



Årsredovisning

2016-01-01 – 2016-12-31

Brf Smälänningen 3

Organisationsnummer 769623-7838

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Noter	14-19
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smålänningen 3, 769623-7838, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Smålänningen 3 är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-24, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Helen Lind Jaktlund	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Maria Gustafsson	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Ebba Stjernberg	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Cecilia Halvarsson	Ordinarie föreningsstämma

Suppleant Cecilia Halvarsson har avgått i december 2016.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Claudio Henriksson	Föreningsvald	Ordinarie föreningsstämma

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Anki Lind	Sammanställande	Ordinarie föreningsstämma
Malena Cedergren		Ordinarie föreningsstämma
Erik Kekoni		Ordinarie föreningsstämma

Avgående styrelse 2016-01-01-2016-05-23 har haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Ali Jamshir	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Helen Lind Jaktlund	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Cecilia Halvarsson	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

Styrelsesuppleanter

Maria Gustafsson
Pernilla Åhlfeldt

Utsedd av

Ordinarie föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma

Suppleant Pernilla Åhlfeldt har avgått i februari 2016.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

FastighetsuppgifterByggnad

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 70 000 000. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15-19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24.

Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. Tomträttsavgälden är 531 172 kr/år. Avtalet gäller tom 2020-09-30.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med ombildningen. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

<i>Planerat och genomfört mot underhållsplan</i>	<i>Beräknad kostnad</i>	<i>Verklig kostnad</i>	<i>Beräknat år</i>	<i>Verkligt år</i>	<i>Kvar av reparationsfond</i>
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	322850	2012	2014	727150
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020		30000
Elinstallationer	5200000	5653306	2016		-453306
Övriga åtgärder;	3670000				2208690
Nytt låssystem Aptus, nya portar		283143		2014	
Renovering trapp		61250		2015	
Renovering gemensamma utrymmen		166917		2015	
Renovering fasader ateljéer		950000		2016	
Summa	12000000	8055557			3944443

Det planerade underhållet bekostas av medel avsatta i reparationsfonden. Av fonden ursprungliga 12 000 000 kvarstår per 2016-12-31, 3 944 443 kr. Tillägg till underhållsplanen klubbades på årsstämman den 24/5 2016. Lars Olofsson och Ali Jamshir har systematiskt okulärbesiktigat fastigheten för att precisera de underhåll som behövs de närmaste åren vilket kompletterar tidigare underhållsplan avseende "övriga åtgärder". Dessa åtgärder har uppskattats till 432 500 kr. Föreningen har också under verksamhetsåret haft reparationer på fastigheten för 503 085 kr utöver ovan nämnda. Därutöver har det varit reparationer av hyreslägenheter med 515 135 kr varav merkostnaden gäller nya elspisar som kommer att återbetalas via hyrestillägg de närmaste sju åren samt reparation av en hyreslägenhet som föreningen sedan sålt som bostadsrätt. Utförda extraarbeten med 341 632 avser inköp av elspisar till bostadsrättsägare vilka har fakturerats vidare under kvartal 1, 2017 och finns upptagna som upplupna intäkter.

Lägenheter och lokaler

Per mars 2017 var läget följande:

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RKV	1 RoK	2 RoK	3 RoK	5 RoK
Antal lägenheter	9	13	86	50	0

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Uthyrda förråd	Lokal (HR)	Lokal (BR)	Parkeringsplatser
Antal	11	13	1	13

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Den totala byggnadsytan är 9 450 kvm varav ca 8 996 kvm är lägenhetsyta och ca 454 kvm är lokalyta.

Total bostadsyta	8996 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	120 st
Antal hyresrättslägenheter:	39 st
Total lokalyta	454 kvm
Antal lokaler (inkl uthyrda förråd)	24 st

Intäkter från lokalhyror utgör för närvarande ca 3% av föreningens totala intäkter. Skälet till nedgång från 7,5% förra året till 3% beror på att fem av de sex ateljéerna är outhyrda i avvaktan på försäljning. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Taxeringsvärde

2016 års taxeringsvärde: 116 259 000 kr

2015 års taxeringsvärde: 104 148 000 kr

Av 2016 års taxeringsvärde är 71 506 000 kr taxeringsvärde för byggnader och 44 753 000 kr är taxeringsvärde för mark.

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen har 159 medlemmar. Under verksamhetsåret har 18 överlåtelse och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Från överlåtelse av de 4 hyresrätterna har föreningen fått in 10 078 000 kr. Dessa intäkter finns bokförda under "inbetalda insatser" och "upplåtelseavgifter" under rubriken "Eget kapital" i balansräkningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av företaget Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av företaget Jensen Drift och Underhåll AB. ManKan Hiss AB sköter om servicen av hissen på Sigrid Undsets gata 24 och City Städsservice AB sköter om städningen av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor. Föreningen har avtal med Västerorts BMF AB angående snöröjning och sandning. Bevaknings Assistans AB ansvarar både för att hantera otillåten parkering och störningsjour. Föreningen har avtal med ComHem och Stokab (fibernet). Man har även avtal med Zitius angående service av bredbandsnät. Avtal finns också med Aptus Elektronik AB och Bergs Lås angående support för befintlig Aptus-utrustning (portlås och bokningssystem tvättstuga).

Föreningen har avtal med Stockholm vatten och Stockholm stad angående sophämtning. Föreningen har elnätsavtal, och fjärrvärmeavtal med Fortum samt elhandelsavtal med God El.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Samtliga bostadsrättshavare uppmanas att ha egna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

Årets verksamhet och utveckling

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har sedan årsstämman 2016 och t o m den 28/2 2017 hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt planerar ytterligare två möten fram till årsstämman 2017.

Arvode

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2016-05-24 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 165 000 kr för detta verksamhetsår.

Styrelsens inre arbete

Styrelsen har under året arbetat med framförallt administrationen av eldragningen samt tillsammans med "spisgruppen" hantering av spisinköp för bostadsrättsägare och hyresgäster. Man har även arbetat med ansökan om bygglov och ombyggnation av fem ateljéer till bostadsrättslägenheter. Löpande information och dokument läggs ut på hemsidan. Informationsbrev delas ut i brevlådorna varannan månad. Styrelsen har kvällsöppet en torsdag per månad i föreningslokalen på Holbergsgatan 20 för medlemmar och hyresgäster (öppettider framgår av hemsidan).

Årets reparationer och underhåll och övrigt vad gäller fastigheternas underhåll och bevarande

Årets stora åtgärd och kostnad har varit elrenoveringen i hela fastigheten där man gått från 2-fas till 3-fas. Eldragningen var budgeterad till 5 200 000 kr och har under 2016 kostat 5 653 306 kr. I detta ingår återställning av skador i lägenheter samt dessutom ny armatur och eluttag i källare och korridorer samt trapphuset på Sigrid Undsets gata 24. I beloppet ingår även nya servisdragningar från Ellevio. Några kostnader har kommit in efter årsskiftet (209 812 kr) så elrenoveringen blev till 96% färdigställd under 2016.

Den andra stora kostnaden har varit byte av fasaddelar till ateljéerna. Dessa kostnader har uppgått till 950 000 kr.

Man har också påbörjat plan för reparation av ett antal hyreslägenheter.

Därutöver har förekommit sedvanliga och löpande reparationer av fastigheten samt hyreslägenheter.

Nya avtal

Inga nya avtal.

Övriga händelser

Föreningen har under 2016 haft två städdagar och en gårdsfest samt en julfest.

Ateljéerna

Av föreningens sex ateljéer så kommer nu fem att säljas som bostadsrättslägenheter. Kostnadsersättningar till ateljéhyresgäster för att finna ersättningslokaler har under 2016 bekostats av föreningen vilket totalt uppgått till

106 752 kr. Försäljning av de fem ateljéerna beräknas påbörjas i april/maj. Kostnader för bygglov, arkitekt och projektledare mm har aktiverats under "pågående om- och tillbyggnad i avvaktan på försäljningsintäkter och uppgår vid årsskiftet till 363 315 kr.

Föreningens ekonomi och resultat

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Man har 2014 infört linjär avskrivning istället för progressiv och tillämpar tills vidare K2 med avskrivning av byggnadens värde på 200 år. Vid beräkning av avskrivningen så har byggnadens värde bedömts till 63,849% av det totala värdet av byggnad och mark. Avskrivning ska därmed göras på motsvarande andel av anskaffningsvärdet vilket är 168 877 310 kr. Detta belopp blir 107 825 800 och avskrivning görs linjärt på 200 år vilket ger ett avskrivningsbelopp på 539 129 kr/år. Föreningens räkenskaper för 2016 visar ett positivt resultat på 166 334 kr mot budget på 76 648 kr.

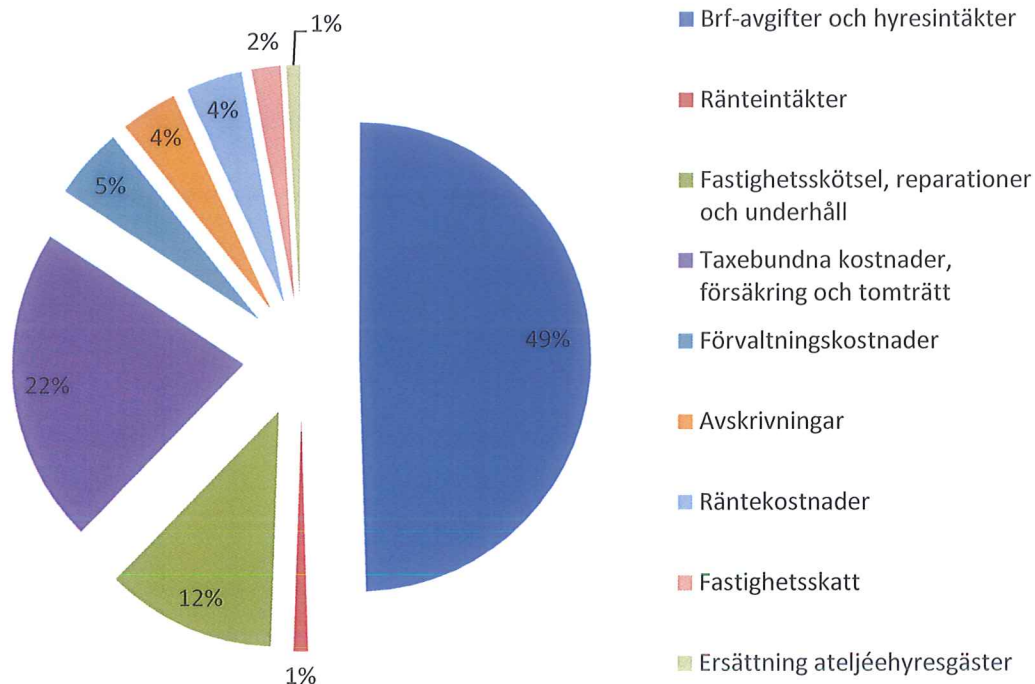
Föreningens lån ligger på SBAB. Lånet uppgick vid årets början till 42 500 000 kr och vid årets slut till 36 450 000 kr. Villkoren för lånet är att ränta utgår med 1,8% över Stibor och med rätt att amortera 10% av utestående låneskuld per år. Dessa villkor gäller tom 2020-07-10. Därefter äger föreningen fri rätt att omförhandla eller omplacera lånet. Även föreningens överlikviditet ligger förvalta på SBAB till 0,40% i ränta.

Vår förening har fortsatt en mycket god likviditet och stora värden i de 39 hyresrätterna samt de 6 ateljéerna. Per 31/12 är de likvida tillgångarna 16 605 843 kr varav 3 944 443 utgörs av reparationsfonden. Styrelsens avsikt är att amortera på vårt lån i högsta möjliga takt varefter hyresrätter säljs av föreningen och nästa amortering kan ske i juli 2017 med 3 645 000 kr. I och med höjningen av årsavgifterna fr o m januari 2015 så är föreningen intäkter och kostnader i mycket god balans. Inga nya avgiftsökningar är planerade.

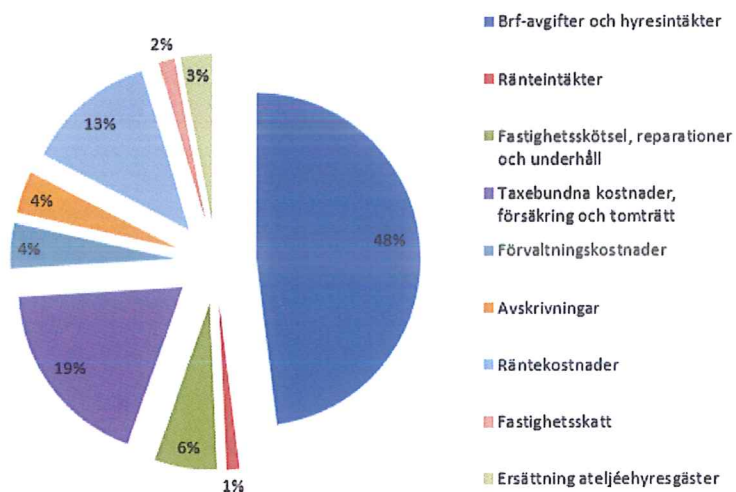
Föreningen redovisar nu sitt tredje hela verksamhetsår. Se nedan för flerårsöversikt för maj 2013-dec 2013 samt hela 2014, 2015 och 2016.

Flerårsöversikt:	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	166 334	-186 223	-862 130	-17 516
Balansomslutning	184 815 688	186 077 990	209 254 553	198 276 778
Soliditet %	77%	71%	61%	57%
Driftskostnader per kvm	523	506	482	Blir missvisande pga endast del av år
Årsavgiftsnivå kr/m ²	523	523	475	475
Kvarvarande fond för underhåll	3 944 443	10 547 749	10 775 915	12 000 000

Fördelning intäkter och kostnader 2016



Fördelning intäkter och kostnader 2015



Nyckeltal 2016

Ekonomiska nyckeltal:	
Genomsnittlig avgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523
Lån per kvm total yta, kr	3857
Ränta per kvm total yta, kr	57
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35%
Fastighetens belåningsgrad, %	22%

Fastighetens belåningsgrad är fastighetslån i relation till fastighetens anskaffningsvärde.

Driftsnyckeltal:	
Värmeförbrukning kWh/m2 (snitt på två centraler)	171,5
Elkostnad kvm per total yta, kr	21
Värmekostnad per kvm total yta, kr	148
Vattenkostnad kvm per total yta, kr	26
Övrigt drift per kvm total yta, kr	523

Händelser efter verksamhetsårets slut

Föreningen har förhandlat nya hyror för hyresgäster. Hyresgästerna har enligt avtal med föreningen frihet från hyreshöjningar i tre år från förvärvsdatum. Hyresförhandlingen är avgjord i förhandling med Hyresgästföreningen och landade på en hyreshöjning på 3,5% och kommer att gälla from 2017-02-01.

Disposition beträffande vinst och förlust

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 209 103
Årets resultat	<u>166 334</u>
	-1 042 769
Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts 1% av taxeringsvärdet	-116 259
I ny räkning överföres	-1 159 028

Hänvisning till resultat- och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Övrigt

Styrelsen vill passa på att tacka alla engagerade medlemmar för det år som varit och samtidigt hälsa nya medlemmar välkomna i föreningen. Ett speciellt tack riktas också till "Spisgruppen" för sitt arbete.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 736 021	6 754 812
Summa rörelseintäkter		6 736 021	6 754 812
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-510 318	-558 274
Reparationer	4	-1 283 570	-315 697
Underhåll	5	-68 125	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 020 886	-1 889 312
Försäkringar och övriga driftkostnader	7	-735 956	-734 976
Fastighetskatt/fastighetsavgift	8	-225 404	-226 631
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-441 250	-802 232
Personalkostnader	10	-274 074	-252 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-548 080	-544 548
Summa rörelsekostnader		-6 107 663	-5 324 602
Rörelseresultat		628 358	1 430 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	83 750	179 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-545 774	-1 796 079
Resultat efter finansiella poster		166 334	-186 223
Resultat före skatt		166 334	-186 223
Årets resultat		166 334	-186 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	167 146 487	167 685 616
Pågående nyanläggningar och förskott	15	363 316	-
avseende materiella anläggningstillgångar	16	75 141	84 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar		<u>167 584 944</u>	<u>167 769 708</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 584 944</u>	<u>167 769 708</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	17	14 458	1 309
Övriga fordringar	18	610 443	927 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>624 901</u>	<u>928 850</u>
Kassa och bank	19	16 605 843	17 379 432
Summa omsättningstillgångar		<u>17 230 744</u>	<u>18 308 282</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>184 815 688</u>	<u>186 077 990</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 758 506	132 680 506
Fond för yttre underhåll		143 234	143 234
		<u>142 901 740</u>	<u>132 823 740</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 209 103	-1 022 880
Årets resultat		166 334	-186 223
		<u>-1 042 769</u>	<u>-1 209 103</u>
Summa eget kapital		<u>141 858 971</u>	<u>131 614 637</u>
Avsättningar	21		
Övriga avsättningar		3 944 443	10 547 749
		<u>3 944 443</u>	<u>10 547 749</u>
Långfristiga skulder	22		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 805 000	42 500 000
		<u>32 805 000</u>	<u>42 500 000</u>
Kortfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		3 645 000	-
Leverantörsskulder		1 015 140	218 099
Skatteskulder	24	452 035	449 180
Övriga kortfristiga skulder	25	6 055	55 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 089 044	692 979
		<u>6 207 274</u>	<u>1 415 604</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>184 815 688</u>	<u>186 077 990</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	166 334	-186 223
Avskrivningar	548 080	544 548
	<u>714 414</u>	<u>358 325</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 414	358 325
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	303 948	-739 761
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 146 670	-22 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 450 618	-404 274
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnad	-363 316	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-89 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-363 316	-89 511
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	10 078 000	4 760 665
Nyttjande reparationsfond förvärv	-6 603 306	-228 167
Amortering av låneskulder	-6 050 000	-27 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 575 306	-22 967 502
Årets kassaflöde	-773 590	-23 461 287
Likvida medel vid årets början	17 379 433	40 840 719
Likvida medel vid årets slut	16 605 843	17 379 432

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 549 703	3 448 464
Årsavgifter lokaler	17 986	21 475
Bortfall avgifter	-	-1 902
Hyror bostäder	2 484 221	2 717 983
Hyror lokaler momsplikt	-	29 871
Hyror lokaler ej momsplikt	358 524	492 860
Hyror p-platser	30 200	29 400
Hyror förråd	14 108	10 037
Hysesbortfall bostäder	-45 530	-24 501
Hysesbortfall lokaler	-65 747	-17 313
Hysesbortfall p-plats	-	-200
Hysesbortfall förråd	-2 023	-300
Utförda extraarbeten	341 632	-
Debiterad indrivning	3 120	3 360
Debiterad överlåtelse/pantsättningsavgift	29 484	40 487
Debiterad andrahandsuthyrning	1 643	4 440
Fakturerad fastighetsskatt ej momsplikt	4 923	-
Int gemensamhetsanl momsfri	495	495
Övriga sidointäkter	13 125	-
Öresutjämning	157	156
Summa	6 736 021	6 754 812

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	101 999	129 405
Fastighetsskötsel gård enl beställning	70 852	47 125
Städning enl avtal	125 439	126 469
Städning el beställning	1 877	14 669
Mattor	42 001	36 541
Besiktningsskostnader	14 657	7 350
OVK	21 990	81 250
Hissbesiktning	2 366	2 294
Bevakning	19 652	17 288
Snöröjning inkl sandning	94 223	76 625
Serviceavtal	-	4 838
Serviceavtal hiss	3 262	3 170
Serviceavtal tvättstuga	12 000	11 250
Summa	510 318	558 274

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Reparationer		
Hyseslägeheter	515 135	40 724
Bostadsrättslägenheter	341 632	-
Lokaler	-4 079	-
Gemensamma utrymmen	14 363	11 897
Portar	3 379	24 093
Lås	95 867	9 853
Trapphus	4 020	12 076
Tvättstuga	32 510	72 764
Soprum	-	3 494
Källare	12 956	23 726

VVS	118 857	19 590
Värmeanläggning	-	18 250
Ventilation	-	8 663
Elinstallationer	7 550	35 924
Tak	8 216	2 487
Fasad	50 706	-
Fönster	-	494
Balkonger	46 302	-
Markanläggning	8 770	18 468
Gräsytor	2 582	13 194
Planteringar	18 864	-
Lekplats	2 931	-
Vattenskador	3 009	-
Summa	1 283 570	315 697

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Underhåll		
VVS	68 125	-
Summa	68 125	-

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El	202 049	125 200
Gas	319	-
Uppvärmning	1 397 357	1 359 978
Vatten	244 804	196 619
Sophämtning	55 692	67 487
Grovsopor	120 664	140 028
Summa	2 020 885	1 889 312

Not 7 Försäkringar och övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringar och övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	50 227	49 684
Tomträttsavgäld	531 172	531 172
Kabel-TV	41 034	57 412
Bredband/telefoni/fiber	113 523	96 708
Summa	735 956	734 976

Not 8 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	225 404	226 631
Summa	225 404	226 631

Not 9 Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	12 176	10 520
Förbrukningsmaterial	12 466	4 784
Annonsering	4 660	600
Kreditupplysningar	202	200
Påminnelser/krav	3 121	3 240
Överlåtelseavgifter	15 239	20 022
Pantsättningsavgifter	21 613	20 464
P-platsbyten	-	1 335
Kontorsmaterial	224	
Trycksaker	-	4 963
Telefoni	-	190
Datakommunikation	6 916	12 748
Postbefordran	650	1 120
Lämnade hyresersättningar	106 752	439 000
Konstaterade hyresförluster	5 717	-
Revisionsarvode	27 816	29 140
Års/föreningsstämma	6 838	6 857
Medlems/styrelsemöten	8 935	17 289
Samlingslokal	-	8 000
Ekonomisk förvaltning enl avtal	128 497	128 322
Ekonomisk förvaltning enl beställning	3 000	2 188
Teknisk förvaltning enl beställning	5 844	8 856
Juridiska kostnader	44 633	64 688
Bankkostnader	5 670	6 901
Facklitteratur	318	-
Föreningsavgifter	1 120	7 375
Övriga externa kostnader	8 155	3 430
Lämnade bidrag och gåvor	10 688	-
Summa	441 250	802 232

Not 10 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Personalkostnader		
Lön för fastighetsskötsel	49 856	30 900
Övrigt arvode	-	4 200
Styrelsearvode	161 500	157 500
Sociala avgifter	62 718	60 332
Summa	274 074	252 932

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Avskrivningar enl plan		
Byggnader	539 129	539 129
Torktumlare	8 951	5 419
Summa	548 080	544 548

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	82 898	178 746
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	679	893
Intäktsränta skattekonto	173	8
Summa	83 750	179 647

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader, övriga, långfristiga skuldet	542 891	1 796 024
Räntekostnader, kortfristiga skulder	208	55
Räntekostnad skattekonto	2 675	-
Summa	545 774	1 796 079

Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	168 877 310	168 877 310
Vid årets slut	168 877 310	168 877 310
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 191 694	-652 565
-Årets avskrivning	-539 129	-539 129
Vid årets slut	-1 730 823	-1 191 694
Redovisat värde vid årets slut	167 146 487	167 685 616

Not 15 Pågående om- och tillbyggnad

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående om- och tillbyggnad		
Pågående om-och tillbyggnad	363 516	-
Redovisat värde vid årets slut	363 516	-

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Maskiner		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	89 511	-
-Nyanskaffningar		89 511
Vid årets slut	89 511	89 511
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 419	-
-Årets avskrivning	-8 951	-5 419
Vid årets slut	-14 370	-5 419
Redovisat värde vid årets slut	75 141	84 092

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Avräkning skatter och avgifter	258	991
Momsfordran	-	318
Elon	14 200	
Summa	14 458	1 309

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	268 811	927 541
Upplupna intäkter	341 632	
Summa	610 443	927 541

Not 19 Kassa och bank

<i>Kassa och bank</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Swedbank	4 970 025	1 724 739
Ålandsbanken 01 860 42	-	2 322
Ålandsbanken 01 880 45	-	38 414
Ålandsbanken 01 901 98	-	11 011
SBAB	11 635 818	15 602 946
Summa	16 605 843	17 379 432

Not 20 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	121 206 927	143 234	11 473 579	- 1 022 880	-186223
Årets förändring	3 839 591		6 238 409		186223
Disposition av föregående års resultat				-186223	
Årets resultat					166334
Vid årets slut	125 046 518	143 234	17 711 988	-1 209 103	166 334

Not 21 Avsättningar

<i>Reparationsfond förvärv</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Reparationsfond förvärv	3 944 443	10 547 749
Summa	3 944 443	10 547 749

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
SBAB	36 450 000	42 500 000
Summa	36 450 000	42 500 000

Not 23 Kortfristig skuld till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
SBAB	3 645 000	-
Summa	3 645 000	-

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	80 471 541	80 471 541
Summa	80 471 541	80 471 541

Not 24 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteskulder		
Fastighetsskatt 2014	226 631	222 549
Ber fastighetsskatt 2015	225 404	226 631
Summa	452 035	449 180

Not 25 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Betald källskatt	2 957	23 925
Avräkning sociala avgifter	3 098	25 584
Övriga kortfristiga skulder		5 837
Summa	6 055	55 346

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror/avgifter	920 492	581 519
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	142 552	86 460
Summa	1 089 044	692 979

Underskrifter

Ort och datum

Bromma 2017-04-21

Maria Gustafsson



Helén Lind Jaktlund



Lars-Ove Olofsson



Anneli Sanz



Ebba Stjernberg



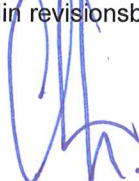
Birgitta Sundén



Min revisionsberättelse har lämnats den

28 april 2017

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 2016.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. *Elm.*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smälänningen 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2017



Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor