



ÅRSREDOVISNING 2016

RIKSBYGGENS BRF KRONOLOTSEN 1

1/1 2016 – 31/12 2016

Org nr 769612-9449

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 april 2017 kl. 18:00.

Plats: Limhamns Folkets Hus

Styrelsen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden, fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer (extern och intern) och suppleant
18. Val av representant till garagestyrelsen och garagestyrelsens årsmöte
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 - Gemensamt bredband
21. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 tidsbegränsning.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25. Bolagets firma ändrades 2010-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Kronolotsen 2 i Malmö.
Föreningens gatuadresser: Sundskajen 2, 4, 6 och 8, 216 43 Limhamn.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos RB Försäkring via Osséen Försäkringsmäklare Syd AB.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde från verksamheten. Kassaflödet från verksamheten skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde från verksamheten som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Föreningen har ett kassaflöde på 176 kr/kvm under 2016 (fg år 109 kr/kvm). Budget för 2017 är 151 kr/kvm. Avsättningen enligt underhållsplan är 78 kr/kvm (fg år 49kr/kvm). Föreningen har en god och stabil ekonomi.

Föreningens styrelse

Namn	Funktion	Vald t.o.m stämma
Bengt Fornander	Ordförande	2017
Thomas Nordendahl	Vice Ordförande	2018
Christer Palmkvist	Sekreterare	2017
Staffan Olofsson	Ledamot/ekonomi	2018
Mattias Roth	Ledamot/teknik	2018
Conny Andersson	Ledamot/RB	
Helén Berglund	Suppleant/RB	
John Nilsson	Suppleant	2017
Lena Rothman	Suppleant	2017
Kerstin Lundberg	Suppleant	2017
Anette Freed	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Bert Larsson (sammankallande), Carina Fornander och Oluf Steinland.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Möllebackens fastighet & Trädgårdsservice har svarat för den tekniska förvaltningen tillsammans med styrelsen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Kronolotsen 2 har en tomtareal om 7,993 kvm.
Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021-12-31 med en årlig avgäld på 1 581 526 kr.

Föreningens byggnader uppfördes under 2007, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2007.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader innehåller totalt 109 lägenheter. 92 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 17 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 6 lokaler. Föreningen äger tillsammans med RBF Kronolotsen 2 ett garage under mark, där föreningens andel är 56 %. Garaget hyrs av Kronolotsen Parkering AB som i sin tur sköter förvaltning av garaget.

Den totala boytan uppgår till 9 642 kvm bostadsarea. Lokalytan är 613 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 stycken 2 rum och kök

57 stycken 3 rum och kök

21 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Föreningen har 6 uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-13 på Folkets Hus i Limhamn. 50 st röstberättigade medlemmar var närvarande.

Föreningsaktiviteter under året

Vid två tillfällen har boende samlats för att gemensamt städa på området samt sköta om trädgården.

Under året har samarbetet med grannföreningen Brf Havsglimten fortsatt, där vi tillsammans kan spela boule på gården eller delta i innebandy på Friskis och Svettis-anläggningen.

Den 4 december anordnade föreningen tillsammans med Halvglimten en glöggkväll i samband med att granen på gården skulle tändas. Ett trettioital medlemmar deltog.

Övriga väsentliga händelser under året

Den stora lokalen mot Övägen (där restaurangverksamhet bedrivits) blev ledig sommaren 2015 och arbetet med att hitta ny stabil hyresgäst fortsatte under 2016. Avtal skrevs med Föreningen Hemgårdar i Malmö om att öppna en förskola. Tyvärr drog processen avseende erforderliga tillstånd ut på tiden och bedömdes kunna ta avsevärd tid och det fanns även risk för negativt utslag varför samarbetet avbröts. Styrelsen har parallellt arbetat med att undersöka andra alternativ för lokalen såsom bostäder och kontorslokaler, vilka också ingår i detaljplanen.

Nytt avtal har förhandlats fram gällande sophantering i miljörummen.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och ligger fn på 824 kr/kvm.

Utfört underhåll

Värmeåtervinningsprojektet är avslutat och anläggningen är i drift. De första prognoserna visar på en stor besparing av värmeförbrukningen.

Under året har det skett ett par skador i och på fastigheten som är föreningens ansvar. Det gäller dels en skada i badrum och skada på fastighetens fasad.

Ärenden är under utredning och åtgärd och det pågår även bedömning med juridiskt stöd i vilken mån det är garantiärenden enligt byggförsäkring.

Under tiden ärendet med fasaden utreds har styrelsen beslutat om ett yttre skydd på hela fasaden för att inte det ska läcka in.

Styrelsens informationspolicy

Styrelsen har en policy för information/kommunikation där grunden är att all medlemsinformation som ska delges våra medlemmar ska:

1. Bestå av samma information till alla
2. Delas samtidigt till alla medlemmar.

Informationskanalerna är:

1. Anslag i trapphus/anslagstavlor (information som berör alla som av olika anledningar vistas i fastigheten)
2. Hemsidan (information som berör medlemmar, men som även kan vara intressant för externa besökare på hemsidan t ex mäklare)
3. Direktinformation ca varannan månad (medlemsinformation som bara rör medlemmar och som delas ut i respektive postpack)
4. Expeditionstider i styrelserummet Sundskajen 4a ca en gång per månad dit medlemmar/boende kan komma med frågor, idéer och synpunkter.

Utöver dessa kanaler hålls en årlig information i samband med ordinarie föreningsstämma samt extra informationsmöte om och när styrelsen bedömer att det finns ett särskilt behov.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 134 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 17 överlåtelser har ägt rum under 2016.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr)

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	10 733	10 942	11 578	11 908	12 002
Årets resultat	-95	-870	-39	1 053	-2 915
Totalt eget kapital	183 827	183 922	184 792	184 831	183 778
Balansomslutning	343 946	344 908	344 801	344 675	345 059
Soliditet	53,4%	53,3%	53,6%	54,0%	53,0%
Bokfört värde, byggnader	335 375	337 113	338 850	340 588	340 920
Taxeringsv., byggnader och mark	247 666	214 466	209 266	209 266	185 815
Taxeringsvärde, byggnader	172 400	163 200	158 000	158 000	146 400
Årsavgift kr/kvm (genomsnitt)	824	857	942	971	962
Bankskuld	156 346	157 108	157 408	157 712	157 712
Bankskuld kr/kvm	15 246	15 308	15 337	15 367	15 367
Belåningsgrad	63%	73%	75%	75%	85%
Räntekostnad, %	1,90%	2,18%	2,98%	3,50%	3,78%
Likvida medel	2 466	4 567	4 127	2 538	2 292
Likviditet	106%	174%	165%	165%	114%
Kassaflöde, kr/kvm	176	109	206	140	neg.
Avsättning yttre fond, kr/kvm	78	49	49	49	47

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Operationellt kassaflöde per kvm = (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta + lokalyta)

Eget kapital

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	187 655 500	1 851 605	-4 714 885	-870 362
Disp. enl. stämmobeslut			-870 362	870 362
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Avsättning yttre fond		800 000	-800 000	
Årets resultat				-94 672
Belopp vid årets utgång	187 655 500	2 651 605	-6 385 247	-94 672

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-5 585 247
Årets avsättning till yttre fond	-800 000
Ianspråktagande ur yttre fond, periodiskt underhåll	0
Årets resultat	-94 672
Till stämmans förfogande	-6 479 920

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till ansamlad förlust överförs	-6 479 920
---------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 733 407	10 942 187
Summa rörelseintäkter		10 733 407	10 942 187
Rörelsekostnader			
Drift	2	-5 428 281	-5 589 496
Löpande underhåll	3	-533 712	-722 882
Periodiskt underhåll	4	0	-85 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 899 836	-1 899 836
Summa rörelsekostnader		-7 861 829	-8 297 860
Rörelseresultat		2 871 578	2 644 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 590	16 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 974 841	-3 427 675
Summa finansiella poster		-2 966 251	-3 411 646
Resultat efter finansiella poster		-94 673	-767 319
Resultat före skatt		-94 673	-767 319
Skatt på årets resultat		0	-103 043
Årets resultat		-94 673	-870 362

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	335 374 940	337 112 634
Inventarier, installationer	7	318 005	480 147
Pågående byggnation	8	3 096 067	0
Summa materiella anläggningstillgångar		338 789 012	337 592 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		338 840 012	337 643 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 734 279	1 753 666
Övriga fordringar	10	1	52 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	905 463	890 976
Summa kortfristiga fordringar		2 639 743	2 697 159
<i>Kassa och bank</i>		2 466 444	4 566 892
Summa omsättningstillgångar		5 106 187	7 264 051
SUMMA TILLGÅNGAR		343 946 199	344 907 832

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 655 500	187 655 500
Fond för yttre underhåll		2 651 605	1 851 605
Summa bundet eget kapital		190 307 105	189 507 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 385 247	-4 714 885
Årets resultat		-94 673	-870 362
Summa fritt eget kapital		-6 479 920	-5 585 247
Summa eget kapital		183 827 185	183 921 858
Avsättningar	12	200 000	0
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till kreditinstitut		155 120 833	156 808 333
Summa långfristiga skulder		155 120 833	156 808 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 225 000	300 000
Leverantörsskulder		536 330	520 869
Skatteskulder		15 239	74 872
Övriga skulder	15	287 398	296 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 734 214	2 985 388
Summa kortfristiga skulder		4 798 181	4 177 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 946 199	344 907 832

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	200 år	linjär
Inventarier och installationer	5 år	linjär

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplan benämns som periodiskt underhåll. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet efter kapital efter beslut av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift från bostadsrätter	6 897 360	7 172 103
Hysesintäkter, bostäder	2 045 006	2 036 768
Hysesrabatter	-14 400	-4 800
El bostäder ej momspliktig	425 942	290 765
Hysesintäkter, lokaler	304 197	581 836
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	73 333	0
El, momsregistrerade lokaler	4 268	53 187
Vatten, ej momsregistrerade lokaler	161 668	48 346
Hysesintäkter, garage	677 600	638 400
Fastighetsskatt, lokaler	25 669	57 272
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade lokaler	6 175	0
Intäkt från övernattningslägenhet	32 400	28 000
Andrahandsuthyrning, avgift	11 075	5 562
Överlåtelse och pantförskrivelse	31 265	26 907
Övriga intäkter	51 849	7 840
Summa	10 733 407	10 942 186

Not 2 Drift

	2016	2015
El	677 744	674 288
Uppvärmning	1 200 057	1 303 890
Vatten och avlopp	238 196	226 282
Avfallshantering	160 289	126 612
Fastighetsförsäkring	84 916	80 861
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2021-12-31)	1 581 526	1 581 526
Hissbesiktning	6 710	6 610
Serviceavtal	0	25 134
Fastighetsskatt, lokaler/garage	146 660	154 660
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	69 106	67 689
Kabel TV	59 987	59 953
Fastighetsskötsel	195 859	181 621
Lokalvård	237 821	225 451
Trädgårdsskötsel	4 329	0
Förbrukningsinventarier	36 900	108 234
Förbrukningsmaterial	8 625	10 191
Administrativa kostnader	51 468	77 853
Befarade förluster på kund- och hyresfordringar	-25 690	288 455
Extern revisor	13 780	22 356
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	27 365	23 474
Administrativ förvaltning enligt avtal	145 393	145 557
Återbäring från Riksbyggen	-2 592	-2 692

Konsultarvode	71 342	5 999
Juridiska åtgärder	26 250	0
Övriga förvaltningskostnader och driftsuppföljning	63 280	53 737
Avsättning investeringsmoms	200 000	0
Arvode och ersättningar	116 500	111 247
Sociala avgifter arvode	32 462	30 509
Summa	5 428 283	5 589 497

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll och reparationer	43 632	53 218
Löpande underhåll, bostäder	141 312	152 914
Löpande underhåll, lokaler	0	46 546
Löpande underhåll, gemensamma utrymmen	24 826	54 687
Löpande underhåll, installationer	294 940	380 180
Löpande underhåll fastighet utvändigt	7 999	22 556
Löpande underhåll, markytor/planteringar	358	11 474
Löpande underhåll, garage o p-plats	20 646	1 306
Summa	533 713	722 881

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Planerat underhåll och reparation	0	23 740
Periodiskt underhåll, fastighet utvändigt	0	61 906
Summa	0	85 646

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivningar byggnad	1 233 448	1 233 448
Avskrivningar tomträtt	504 246	504 246
Avskrivningar inventarier och installationer	162 142	162 142
Summa	1 899 836	1 899 836

Not 6 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	242 588 183	242 588 183
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	99 172 470	99 172 470
Kylanläggning 2009	105 937	105 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 866 590	341 866 590

Ingående avskrivningar byggnader	-3 299 252	-2 065 804
Ingående avskrivning kylanläggning	-105 937	-105 937
Ingående avskrivningar tomträtt	-1 348 767	-844 521
Årets avskrivningar byggnader	-1 233 448	-1 233 448
Årets avskrivning tomträtt	-504 246	-504 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 491 650	-4 753 956
Utgående redovisat värde	335 374 940	337 112 634
Taxeringsvärden byggnader	172 400 000	163 200 000
Taxeringsvärden mark	75 266 000	51 266 000
	247 666 000	214 466 000
Bokfört värde byggnader	335 374 940	337 112 634
Bokfört värde mark	0	0
	335 374 940	337 112 634

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 2

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Värdeår: 2007 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Inventarier, installationer

Avser inventarier och förbättringsåtgärder i fastigheten.

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	810 707	822 507
Årets anskaffning		-11 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	810 707	810 707
Ingående avskrivningar	-330 560	-168 418
Årets avskrivningar	-162 142	-162 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 702	-330 560
Utgående redovisat värde	318 005	480 147

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Värmeåtervinning garage	3 096 067	0
Summa	3 096 067	0

Not 9 Andelar

	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 000	1 000
Aktiekapital i Kronolotsen Parkering AB	50 000	50 000
Summa	51 000	51 000

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1	52 517
Summa	1	52 517

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen hyresintäkt garage	1 500	0
Förutbetald tomträttsavgäld	790 763	790 763
Förutbetald Kabel-TV avgift	15 004	14 988
Förutbetald kostnad Fortnox	271	309
Förutbetalda försäkringspremier	95 480	84 916
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 444	0
Summa	905 462	890 976

Not 12 Avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättning investeringsmoms	200 000	0
Summa	200 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
SBAB 25819918, 3mån löp	0,62	2017-06-01	24 687 500	625 000
SBAB 25995589	1,22	2018-06-12	25 000 000	0
SBAB 27201822	1,22	2021-06-11	29 850 000	300 000
Stadshypotek 139268-69489	1,52	2020-12-01	25 000 000	0
Stadshypotek 139268-878589	3,05	2017-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek 139268-919806, löst	2,87	2016-07-30	0	0
Stadshypotek 139268-955576,	2,50	2017-03-01	19 433 333	0
Stadshypotek 139268-955577	3,05	2019-03-01	29 175 000	300 000
			156 345 833	1 225 000

Kortfristig del av långfristig skuld 1 225 000 kronor (300 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 150 533 333 kronor (155 608 333 kronor).

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	158 084 000	158 084 000
	158 084 000	158 084 000
Eventualförpliktelser:		
	0	0
	0	0

Not 15 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Depositioner, kortfristiga	290 491	326 525
Momsredovisning	-3 788	-30 013
Personalens källskatt, soc. avgifter	695	0
Summa	287 398	296 512

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	145 902	313 654
Upplupen kostnad sophämtning	0	4 436
Förutbetalda hyror och avgifter	2 420 092	2 503 121
Upplupet arvode valberedning och revisor	20 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	110 750	111 250
Upplupna sociala avgifter	36 212	34 955
Förskottsinsbetalningar	758	1 972
Summa	2 734 214	2 985 388

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 30 januari 2017 hölls en extrastämma för att behandla 3 st ärenden enligt förslag från styrelsen:

- Möjlighet att bygga om lokaler till bostadsrätter
- Möjlighet att börja utförsäljning av föreningens hyreslägenheter
- Möjlighet att erbjuda gemensamt bredband mm för att få ned denna kostnad för medlemmarna

Samtliga tre punkter bifölls av stämman och därmed arbetar styrelsen vidare med dessa under 2017.

För att säkerställa en kompetens kring den tekniska förvaltningen har vi i början av 2017 tecknat ett avtal med SBC kring administrativ teknisk förvaltning och underhållsplanering och uppföljning.

OVK är genomförd och vi väntar på att få en offert för att åtgärda anmärkningar på fastigheten.

Bengt Dahlgren genomför flödesjustering av VS och VVC.

Arbetet pågår med att spåra källan till oljud ifrån värmeåtervinningsanläggningen.

Limhamn 2017- -

Bengt Fornander
Ordförande

Thomas Nordendahl

Christer Palmkvist

Staffan Olofsson

Mattias Roth

Conny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor