

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

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 2017 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3,86 procent. Samfälligheten förvaltar kringliggande gator, kajen, sopsug och viss vattenförsörjning.

Styrelsen

Tom Rickard Morgan Bjälldal	Ledamot
Lars Johan Dahlström	Ledamot
Radoslava Jönsson	Ledamot
Mia Anneli Lengborg	Ledamot
Aage Henrik Lützen	Ledamot

Shahram Afsar Nazari	Suppleant
Matilda Anna Catarina Mauritzson	Suppleant
Hamid Khan Zafar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Margareta Lundin
Annika Svensson
Jonas Wannebo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 28:2	2001	Göteborg
Sannegården 28:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

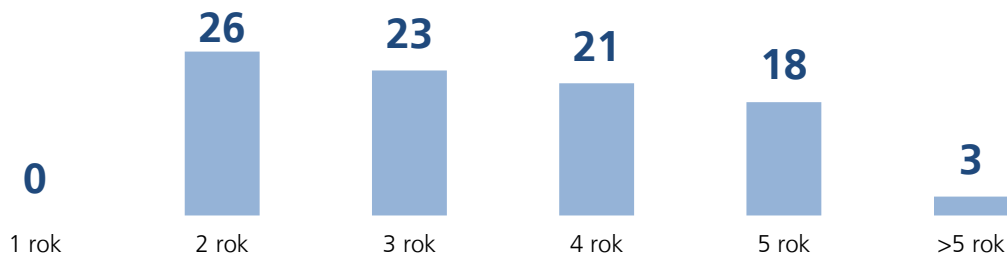
Fastigheternas värdeår är 1992, 1993 och 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 114 m², varav 8 600 m² utgör lägenhetsyta och 1 514 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsterhandel - Elenore Skoglund	61 m ²	2018-09-03
Café - SeaCup	120 m ²	2018-12-31
Skin Etc	95 m ²	2018-02-14

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades December 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värme	2016	Värmeväxlare utbytt
Hissar uppgraderas	2015 - 2016	Hydraulik och styrsystem, säkerhetssystem uppgraderade
Tvättstugors utrustning	2011 - 2018	Förnyelse av maskiner när reparation är olönsam. Flera maskiner anskaffade 2013-2015. Slutfört omkring år 2018.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2018	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Värme-, vattenpumpar etc	2012-2018	Pumpar har börjat gå sönder. Osäker drift.
Ventilation, systemförbättring	2015-2018	Renovering/förnyelse av fläktaggregat. Datorisering av styr- och reglerenhet. Byte ställdon
Ventilation	2017	OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi kännetecknas av relativt konstanta intäkter från medlems- och hyresavgifter och utgifter som kan delas upp i fyra kategorier enligt stigande oförutsägbarhet:

- Avtalsenliga förvaltnings-, funktions-, underhålls-, och reparationsutgifter, som t.ex. utgifter förknippade med GUAB, SBC, Göteborgs Energi, Eriksbergs samfällighetsförening, Sköljestensgrändens samfällighetsförening, bredbandsavgifter, obligatoriska kontroller, m. m.
- Finansiella kostnader och skatter, som t.ex. räntekostnader, försäkringspremier och avskrivningar
- Kapitalinvesteringar, som t.ex. hissuppgradering, bredbandsnätet, porttelefoner, övriga planerade underhålls- eller renovationsarbeten, m. m.
- Oplanerade reparations- eller underhållsarbeten, som t.ex. sanering efter översvämningar, markarbeten med slukhål, sättningar i fastigheterna, slitage, m. m.

Intäkterna från medlemsavgifter förväntas förbli konstanta då inga höjningar planeras, medan intäkter från hyresavgifter förväntas öka som ett resultat av nya hyresförhandlingar med hyresgäster av lägenheter och lokaler.

Föreningens finansiella kostnader (och likviditet) har påverkats positivt av fortsatt låga upplåningsräntor, medan förändringen av avskrivningsreglerna har haft en negativ inverkan på framförallt balansräkningen.

Kategorin "oplanerade reparations- eller underhållsarbeten" har, under 2017, påverkat föreningens ekonomi (budget) kraftigt, huvudsakligen som ett resultat av översvämningen i februari och investeringen i ett nytt porttelefonisystem.

Försäkringsbolagens ändrade strategi vad gäller ansvarsfördelningen samt kommunens långdragna hantering av översvämningssärendet har resulterat i en fördröjning av återbetalningen av föreningens självrisk och övriga försäkringskrav (ca 600 kkr).

Uppgraderingen av föreningens hissar slutfördes i början av året. Kostnaden för återstoden av uppgradering (ca 1.2 mkr) bedömdes som en avskrivningsbar funktionsförbättring av det fasta kapitalet.

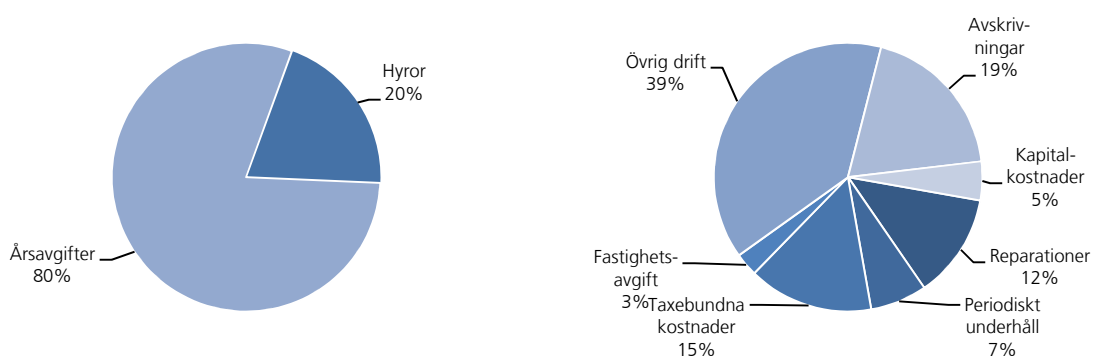
Vid upprepade utfall av porttelefonisystemet befarades att det var så nedslitet och obsolet bl. a. på grund av brist på reservdelar, att installationen av ett nytt var nödvändigt. I samband med detta beslutades även att kostnaden skulle betraktas som en engångskostnad täckt med befintliga medel, samt att den bedöms som en funktionsförbättrande avskrivningsbar investering.

Årets resultat förväntas hamna på ett litet överskott, medan likviditeten är fortsatt god, med ett planerat överskott om ca 2.3 mkr i föreningens transaktions- och placeringskonton. Detta överskott fungerar som en finansiell buffert vid uppkomsten av oförutsedda utgifter, d.v.s. minskar behovet av tillfällig upplåning, och fungerar även som ett komplement till lagstadgade avsättningar till föreningens yttre reparationsfond.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 017 296	5 113 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 464 065	6 448 733
Finansiella intäkter	83	605
Minskning kortfristiga fordringar	4 525	0
Ökning av kortfristiga skulder	493 806	0
	6 962 479	6 449 338
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 961 175	4 918 938
Finansiella kostnader	306 464	394 974
Ökning av materiella anläggningstillgångar	939 701	591 423
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 430
Minskning av kortfristiga skulder	0	630 023
	6 207 340	6 545 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 772 435	5 017 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	755 139	-96 450

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna

Varmgarageporten har varit drabbat av återkommande tekniska problem under hösten varför styrelsen uppdrog åt ASSA Abloy att byta ut porten. Detta är första gången porten bytts ut sedan husen byggdes. Under hösten har också låssystemet i kallgaraget bytts ut till ett mer tillförlitligt system.

Under våren genomfördes golvbyte i en av föreningens hyreslokaler, Gardenia. Detta då golvet var undermåligt.

Under vintern drabbades husen av återkommande stormar som ledde till att vatten läckte in i vissa utrymmen. Styrelsen beslutade att tätta de utpekade områden.

Samtliga av föreningens lägenheter har haft en spolning av sina avloppsrör under våren. Företaget Spolarna stod för spolingen. Detta var första gången i föreningens historia som en spolning av den här omfattningen genomfördes.

Under februari månad drabbades Vingalandsgatan 3, Sörhallstorget 21 samt 23 av ett omfattande stopp i avloppsrören. Källarutrymmen, hissrum samt tvättstugan på Vingalandsgatan 3 drabbades av stoppet. Arbetet blev omfattande och OCAB tvingades avsätta mycket tid på att sanera de olika utrymmena.

Under sommaren har stensättningen på föreningens gårdar bytts ut. Uppdraget har utförts av företaget MBM. Vidare har samtliga av föreningens ytterdörrar lackats/målats och fräschat upp.

Under hösten har en mindre ventilationskontroll genomförts i lägenheterna.

IT

Under senaste åren har Brf Lalandia investerat i en större uppgradering av föreningens IT- och porttelefonisystem.

I början av 2016 valdes Bredbandsbolaget AB efter en lång upphandlingsprocess till föreningens nya bredbandsleverantör. Bredbandsbolaget ersatte ComHem som leverantör länge föreningens kabel-TV. Föreningen genom den nya fibersatsningen fick tillgång till så kallad Triple Play-tjänster (Bredband, TV och telefoni) till en mycket förmånlig kostnad i form av ett gruppavtal. I priset ingick dagens högsta bredbandshastighet på 1000Gb/s och även ett helt nytt fibernät (FTTH) till alla föreningens lägenheter. TV-tjänsten aktiveras dock under mitten av 2018 för att inte dras med dubbla kostnader för TV då föreningen har ett pågående avtal med ComHem som avslutas i slutet av 2018.

Föreningen har under 2017 även ersatt den 24 år gamla porttelefonisystemet. Avtalet som skrevs mellan Brf Lalandia och Monitor-Larm AB innebar byte av alla porttelefoner och passeringssystemen för föreningens gemensamma dörrar till ett digitalt och nyckelfrittssystem. Även våra "analoga" anslagstavlor och tvättstugornas bokningstavlor ersattes därmed mot nya digitala skärmar. Bokningssystemet för tvättstugor kommer att aktiveras under 2018. Installationen av de nya systemen pågick under senhösten 2017 och avslutades i slutet av 2017.

De här två digitala satsningar har banat väg för ett modernt och framtidssäkert boende. Detta möjliggör även digital fastighetsstyrning som innebär kontroll över energiförbrukning i form av vatten, el och värme för en miljövänlig och kostnadseffektiv bostadsrättsförening.

Medlemmar

Säkerhet och skyddsarbete

Grannsamverkan är initierat och påbörjat under året, medlemmar som har visat intresse har varit på informationsmöte hos polisen. Under 2018 kommer detta mynna ut i att Grannsamverkan startas upp i vår förening.

Brandskyddsarbetet har varit pågående under året, framöver kommer vår brandskyddsplan uppdateras samt utbildning av brandskyddsansvarig, brandskyddskontrollanter kommer genomföras.

Kallgaraget

Kallgaraget har under året fått ett nytt sändarsystem för port och dörr installerat. Detta för att förbättra funktionalitet och säkerhet.

Kommunikation och information

I ett led för att förenkla och förbättra kommunikation samt informationsflödet inom föreningen har under året Boappa införts. Verkar som en levande app för information samt aktuella händelser. Införandet av infotavlorna i

samband med det nya porttelefonisystemet är även det ett led i att utöka och förbättra informationsflödet. Under året har även vår hemsida lalandia.se uppdaterats med ett nytt och fräscht utseende.

Vid sidan av våra digitala informationskanaler har vi fortsatt ge ut vår medlemstidning Lalandianytt, en uppskattad källa för att information och aktuella händelser.

Övriga händelser

En stadgeenlig extra stämma genomfördes under hösten för att bekräfta ett tillägg till stadgarna om medlemmars skyldighet att inte lämna lägenheterna utan tillsyn (§14), och där styrelsen informerade gällande pågående och kommande arbeten. Stämman diskuterade även aktuella frågor bland medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	615	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 430	1 377	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 346	5 346	5 346	5 946
Elkostnad/m ² totalyta	28	26	26	23
Värmekostnad/m ² totalyta	67	74	69	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	39	45	93
Soliditet (%)	65	66	65	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-94	-309	274
Nettoomsättning (tkr)	6 441	6 435	6 015	6 466

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 600 m² bostäder och 1 514 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	74 502 871	0	0	74 502 871
Upplåtelseavgifter	8 805 345	0	0	8 805 345
Fond för yttre underhåll	3 120 535	549 707	-710 444	3 281 272
S:a bundet eget kapital	86 428 751	549 707	-710 444	86 589 488
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	365 797	-549 707	616 742	298 762
Årets resultat	-44 935	-44 935	93 702	-93 702
S:a fritt eget kapital	320 862	-594 642	710 444	205 060
S:a eget kapital	86 749 613	-44 935	0	86 794 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	915 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-549 707</u>
summa balanserat resultat	320 862

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>448 046</u>
att i ny räkning överförs	768 908

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	6 441 279	6 435 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 786	13 677
Summa rörelseintäkter		6 464 065	6 448 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 454 193	-4 223 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 886	-394 057
Personalkostnader	Not 6	-326 096	-300 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 444	-1 229 127
Summa rörelsekostnader		-6 202 619	-6 148 066
RÖRELSERESULTAT		261 446	300 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 464	-394 974
Summa finansiella poster		-306 381	-394 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 935	-93 702
ÅRETS RESULTAT		-44 935	-93 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	126 922 333	127 206 827
Maskiner och inventarier	Not 9	79 323	96 571
Summa materiella anläggningstillgångar		127 001 656	127 303 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 005 156	127 306 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 789 258	5 030 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	8 027
Summa kortfristiga fordringar		5 789 258	5 038 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 789 258	5 038 644
SUMMA TILLGÅNGAR		132 794 413	132 345 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 120 535	3 281 272
Summa bundet eget kapital		86 428 751	86 589 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		365 797	298 762
Årets resultat		-44 935	-93 702
Summa fritt eget kapital		320 862	205 060
SUMMA EGET KAPITAL		86 749 613	86 794 548
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	44 729 600	44 729 600
Summa långfristiga skulder		44 729 600	44 729 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		654 777	146 673
Övriga skulder		149 696	121 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	510 727	553 201
Summa kortfristiga skulder		1 315 200	821 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 794 413	132 345 543

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	100 år	100 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år
Portlåssystem	15 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 144 904	5 144 904
Hyror bostäder	287 967	287 611
Hyror lokaler	440 119	414 586
Hyror parkering	255 096	275 460
Hyror garage	313 200	312 500
Öresutjämning	-7	-4
	6 441 279	6 435 056

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	7 273	0
Återbäring försäkringsbolag	10 173	8 027
Övriga intäkter	5 340	5 650
	22 786	13 677

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	381 798	367 458
	Fastighetsskötsel beställning	207 931	133 214
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 700	38 461
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 308	19 730
	Snöröjning/sandning	21 951	21 684
	Mattvätt/Hyrmattor	24 713	23 111
	OVK Obl. Ventilationskontroll	83 319	0
	Hissbesiktning	8 883	21 904
	Gemensamma utrymmen	0	544
	Garage	2 500	3 250
	Gård	22 362	27 186
	Serviceavtal	84 989	90 877
	Förbrukningsmateriel	34 956	22 044
	Teleport/hissanläggning	9 000	0
	Brandskydd	103 519	3 813
		1 054 929	773 276
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 293	0
	Lokaler	10 963	0
	Tvättstuga	23 861	11 006
	Sophantering/återvinning	1 370	10 210
	Källare	3 700	0
	Entré/trapphus	51 686	16 083
	Lås	36 973	4 506
	VVS	146 833	7 164
	Ventilation	68 641	69 037
	Elinstallationer	1 588	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	26 157
	Bredband	6 194	0
	Hiss	10 441	0
	Mark/gård/utemiljö	11 896	13 250
	Garage/parkering	9 110	11 100
	Vattenskada	432 254	561 932
		817 804	730 445
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 500	0
	Lokaler	58 750	0
	Källare	34 250	0
	Entré/trapphus	115 750	0
	Installationer	15 000	0
	VVS	94 500	0
	Ventilation	47 263	0
	Hiss	0	602 577
	Balkonger/altaner	0	73 742
	Mark/gård/utemiljö	45 034	0
	Garage/parkering	36 000	34 125
		448 047	710 444
	Taxebundna kostnader		
	El	278 781	265 861
	Värme	681 599	744 545
	Grovsopor	16 652	6 136
		977 032	1 016 542

Not 4	FORTS. DRIFTSKOSTNADER		
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 978	81 895
	Samfällighetsavgift	615 097	661 079
	Kabel-TV	69 745	68 544
	Bredband	202 540	0
		970 360	811 518
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	186 022	181 745
	TOTALT DRIFTSKOSTNADER	4 454 193	4 223 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2017	2016	
	Kreditupplysning	2 757	2 020
	Medlemsinformation	9 625	4 113
	Tele- och datakommunikation	22 316	18 572
	Juridiska åtgärder	0	2 344
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Hysesförluster	16	1
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
	Föreningskostnader	21 994	26 269
	Fritids- och trivselkostnader	452	14 166
	Förvaltningsarvode	110 334	107 371
	Administration	4 730	9 470
	Konsultarvode	432	185 851
	Föreningsavgifter	200	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	7 180
		180 886	394 057

Not 6	PERSONALKOSTNADER		
	2017	2016	
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	252 000	237 199
	Sociala kostnader	74 096	63 712
		326 096	300 911

Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	2017	2016	
	Byggnad	1 150 296	1 150 296
	Förbättringar	73 900	61 583
	Inventarier	17 248	17 248
		1 241 444	1 229 127

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 511 428	133 294 428
	Nyanskaffningar	939 701	2 217 000
	Utgående anskaffningsvärde	136 451 129	135 511 428
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 304 601	-7 092 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 224 196	-1 211 879
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 528 796	-8 304 601
	Planenligt restvärde vid årets slut	126 922 333	127 206 827
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	101 095 958	101 095 958
	Taxeringsvärde mark	82 139 770	82 139 770
		183 235 728	183 235 728
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 600 000	176 600 000
	Lokaler	6 635 728	6 635 728
		183 235 728	183 235 728
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 470	208 470
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	208 470	208 470
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 899	-94 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 248	-17 248
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 147	-111 899
	Redovisat restvärde vid årets slut	79 323	96 571
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	7 273	0
	Skattekonto	7 057	7 054
	Skattefordran	1 990	6 267
	Klientmedel hos SBC	4 385 724	3 630 585
	Placeringskonto hos SBC	1 386 711	1 386 711
	Fordringar	503	0
		5 789 258	5 030 617

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Återbäring försäkringsbolag	0	8 027
		0	8 027

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 281 272	3 479 429
	Reservering enligt stadgar	549 707	549 707
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-710 444	-747 864
	Vid årets slut	3 120 535	3 281 272

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	SEB 0,640 %	15 100 000	15 100 000	
	SEB 0,520 %	20 891 120	20 891 120	
	SEB 0,640 %	8 738 480	8 738 480	
	Summa skulder till kreditinstitut	44 729 600	44 729 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		44 729 600	44 729 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 729 600 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	10 200	15 352
	Avgifter och hyror	500 527	537 849
		510 727	553 201

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Tom Rickard Morgan Bjälldal
Ledamot

Lars Johan Dahlström
Ledamot

Radoslava Jönsson
Ledamot

Mia Anneli Lengborg
Ledamot

Aage Henrik Lützen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Kjell Eriksson
Extern revisor