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har fullgjort mitt 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 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rökepipan för år 2017 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 uttalande*

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. Jag som auktoriserad redovisningskonsult har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *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.

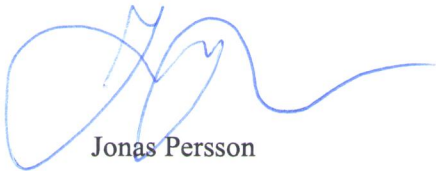
på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade redovisningskonsulten professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade konsultens professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Dalby den 20 april 2018



Jonas Persson

Auktoriserad redovisningskonsult



Jenny Gustafsson

Internrevisor

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rökepipan

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-04 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Charlotte Anna Madeleine Antonius	Ledamot
John Daniel James Björkhem	Ledamot
Eva Louise Lisa Bryer	Ledamot
Lars Christian Jensen	Ledamot
Per Joakim Lind	Ledamot

Timo Matti Johnels	Suppleant
Johan Niklas Ingvar Knutsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jonas Persson	Ordinarie Extern	Dalby Revisionsbyrå
Jenny Gustavsson	Ordinarie Intern	Intern revisor

#### Valberedning

Milosz Gruszka	Sammanställande
----------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ringkaret 2	1989	Lund
Mjölbingen 2	1989	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 63 småhus.

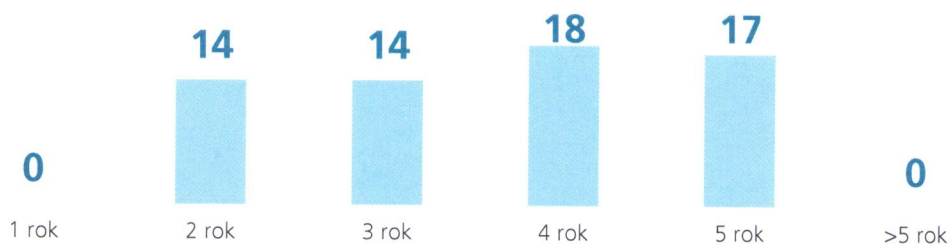
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 481 m<sup>2</sup>, varav 6 481 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

*Handwritten signatures and initials:*  
Jule, ke, 26, af, JL, P, AB

Utfört underhåll	År	Kommentar
Panelbyte	2017	Byte av träpanel på förråd och carports där behov fanns.
Målning av takfönster	2017	Målning av samtliga takfönster
Högtrycksspolning	2016	Alla avlopp spolades
Upprustning av gemensamhetsområden	2016	Nya växter har planterats, trasig lekplats har ersatts av gräsbelag yta.
Målning av dörrar	2015	Alla dörrar målades om, trasiga dörrar byttes ut
Uppfräschning av lekplats och grillplats	2015	Lekplatsen vid den stora grillplatsen har fräschats upp
Målning av fönster	2015	Alla fönster målades, trasiga fönster byttes ut
Upprustning av ytan på Lyftvägen 3-27	2014	Anläggning av gräs samt renovering av lekplats.
Gaspannor	2013 - 2014	Resterande gaspannor har bytts ut. 61st.
Värmeväxlare	2013 - 2014	Motorer i samtliga värmeväxlare har bytts ut.
Ytterdörrar	2012	3st ytterdörrar byttes ut.
Renovering lekplats	2012	Vi renoverade lekplatsen på Mäldvägen.
Målning av takkupor	2011	Samtliga (35st), 1 1/2 plans lgh
Ytterdörrar	2011	3 st ytterdörrar (dörrblad)
Gaspanna	2011	1 st gaspanna, ersättning av bef. med ny
Målning av gavlar och plåtbeklädnad av vindskenor samt krönplåt	2010	Samt utbyte av dåliga brädor och fönsterplåt
Utvändig målning av 3 st containerinhägnader och soprum	2010	Samt utbyte av dåliga brädor
Målning av förråd med tillh. garage	2009	Alla förråd med tillh. garage samt byte av plasttak
Byte av dörrar	2009	12 ytterdörrar, 6 förrådsdörrar
Byte av dörrar	2008	9 ytterdörrar och 6 förrådsdörrar
Komplettering av lekplats	2008	Ny gunga och fyllt på sand
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av carportar	2018	Delvis genomfört 2017 men byggnader kvarstår
Byte av taknocksplast	2018	Arbetet är beställt
Byte av värmeväxlare	2018	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

#### Föreningens ekonomi

Arbetet med att stärka föreningens ekonomi fortlöper. Föreningen har en fortsatt hög amortering av lånen, för 2017 med ca en miljon kronor. Utöver planenlig amortering genomförde även två medlemmar kapitaltillskott under året vilket ytterligare minskade föreningens skuldsättning. De frivilliga kapitaltillskotten erbjuder medlemmarna en möjlighet att betala av sin del av föreningens topplån och därmed få en minskad månadsavgift till föreningen.

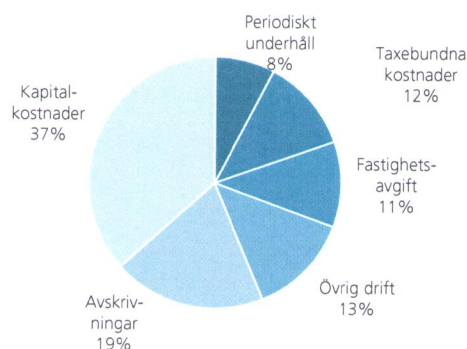
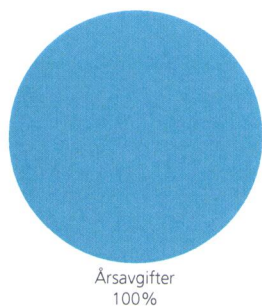
Under 2017 har ett av de stora lånen till SBAB omförhandlats vilket medfört en sänkt räntekostnad på ca 200 000 kr per år. Lånen är fördelade över flera år vilket minimerar risken för hastiga förändringar av föreningens räntekostnader.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 498 616</b>	<b>1 775 847</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 248 960	4 309 395
Finansiella intäkter	3 772	5 762
Medlemsinsatser	0	-176 280
Kapitaltillskott	290 322	176 280
	<b>4 543 054</b>	<b>4 315 157</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 472 385	1 354 207
Finansiella kostnader	1 212 474	1 267 549
Ökning av kortfristiga fordringar	298	643
Minskning av långfristiga skulder	1 445 168	955 691
Minskning av kortfristiga skulder	51 525	14 297
	<b>4 181 850</b>	<b>3 592 388</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 859 820</b>	<b>2 498 616</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>361 204</b>	<b>722 769</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

*Handwritten notes:*  
sdu  
db  
R  
he 26  
20  
A

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har alla takfönster målats för att möjliggöra en längre livstid. I övrigt har underhållsarbete utförts på förrådsbyggnader och carportar där behov har funnits. En del arbete kvarstår och kommer att utföras löpande framöver.

Arrendeavtalen för tomtmarken i anslutning till respektive lägenhet färdigställdes under året.

Utemiljögruppen har fortsatt sitt arbete med att planera för att göra våra gemensamma grönområden attraktiva. Arbetet utförs gemensamt av medlemmarna under de fyra trädgårdshelger som anordnats under året och vi har bland annat fått flera nya växter i våra planteringar. I samband med trädgårdshelgen i augusti anordnades en gemensam grillfest för alla medlemmar.

Avtalet med Comhem fortlöper men styrelsen har omförhandlat priset som nu har halverats. Även föreningens försäkring ses i skrivande stund över.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	656	662	663	665
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 084	7 307	7 454	7 785
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	6	6	5
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	17	27	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	187	196	207	257
Soliditet (%)	20	18	16	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	920	1 045	-262	688
Nettoomsättning (tkr)	4 249	4 289	4 294	4 310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 481 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 304 549	0	0	1 304 549
Upplåtelseavgifter	99 463	0	0	99 463
Kapitaltillskott	2 877 699	290 322	0	2 587 377
Fond för yttre underhåll	1 587 429	268 695	-142 100	1 460 834
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 869 140</b>	<b>559 017</b>	<b>-142 100</b>	<b>5 452 223</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 838 330	-268 695	1 187 209	3 919 817
Årets resultat	919 581	919 581	-1 045 109	1 045 109
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 757 911</b>	<b>650 886</b>	<b>142 100</b>	<b>4 964 925</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 627 052</b>	<b>1 209 903</b>	<b>0</b>	<b>10 417 149</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JAS", "db", "P", "JC", "ke", "of", and "26".*



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	919 581
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 107 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 695
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 757 911</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 757 911</b>
----------------------------------	------------------

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
JMK  
P/B  
JC  
OK

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 248 960	4 289 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 391
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 248 960</b>	<b>4 309 395</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 195 963	-1 143 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 746	-128 785
Personalkostnader	Not 6	-102 676	-82 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-648 292	-648 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 120 677</b>	<b>-2 002 561</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 128 283</b>	<b>2 306 834</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 772	5 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 212 474	-1 267 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 208 702</b>	<b>-1 261 787</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>919 581</b>	<b>1 045 047</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	62
		<b>0</b>	<b>62</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>919 581</b>	<b>1 045 109</b>

*Self he  
B P JL ct  
20*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	55 098 160	55 746 452
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>55 098 160</b>	<b>55 746 452</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>55 101 660</b>	<b>55 749 952</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	27	37
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 987 607	1 629 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 987 634</b>	<b>1 629 889</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	942 968	939 211
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>942 968</b>	<b>939 211</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 930 601</b>	<b>2 569 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 032 262</b>	<b>58 319 051</b>

*JLM*  
*DB*  
*he*  
*JL*  
*76*  
*CF*  
*70*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 404 012	1 404 012
Kapitaltillskott		2 877 699	2 587 377
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 587 429	1 460 834
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 869 140</b>	<b>5 452 223</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 838 330	3 919 817
Årets resultat		919 581	1 045 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 757 911</b>	<b>4 964 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 627 052</b>	<b>10 417 149</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 945 200	46 397 636
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 945 200</b>	<b>46 397 636</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	963 500	956 232
Leverantörsskulder		29 856	21 203
Skatteskulder		0	-62
Övriga skulder		45 915	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	420 739	526 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 460 010</b>	<b>1 504 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 032 262</b>	<b>58 319 051</b>

## Noter

Beloppen 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	100 år	100 år
Gaspannor	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	3 235 512	3 235 512
Årsavgifter - Kapital	1 013 448	1 053 492
	<b>4 248 960</b>	<b>4 289 004</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Försäkringsersättning	0	13 205
Återbäring försäkringsbolag	0	7 186
	<b>0</b>	<b>20 391</b>

*SPM*  
*he*  
*26*  
*23*  
*24*  
*25*  
*26*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	850	0
	Snöröjning/sandning	21 301	9 718
	Sotning	0	1 969
	Gård	10 259	13 074
	Serviceavtal	1 063	1 063
	Förbrukningsmateriel	0	4 842
	Fordon	0	70
		<b>33 473</b>	<b>30 736</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 169	0
	Sophantering/återvinning	1 938	0
	Entré/trapphus	1 675	0
	VVS	0	50 427
	Värmeanläggning/undercentral	2 979	32 444
	Elinstallationer	2 392	3 656
	Mark/gård/utemiljö	6 779	9 783
	Vattenskada	0	14 955
		<b>22 932</b>	<b>111 265</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	30 000	142 100
	Fasad	136 159	0
	Fönster	37 125	0
	Garage/parkering	48 100	0
		<b>251 384</b>	<b>142 100</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 261	37 647
	Vatten	155 254	107 493
	Sophämtning/renhållning	195 308	191 304
	Grovsopor	3 688	3 205
		<b>398 511</b>	<b>339 649</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	84 336	83 129
	Självrisk	-8 800	8 800
	Kabel-TV	49 421	62 879
		<b>124 957</b>	<b>154 808</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>364 706</b>	<b>364 787</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 195 963</b>	<b>1 143 345</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	1 838
	Tele- och datakommunikation	0	388
	Juridiska åtgärder	41 063	13 750
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	0
	Föreningskostnader	3 702	3 206
	Styrelseomkostnader	594	570
	Fritids- och trivselkostnader	13 470	21 852
	Förvaltningsarvode	78 622	76 513
	Administration	6 153	4 739
	Korttidsinventarier	12 310	0
	Konsultarvode	3 059	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 930	5 930
		<b>173 746</b>	<b>128 785</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	78 725	62 502
	Sociala kostnader	23 951	19 638
		<b>102 676</b>	<b>82 140</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	446 891	446 891
	Förbättringar	201 401	201 401
		<b>648 292</b>	<b>648 292</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 JAD  
 M  
 B  
 PL  
 G  
 26

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	59 124 195	59 124 195
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 124 195</b>	<b>59 124 195</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 377 743	-2 729 451
	Årets avskrivningar enligt plan	-648 292	-648 292
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 026 035</b>	<b>-3 377 743</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 098 160</b>	<b>55 746 452</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 294 000	35 294 000
	Taxeringsvärde mark	18 445 000	18 445 000
		<b>53 739 000</b>	<b>53 739 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 739 000	53 739 000
		<b>53 739 000</b>	<b>53 739 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	35 489	35 474
	Skattefordran	35 265	34 972
	Klientmedel hos SBC	1 916 853	1 559 406
		<b>1 987 607</b>	<b>1 629 852</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 460 834	1 792 139
	Reservering enligt stadgar	268 695	268 695
	Reservering enligt stämmobeslut	-142 100	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-600 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 587 429</b>	<b>1 460 834</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,710 %	6 594 192	13 188 384	2021-09-16
SBAB	2,000 %	13 200 000	13 200 000	2019-12-13
SBAB	3,140 %	6 335 418	6 395 708	2018-10-12
SEB	1,670 %	6 634 534	8 019 412	2018-03-28
SBAB	3,860 %	6 550 364	6 550 364	2020-10-12
SBAB	1,910 %	6 594 192	0	2022-09-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 908 700</b>	<b>47 353 868</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-963 500	-956 232	
		<b>44 945 200</b>	<b>46 397 636</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 091 200 kr.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'dB', 'S', 'R', and 'G'.*

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	55 994 000	55 994 000
--	------------------------	------------	------------

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	0	67 000
	Sociala avgifter	0	21 051
	Ränta	62 164	79 711
	Avgifter och hyror	358 575	359 132
		<b>420 739</b>	<b>526 894</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen arbetar vidare enligt föreningens underhållsplan. Under 2018 kommer all taknockplast att bytas ut och löpande underhåll av gemensamma carportar fortlöper. Styrelsen kommer arbeta vidare med planering och finansiering av det kommande bytet av värmeväxlare.

Under året kommer det även hållas en extra stämma för att uppdatera föreningens stadgar enligt de nya lagkrav som träder i kraft vid halvårsskiftet 2018. I detta arbete har styrelsen tagit hjälp av en jurist.

SKM  
HE  
AB  
R  
JL  
C  
26

---

## Styrelsens underskrifter

---

DALBY den 15 / 2 2018



Charlotte Anna Madeleine Antonius  
Ledamot



John Daniel James Björkhem  
Ledamot



Eva Louise Lisa Bryer  
Ledamot



Lars Christian Jensen  
Ledamot



Per Joakim Lind  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2018



Jonas Persson  
Extern revisor



Jenny Gustavsson  
Intern revisor