

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 547 689	5 525 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 683	27 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 575 372</b>	<b>5 552 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 078 420	-2 324 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 178	-183 695
Underhåll enligt plan	Not 6	-999 843	-390 606
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-143 660	-143 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 275 912	-1 275 909
Övriga rörelsekostnader		-38 605	-94 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 730 618</b>	<b>-4 412 033</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>844 754</b>	<b>1 140 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 848	11 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-614 264	-849 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-608 416</b>	<b>-838 024</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>236 338</b>	<b>302 418</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>63 522 506</u>	<u>64 798 418</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>63 522 506</u>	<u>64 798 418</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>63 523 006</u></b>	<b><u>64 798 918</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 475	13 795
Kundfordringar		27 835	0
Avräkningskonto HSB		551 217	1 244 555
Aktuell skattefordran	Not 11	4 209	7 875
Övriga kortfristiga fordringar		47 212	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>94 214</u>	<u>91 894</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>729 162</u>	<u>1 358 533</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	<u>2 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 729 162</u></b>	<b><u>2 858 533</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>66 252 168</u></b>	<b><u>67 657 451</u></b>



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	13 860 025	13 860 025
Fond för yttre underhåll	650 546	1 373 389
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 510 571</b>	<b>15 233 414</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 249 303	6 224 042
Årets resultat	236 338	302 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 485 641</b>	<b>6 526 460</b>

### Summa eget kapital

<b>21 996 212</b>	<b>21 759 874</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	42 462 042	44 039 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 462 042</b>	<b>44 039 414</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		577 372	577 372
Medlemmarnas inre fond	Not 15	324 758	340 720
Leverantörsskulder		142 408	281 949
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	53 611	45 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	695 766	612 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 793 915</b>	<b>1 858 163</b>

### Summa skulder

<b>44 255 957</b>	<b>45 897 577</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>66 252 168</b>	<b>67 657 451</b>
-------------------	-------------------



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

#### Fastighetslån

12 195 000 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 687 kronor per lägenhet 2017.

För bostäder byggda 2007-2011 betalas halv fastighetsavgift 2017.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 24 589 485 kr.



<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter bostäder	5 171 748	5 171 748
	Årsavgifter lokaler	228 000	228 000
	Hysesintäkt lokaler	17 700	17 700
	Hysesintäkt övrigt	9 400	7 650
	Årsavgift konsumtionsavgift el	2 460	2 460
	Övriga intäkter i verksamheten	112 781	97 794
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 600	0
		<b>5 547 689</b>	<b>5 525 352</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	27 683	27 123
		<b>27 683</b>	<b>27 123</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-271 597	-472 326
	El	-160 033	-149 345
	Uppvärmning	-546 323	-549 014
	Vatten	-115 719	-118 621
	Renhållning	-77 236	-90 595
	TV, bredband, iptelefoni	-66 987	-65 765
	Hissar serviceavtal & besiktning	-77 287	-57 182
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-396 785	-454 963
	Försäkringar	-69 876	-101 270
	Fastighetsskatt	-119 640	-115 974
	Övriga driftskostnader	-176 937	-149 665
		<b>-2 078 420</b>	<b>-2 324 719</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-8 961	-9 741
	Förvaltningskostnader	-121 641	-115 080
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 715	0
	Föreningsverksamhet	-2 475	-4 748
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 292
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 004	-16 111
	Medlemsavgifter HSB	-31 200	-31 200
	Stämma och styrelse	-6 182	-5 523
		<b>-194 178</b>	<b>-183 695</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-75 184	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-35 574
	Underhåll övrigt	-924 659	-355 033
		<b>-999 843</b>	<b>-390 606</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-53 450	-52 133
	Vicevärdsarvode	-51 456	-50 700
	Övriga arvoden	-5 100	-6 000
	Revisionsarvode	-2 000	-1 700
	Sociala avgifter	-31 654	-30 821
	Utbildning	0	-1 712
		<b>-143 660</b>	<b>-143 066</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 275 912	-1 275 909
		<b>-1 275 912</b>	<b>-1 275 909</b>



<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2110			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		76 977 104	76 977 104		
Ingående anskaffningsvärde mark		4 800 000	4 800 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>81 777 104</b>	<b>81 777 104</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-16 978 686	-15 702 777		
Årets avskrivningar byggnader		-1 275 912	-1 275 909		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-18 254 598</b>	<b>-16 978 686</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>63 522 506</b>	<b>64 798 418</b>		
Bokförda värden byggnader		58 722 506	59 998 418		
Bokförda värden mark		4 800 000	4 800 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Konstnären 5					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
83 707 000	1991	58 321 000	25 386 000	83 707 000	83 707 000
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 11 Aktuell skattefordran</b>					
Övrig Skattefordran		4 209	7 875		
		<b>4 209</b>	<b>7 875</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		71 980	69 876		
Upplupna ränteutgifter		417	500		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 817	21 518		
		<b>94 214</b>	<b>91 894</b>		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringskonto HSB Östergötland		2 000 000	1 500 000		
		<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>	
Stadshypotek	1,24%	2019-09-01	9 441 693	100 712	
Stadshypotek	1,27%	2020-12-01	13 437 426	180 000	
Stadshypotek	1,47%	2021-09-01	7 965 295	96 660	
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2018-09-25	12 195 000	200 000	
			<b>43 039 414</b>	<b>577 372</b>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>42 462 042</b>	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 309 488	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				40 152 554	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning		59 900 000	59 900 000		
varav i eget förvar		9 446 000	9 446 000		
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>50 454 000</b>	<b>50 454 000</b>		



<b>Not 15 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	340 720	384 078
Uttag	-15 962	-43 358
	<b>324 758</b>	<b>340 720</b>

<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	17 294	10 429
Personalens källskatt	19 464	19 214
Arbetsgivaravgifter	16 853	16 223
	<b>53 611</b>	<b>45 866</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	75 638	80 045
Förutbetalda årsavgifter och hyror	376 573	523 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 555	9 000
	<b>695 766</b>	<b>612 256</b>

<b>Eventualförpliktelser</b>		
Föreningsavgäld	106 433	212 866

Linköping \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2018

.....  
Anders Bilde

.....  
Jan-Eric Närdal

.....  
Jerry Svensk

.....  
Marie Andersson

.....  
Åke Ericsson

.....  
Ingrid Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018- -

.....  
Anders Molander  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund