

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lillkalmar



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillkalmar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2027.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1984-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Benny Andersson	Ledamot
Emma Sofia Magdalena Enestig Edholm	Ledamot
Liselott Elisabeth K Gumeliusson	Ledamot
Mona Lundmark	Ledamot
Annette Linnéa Rosengren	Ledamot
Jenny Elisabeth Sellberg	Ledamot
Anders Axel Torén	Ledamot

Johan Niklas Bowallius Myrenberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Greger Henriksson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillkalmar 10	2006	Danderyd
Menglöd 1	2006	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

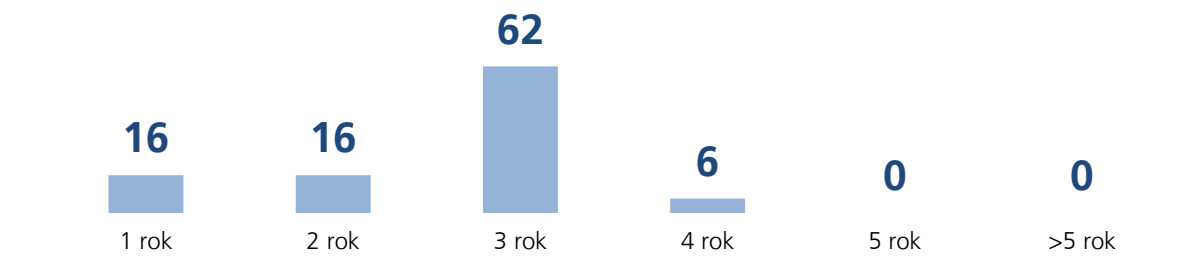
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 836 m², varav 6 732 m² utgör lägenhetsyta och 104 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förrådslokal	13 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	20 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	10 m ²	Tills vidare
3G mast	10 m ²	2020-03-01
Förrådslokal	18 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	27 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	16 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	13 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	13 m ²	Tills vidare
Förrådslokal	20 m ²	Tills vidare

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades Höst 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Återställning rabatter och gångar på fastighetens utsida	2016 - 2017	Pågående
Stamspolning	2016	Klart 2016
Ytskiktsrenovering tvättstuga port 23	2016	Genomförts av medlemmar
Dränering o Isolering källare Utsidan mot gatan	2015 - 2016	Klart 2016
Injustering Värmesystemet	2014 - 2015	
Ytskiktsrenovering tvättstuga port 7	2014	Genomfört av medlemmar
Tilläggsisolering råvindar	2012 - 2013	Klart våren 2013
Målat entréerna	2009	Klart våren 2009
Tagit bort mossa från taket	2009	Klart hösten 2009
Bergvärme	2008 - 2009	Klart under våren 2009
Rörstambyte	2007 - 2008	Klart våren 2008
Elstambyte	2007 - 2008	Ej fullständig bla nya stigare till lägenheterna.
Planerat underhåll	År	
Yttertak och skärmtak underhåll	2017	
Fortsatt dränering och tilläggsisolering innegård	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV och telefoni	Telia
Elnätsavgift	E.on
Elleverantör	Skellefteå kraft
Snöröjning	Kasama
Hissbesiktning	DEKRA Industrial AB
Hisservice	Kone
Snö och istappar tak	AB Enebybergs plåt
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bergvärme serviceavtal	Climapac
Löpande fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

Precis som tidigare år jobbar styrelsen vidare enligt planen med besparingar, möjliga omförhandlingar för att skapa goda säkerhetsmarginaler för föreningens ekonomi. Anmärkningsvärt är att föreningens vattenkostnad har gått upp med 20 % de senaste åren. Det går hand i hand med generationsskiften som sker i föreningen. Det flyttar in mer barnfamiljer. Den här kostnadsposten kommer styrelsen analysera mer detaljerat framöver.

Den årliga hyresförhandlingen för våra 3 hyresrätter pågår under skrivande stund och justering av hyran kommer ske under Q2.

Den fortsatt låga räntenivån har gynnat vår ekonomi även detta år. Ytterligare ett av våra stora lån (10 MSEK) har lagts om på 3 år bundet, till en ränta på 0,75%. Vi har även amorterat på detta lån med 500 TSEK.

Vi har de senaste åren reducerat föreningens lån per kvadratmeters boyta med - 3,5 %. Från tidigare 8.525 kr/kvm till 8.230 kr/kvm. Omräknat på en lägenhet (ex. en våra 3:or) gör det ca 50 TSEK.

Föreningen har en långsiktig ekonomisk budget. Den senast uppdaterade gäller åren 2017-2027 och går hand i hand med vår underhållsplan

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

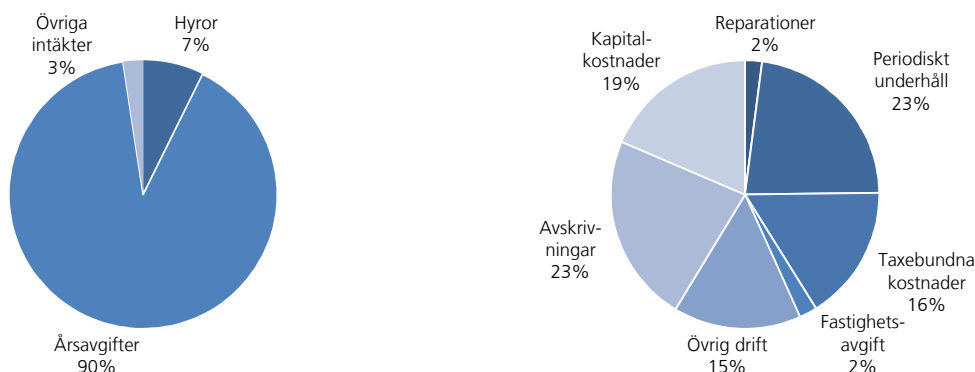
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 1%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 1%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 440 661	2 645 050
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 504 006	5 436 924
Finansiella intäkter	791	7 227
	5 504 797	5 444 151
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 531 431	2 738 919
Finansiella kostnader	1 120 112	1 353 940
Ökning av materiella anläggningstillgångar	114 338	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 428	8 771
Minskning av långfristiga skulder	575 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	94 671	46 910
	5 440 979	4 648 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 504 478	3 440 661
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	63 818	795 611

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Under året har vi tilläggsisolerat och kompletterat med nya dräneringsrör mellan resterande del av portarna (17-33), på fastighetens sida ut mot gatan. Återställning har påbörjats och kommer slutföras under 2017.

Föreningen har lagt ut delar av vår fastighetsskötsel på entreprenad till Åkerlunds Fastighetsservice.

Föreningen har investerat i ett eget fordon för att bli kunna hantera snöröjning, sandning mm med kort varsel speciellt under hög säsong då vi har extra stort behov och det är mycket belastning på vår leverantör.

Vi har infört sopsortering i föreningen där vi nu skiljer vårt matavfall från övriga hushålls sopor. Förutom miljöaspekten är det en förutsättning för att kunna hålla renhållningskostnaderna på en rimlig nivå.

Under året har vi med hjälp av företaget Röranalys genomfört spolning av våra stammar och även fått fräsa bort rötter på en del ställen i rör som skall ansluta till dagvatten.

Till tvättstugorna har vi investerat i två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare. Tvättstugan port 23 har genomgått en ytskiktrenovering med hjälp av medlemmar.

En statusbesiktning av vårt tak har genomförts. Underhåll och reparation yttertak och skärmtak kommer genomföras under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 97 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 19 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	744	736	736
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 401	1 449	1 566	1 299
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 230	8 317	8 393	8 469
Elkostnad/m ² totalyta	33	15	20	25
Värmekostnad/m ² totalyta	57	73	59	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	31	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	198	300	320
Soliditet (%)	61	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-523	-101	-617	-172
Nettoomsättning (tkr)	5 492	5 434	5 402	5 342

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 732 m² bostäder och 104 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	87 074 842	0	0	87 074 842
Upplåtelseavgifter	5 148 378	0	0	5 148 378
Fond för yttre underhåll	3 000 868	864 000	-461 890	2 598 758
S:a bundet eget kapital	95 224 088	864 000	-461 890	94 821 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 693 037	864 000	-1 367 162	-9 189 875
Årets resultat	-522 744	-522 744	101 052	-101 052
S:a ansamlad förlust	-10 215 781	341 256	-1 266 110	-9 290 927
S:a eget kapital	85 008 308	1 205 256	-1 728 000	85 531 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-522 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 829 037
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-864 000</u>
summa balanserat resultat	-10 215 781

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>1 370 659</u>
-8 845 122

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 492 481	5 434 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 525	2 468
Summa rörelseintäkter		5 504 006	5 436 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 043 131	-2 321 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 648	-271 841
Personalkostnader	Not 6	-214 653	-225 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 375 998	-1 372 738
Summa rörelsekostnader		-4 907 429	-4 191 263
RÖRELSERESULTAT		596 577	1 245 661
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		791	7 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120 112	-1 353 940
Summa finansiella poster		-1 119 321	-1 346 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-522 744	-101 052
ÅRETS RESULTAT		-522 744	-101 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	136 252 572	137 610 194
Pågående byggnation	Not 9	55 000	55 000
Maskiner och inventarier	Not 10	220 476	124 513
Summa materiella anläggningstillgångar		136 528 047	137 789 707
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 528 047	137 789 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 518 873	3 449 621
Summa kortfristiga fordringar		3 518 873	3 449 621
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	92 600	92 600
		92 600	92 600
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		519	526
Summa kassa och bank		519	526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 611 992	3 542 747
SUMMA TILLGÅNGAR		140 140 040	141 332 454

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 223 220	92 223 220
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 000 868	2 598 758
Summa bundet eget kapital		95 224 088	94 821 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 693 037	-9 189 875
Årets resultat		-522 744	-101 052
Summa fritt eget kapital		-10 215 781	-9 290 927
SUMMA EGET KAPITAL		85 008 308	85 531 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	54 153 401	54 828 401
Summa långfristiga skulder		54 153 401	54 828 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	0
Leverantörsskulder		149 524	199 181
Övriga skulder		0	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	728 807	772 614
Summa kortfristiga skulder		978 331	973 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 140 040	141 332 454

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Bergvärme	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 970 761	4 903 374
Hyror bostäder	158 303	157 950
Hyror lokaler	117 627	127 524
Hyror parkering	101 250	101 550
Hyror förråd	24 276	23 656
Bredbandsintäkter	120 400	120 400
Öresutjämning	-136	2
	5 492 481	5 434 456

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	11 525	2 468
	11 525	2 468

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 375	0
	Fastighetsskötsel beställning	18 825	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	31 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 970	3 350
	Snöröjning/sandning	17 288	11 397
	Hissbesiktning	5 422	5 420
	Myndighetstillsyn	7 512	32 000
	Gemensamma utrymmen	10 565	752
	Gård	4 214	7 206
	Serviceavtal	77 695	45 275
	Förbrukningsmateriel	18 396	15 855
		197 261	152 505
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	255
	Brf Lägenheter	0	3 856
	Tvättstuga	22 898	20 966
	Lås	3 074	309
	VVS	19 297	94 320
	Värmeanläggning/undercentral	12 801	39 950
	Ventilation	52 766	31 436
	Elinstallationer	3 183	5 725
	Hiss	8 291	5 303
	Tak	0	13 500
	Fönster	0	2 139
	Vattenskada	0	3 246
		122 310	221 005
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 820	456 145
	Sophantering/återvinning	0	5 745
	VVS	98 125	0
	Ventilation	11 869	0
	Huskropp utvändigt	952 407	0
	Mark/gård/utemiljö	262 438	0
		1 370 659	461 890
	Taxebundna kostnader		
	El	228 283	103 708
	Värme	389 856	502 007
	Vatten	201 574	211 647
	Sophämtning/renhållning	159 650	178 981
	Grovsopor	4 969	6 532
		984 332	1 002 875
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	72 781
	Självrisk	8 900	0
	Bredband	232 029	280 667
		240 929	353 448
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 640	129 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 043 131	2 321 573

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	556	0
	Tele- och datakommunikation	1 138	1 481
	Juridiska Åtgärder	12 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	19 163	19 163
	Föreningskostnader	5 729	4 286
	Styrelseomkostnader	4 318	710
	Fritids- och trivselkostnader	976	1 503
	Förvaltningsarvode	180 830	173 730
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	4 040	6 035
	Korttidsinventarier	3 330	25 352
	Konsultarvode	32 413	26 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 380	7 380
		273 648	271 841
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 752	114 250
	Löner	56 000	68 000
	Sociala kostnader	44 901	42 861
		214 653	225 111
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	802 539	802 539
	Förbättringar	555 083	555 083
	Maskiner	17 824	15 116
	Inventarier	551	0
		1 375 998	1 372 738

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 384 810	144 384 810
	Utgående anskaffningsvärde	144 384 810	144 384 810
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 774 616	-5 416 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 357 622	-1 357 622
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 132 238	-6 774 616
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 252 572	137 610 194
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 140 951	52 140 951
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 084 000	53 555 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	42 000 000
		100 084 000	95 555 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	95 000 000
	Lokaler	84 000	555 000
		100 084 000	95 555 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	55 000	55 000
		55 000	55 000
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 159	151 159
	Nyanskaffningar	114 338	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	265 497	151 159
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 646	-11 530
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 376	-15 116
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 022	-26 646
	Redovisat restvärde vid årets slut	220 475	124 513

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Kundfordringar	0	114 442	
	Avräkning vidarefakturerings	0	0	
	Osäkra kundfordringar	0	-114 442	
	Skattekonto	2 876	2 815	
	Skattefordran	12 038	6 671	
	Klientmedel hos SBC	2 466 691	2 403 385	
	Placeringskonto hos SBC	1 037 268	1 036 750	
		3 518 873	3 449 621	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nordea Likviditetsinvest, 705,2387 andelar	92 600	109 692	92 600
		92 600	109 692	92 600
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	2 598 758	2 208 548	
	Reservering enligt stadgar	864 000	864 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-461 890	-473 790	
	Vid årets slut	3 000 868	2 598 758	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
	Nordea	1,150 %	9 425 000	9 500 000
	Nordea	1,700 %	6 800 000	6 800 000
	Nordea	3,250 %	10 000 000	10 000 000
	Nordea	0,750%	9 500 000	10 000 000
	Nordea	1,500 %	10 000 000	10 000 000
	Nordea	1,700 %	1 028 401	1 028 401
	Nordea	1,900 %	7 500 000	7 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		54 253 401	54 828 401
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0
			54 153 401	54 828 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 753 401 kronor.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 445 000	59 445 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut har skett.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	76 000	76 000
	Sociala avgifter	23 900	23 900
	Ränta	174 992	219 592
	Förutbetalda avgifter och hyror	453 915	453 122
		728 807	772 614

Styrelsens underskrifter

DJURSHOLM den 3 / 3 2017



Lars Benny Andersson
Ledamot



Emma Sofia Magdalena Enestig Edholm
Ledamot



Liselott Elisabeth K Gumeliusson
Ledamot



Annette Linnéa Rosengren
Ledamot



Mona Lundmark
Ledamot



Anders Axel Torén
Ledamot



Jenny Elisabeth Sellberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2017



Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Aukt.



Greger Henriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillkalmar, org. nr 716418-6574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillkalmar för år 2016.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillkalmar för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Solna den 24 mars 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Greger Henriksson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 020 000	4 970 761	4 971 000
Hyror bostäder	158 500	158 303	158 500
Hyror lokaler	115 000	117 627	131 000
Hyror parkering	95 500	101 250	96 500
Hyror förråd	28 500	24 276	20 000
Bredbandsintäkter	120 500	120 400	120 500
Öresutjämnning	0	-136	0
Övriga intäkter	3 000	11 525	3 000
	5 541 000	5 504 006	5 500 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-6 375	0
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-18 825	0
Fastighetskötsel gård beställning	-15 000	-30 970	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-17 288	-75 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 422	-11 000
Myndighetstillsyn	0	-7 512	-3 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-10 565	-10 000
Gård	-10 000	-4 214	-10 000
Serviceavtal	-47 000	-77 695	-46 300
Förbrukningsmateriel	-20 000	-18 396	-15 000
	-168 000	-197 261	-170 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-22 898	0
Lås	0	-3 074	0
VVS	0	-19 297	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 801	0
Ventilation	0	-52 766	0
Elinstallationer	0	-3 183	0
Hiss	0	-8 291	0
	-150 000	-122 310	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-346 000	-45 820	-1 000 000
Tvättstuga	0	0	-36 000
VVS	0	-98 125	-300 000
Ventilation	-267 000	-11 869	-64 000
Huskropp utvändigt	0	-952 407	0
Tak	-500 000	0	0
Fasad	0	0	-250 000
Mark/gård/utemiljö	-1 000 000	-262 438	-500 000
	-2 113 000	-1 370 659	-2 150 000
Taxebundna kostnader			
El	-231 000	-228 283	-106 000
Värme	-402 000	-389 856	-602 000
Vatten	-206 000	-201 574	-194 500
Sophämtning/renhållning	-166 000	-159 650	-190 000
Grovsopor	-5 000	-4 969	-11 000
	-1 010 000	-984 332	-1 103 500

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	0	-68 500
Självrisk	0	-8 900	0
Bredband	-242 000	-232 029	-232 800
	-316 000	-240 929	-301 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-132 424	-127 640	-132 500
	-132 424	-127 640	-132 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-556	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 138	-1 500
Juridiska Åtgärder	0	-12 500	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 163	-18 500
Föreningskostnader	-7 000	-5 729	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 318	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-976	-2 000
Förvaltningsarvode	-187 000	-180 830	-177 000
Administration	-8 000	-4 040	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-3 330	-10 000
Konsultarvode	-25 000	-32 413	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 380	-7 400
	-269 000	-273 648	-260 400
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-68 000	-56 000	-70 000
Styrelsearvode	-112 000	-110 752	-110 750
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-57 000	-44 901	-54 000
	-240 000	-214 653	-237 750
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-802 539	-802 539	-802 539
Förbättringar	-555 083	-555 083	-555 083
Maskiner	-23 241	-17 824	-15 116
Inventarier	0	-551	0
	-1 380 863	-1 375 998	-1 372 738
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 779 287	-4 907 429	-5 878 488
RÖRELSERESULTAT	-238 287	596 577	-377 988
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	591	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	139	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	61	0
Låneräntor	-1 000 000	-1 120 105	-1 254 000
Ränta checkräkning	0	-7	0
	-1 000 000	-1 119 321	-1 253 500
RESULTAT	-1 238 287	-522 744	-1 631 488