

Årsredovisning för  
**Nya Bf Magistern u.p.a.**  
717600-5978

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Nya Bf Magistern u.p.a., 717600-5978 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Upplåtelse av bostadsföreningslägenheter får endast ske till fysisk person.

#### Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Luthagen, och har beteckningen Luthagen 63:1.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 8 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 325 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

2	2 rum och kök
7	3 rum och kök
10	4 rum och kök
1	5 rum och kök

#### Fastighetens tekniska status

##### *Förteckning över tidigare gjorda renoveringar:*

Ny fasad 1980

Installation av fjärrvärme 1981

Takrenovering 1990

Varje medlems ansvar att installera nya el-ledningar i egen lägenhet 1991/92

Nya el-ledningar på vind, samt i trapphus och källare 1994, 1998, 2001

Värmesystemets samtliga regleringsventiler utbyttes i källare och lägenheter 1995

Rengöring och ommålning av trapphus och nya lamparmaturer på alla

våningsplan utfördes 1998

El-värme via kabel installerades i stuprören mot Vasagatan 1999, 2002. Kabeln i stupröret närmast Bf Vasa utbyttes 2015

Stamrenovering och tillägg av en ny stam för de mindre lägenheterna, samt renovering av alla badrum 2001

Ny varmvattenväxlare för varmvatten, samt ny avhärtningsanläggning 2001

Renovering av skiffergrund 2003

Målningsrenovering av källaren 2004

Installation av spaltventiler i alla fönster, tätning av im-kanaler i alla kök, samt A1-kanal 2005

Ombyggnad av gammalt tankrum i källarplanet till hobbyrum utfördes 2006, 2007

Brandsläckare och brandvarnare till alla lägenheter, källare och vind 2006

Kontroll av stam-el-ledningar (alla ok) 2007

Nytt dagvattensystem 2010

Ny dränering för husvägg mot innergården 2010  
Stensättning av innergården 2010  
Automatiskt brandlarm installerat på vinden 2010  
Nytt avloppssystem under källargolvet 2011  
Renovering av tvättstugan och mangelrummet 2011  
Utbyte av hissarnas maskiner och tillhörande teknisk reglerings- och skyddsutrustning har skett 2014.  
Hisskorgarna har samtidigt renoverats med anpassning till aktuella bestämmelser  
Nytt forskåp i tvättstugan 2014  
Nya postinlägg i 18 lägenheters ytterdörrar 2015  
Nya pumpar i dagvattenbrunn 2014, samt renovering av el till brunnen och ny backventil 2015  
Nya kodlås i föreningens båda entréer 2015  
Ny tvättmaskin 2016

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2016 haft avtal med:

- PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städning
- Uppsala Hiss AB
- Uppsala Brandservice, service och brandskyddsmaterial
- Ventilation och Sotningstjänst Åke Huss AB
- Siemens AB, värmeregleringssystem
- Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB (fd Visma Services AB).

#### Regelbundet underhåll

- årligen:

Hissar, tak, fastighet, värmesystem och brandsäkerhet.

Brandsläckare, liksom automatiskt brandlarm på vinden, kontrolleras av Upplands Brandservice.

Varje lägenhetsinnehavare kontrollerar själv den egna lägenhetens branddetektorer

- vart 3:e år:

Mätning av föreningens kontrolldubbar i husfasad (dvs undersökning om huset sjunker ner i leran).  
Nästa mätning 2017

Sotning av skorstenar till eldstäder. Nästa gång 2017

- vart 5:e år:

Målning av fönster mot Vasagatan. Nästa gång 2017 i samband med fasadrenoveringen.

- vart 6:e år:

Målning av fönster mot gården. Nästa gång 2018 i samband med fasadrenoveringen.

Rengöring av alla utluftkanaler. Nästa gång 2018

Spolning av avloppkanaler i kök och badrum. Nästa gång 2021

Spolning av avloppkanaler under källargolv. Nästa gång 2017

- vart 10:e år:

Rengöring av inluftkanaler till badrum. Nästa gång 2026

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-04-18.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa föreningens stadgar. Nyttjanderätten till lägenhet inom föreningen är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp lägenhetsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser kan köparen bli debiterad en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift kan debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av fem ledamöter med två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-03-31) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Viveca Odling af Klercker	ordförande
Lars-Olof JanOls	kassör
Håkan Sandler	sekreterare
Anders Medin	vicevärd
Kerstin Wilbrand	ledamot
Peter Ekström	suppleant
Carola Lindbäck	suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorsuppleanter

Olof Pedersén, Per Silenstam  
Håkan Larsson, suppleant

### Valberedning

Mats Annebäck och Berit Silenstam

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

### Budget för nästa år

Styrelsen genomför avgiftshöjning på 5% fr o m 2017, vilket motiveras av förväntat ökade kostnader p g a etapp1 av fasadrenoveringen. Inför etapp2, som planeras till 2018, kan ytterligare avgiftshöjning behöva genomföras.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azetz Insight AB (fd Visma Services AB).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Ekonomin har regelbundet följts upp och kostnader för fastighetens bolån har kunnat hållas på en för medlemmarna mycket gynnsam nivå.

2. Omfattande arbete har lagts ner på projektering av etapp1 av fasadrenovering, som kommer att starta i mars 2017. All planering, kontakt med entreprenörer, genomgång av anbud, utredning av tidigare färgsättning mm har skett i samarbete med Bf Vasa och med Bjerking's som projektledare. Bygglov har sökts för byte av kulör till den ursprungliga från 1929. Ansökan om byggnadsvårdsbidrag har inlämnats. Två informationsmöten till medlemmarna har hållits.
3. Regelbundet underhåll har skett av fastighet, hissar, tak, värmesystem, inventarier och brandskydd.
4. Föreningens medlemmar har deltagit i skötsel av gård och trädgård vid 2 trädgårdsdagar anordnade av Trädgårdsgruppen.
5. Gästrummet har under året bokats i stor omfattning.
6. En extra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av inluftventilerna till badrum på fasaden mot norr har utförts. Vidare har värme och ventilation i alla lägenheter kartlagts för att utgöra underlag till fortsatt konsultation.
7. Stängningshasparna på alla balkongdörrar har bytts ut mot skjutreglar. Detta tillsammans med att nya tätningsslistor på alla dörrar och fönster i trapphusen monterats och dörrarnas höjd och skevning justerats minskar värmeläckaget.
8. Ett inbrottsförsök på källardörren i 3A upptäcktes under sommaren och byte av låskistor och nymontering av beslag utfördes på vinds- och källardörrarna.
9. Åskskydd för brandlarmet har installerats efter att det skadats vid åsknedslag under sommaren.
10. Uppmärkning av elcentraler i källaren har genomförts. Äldre ej fungerande elutrustning har avlägsnats.
11. Lösa trappsteg har åtgärdats i båda trapphallarna liksom löst sittande trappräcke i 3A.
12. En gammal tvättmaskin har ersatts med en ny.
13. Branden den 28/12 i köket i lgh B07 orsakade omfattande vattenskador även i underliggande lgh, vilket kommer att innebära 3-4 månaders sanerings- och renoveringsarbete.

### Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	31	31
Tillkommande medlemmar	-	3
Avgående medlemmar	-	-3
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet lägenheter beror på att en del bostäder har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 232	1 230	1 236	1 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	130	117	103
Soliditet, %	24	23	20	20
Kassalikviditet, %	204	188	119	213
Underhållsfond, tkr	320	253	233	218
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 538	1 583	1 627	1 451

Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	514	514	514	514
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	2,34	2,70	3,20
Taxeringsvärde, tkr	28 600	26 000	26 000	26 000

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	226 003	253 198	535 090	130 274	1 144 565
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		66 400			66 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			63 874	-130 274	-66 400
Årets resultat				79 899	79 898
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>226 003</b>	<b>319 598</b>	<b>598 964</b>	<b>79 899</b>	<b>1 224 463</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	598 964
årets resultat	79 898
Totalt	678 862
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	67 900
Totalt	610 962

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 231 914	1 229 716
Övriga rörelseintäkter		9 647	11 010
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 241 561</b>	<b>1 240 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-727 099	-769 713
Övriga externa kostnader		-158 896	-49 531
Personalkostnader	4	-27 122	-25 342
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-188 151	-184 614
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-1 101 268</b>	<b>-1 029 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>140 293</b>	<b>211 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	6 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 460	-87 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 394</b>	<b>-81 252</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 899</b>	<b>130 274</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>79 899</b>	<b>130 274</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>79 899</b>	<b>130 274</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 248 560	4 417 830
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 028	50 447
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 312 588	4 468 277
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 314 588	4 470 277
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-4 580
Övriga fordringar		9 156	10 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 391	29 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 547	35 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		703 405	501 928
<i>Summa Kassa och bank</i>		703 405	501 928
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		749 952	536 961
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 064 540	5 007 238

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 003	226 003
Fond för yttre underhåll		319 598	253 198
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>545 601</u>	<u>479 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		598 964	535 090
Årets resultat		79 899	130 274
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>678 863</u>	<u>665 364</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 224 464</u>	<u>1 144 565</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 574 809	3 680 169
Övriga skulder		-101 970	-102 773
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 472 839</u>	<u>3 577 396</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		101 970	102 773
Leverantörsskulder		88 788	28 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 479	153 832
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>367 237</u>	<u>285 277</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 064 540</u>	<u>5 007 238</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	140 293	211 527
Erhållna räntor	66	6 133
Erlagda räntor	-60 460	-87 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	188 151	183 021
	<u>268 050</u>	<u>313 296</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>268 050</b>	<b>313 296</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-11 514	14 152
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	82 763	-207 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>339 299</b>	<b>119 951</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-32 462	-19 656
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 462</b>	<b>-19 656</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-105 360	-102 773
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-105 360</b>	<b>-102 773</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>201 477</b>	<b>-2 478</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>501 928</b>	<b>504 407</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>703 405</b>	<b>501 929</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Definition av nyckeltal**

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### **Avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Tak- och stamreovering	50
Parkeringsplats	20
Ventilation	15
Tvättstuga	20
Avlopp källare	40
Gårdsreovering	10
Tvättmaskin och torkskåp	5

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	33 600	33 600
Årsavgifter	1 194 216	1 194 216
Kravavgift	360	300
Övriga ersättningar	144	-
Överlåtelseavgift	1 551	-
Pantsättningsavgift	443	-
Frysboxavgift	1 600	1 600
<b>Summa</b>	<b>1 231 914</b>	<b>1 229 716</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	51 456	49 908
Trädgårdsskötsel	4 994	4 745
Städ	42 010	36 360
Hissbesiktning	2 188	2 125
Port- och hisstelefon	3 240	3 090
Övriga fastighetskostnader	786	2 450
Reparationer	75 768	97 608
Reparation byggnad	53 553	60 785
Reparation byggnad enligt plan	-	15 950
Serviceavtal	5 301	14 350
El	36 419	33 216
Fjärrvärme	319 515	303 804
Vatten	37 506	40 716
Sophämtning	30 139	29 823
Fastighetsförsäkring	18 542	17 985
Kabel-Tv	20 324	19 872
Reparation inventarier	-	12 066
Fastighetsskatt	25 358	24 860
<b>Summa</b>	<b>727 099</b>	<b>769 713</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	24 000	20 000
Totala löner och ersättningar	24 000	20 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 122	5 342
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>27 122</b>	<b>25 342</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 333 658	5 412 932
- Nyanskaffningar	-	920 726
	6 333 658	6 333 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 915 828	-1 746 573
- Årets avskrivning enligt plan	-169 269	-169 255
	-2 085 097	-1 915 828
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>4 248 561</b>	<b>4 417 830</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	16 000 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark:	12 600 000	9 800 000
	<u>28 600 000</u>	<u>26 000 000</u>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	28 600 000	26 000 000
Lokaler:	-	-

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
- Vid årets början	227 629	206 379
- Nyanskaffningar	32 462	21 250
Utgående anskaffningsvärde	<u>260 091</u>	<u>227 629</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
- Vid årets början	-177 182	-161 822
- Årets avskrivning enligt plan	-18 881	-15 360
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-196 063</u>	<u>-177 182</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>64 028</u>	<u>50 447</u>

### Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

#### *Fasadrenovering*

Etapp 1 (fasader mot Vasagatan och Gluntens gränd) av fasadrenovering har planerats under 2016 och kommer att genomföras under år 2017. Entreprenör är Puts & Tegel, Örebro och arbetet utförs i samverkan med Bf Vasa.

Fasadrenoveringen innebär bl a att gammal puts tas bort och ersätts med ny, som målas, att socklar och dekorationselement repareras och målas, att fönsterbleck byts ut och målas och att alla fönster målas utvändigt. Vidare har bygglov sökts och erhållits för att återgå till de kulörer, med vilka Gunnar Leche ursprungligen färgsatte byggnaden.

Uppskattad kostnad för etapp 1 är cirka 3,8 miljoner kr. Planering och projektering av etapp 2 (fasad mot gården och muren mot Gluntens gränd) påbörjas under våren 2017 och arbetet beräknas pågå under 2018. Etapp 2 omfattar även genomgång och eventuella reparationer av balkongerna. Kostnaden för etapp 2 är i nuläget svårberäknad, men kan möjligen bli något lägre än etapp1.

Fasadrenoveringen kräver att föreningen tar upp nya lån, vilket innebär att medlemmarna troligen måste räkna med en ytterligare höjning av årsavgiften.

#### *Övrigt*

För övrigt ses under de närmaste åren i första hand ett behov av satsningar inom följande områden:

Översyn av brand- och inbrottssäkerheten med eventuell installation av brand- och inbrottssäkra ytterdörrar i alla lägenheter

Utbyte av innerglas i fönsterpartierna i trapphusen mot isolerglas för att förbättra värmekomforten i trappan särskilt i de övre våningsplanen

Förnyad översyn av värme- och ventilationssystemet med frågeställningen om det är möjligt/rimligt att installera mekanisk ventilation med värmeåtervinning

Förnyad översyn av centrala värmeregleringen i huset

Uppföljning av elkonsumtionen i föreningen inför ev beslut om eventuell övergång till 3-fas el i våra stamledningar under de närmaste åren.

Förbättring av gästrum genom inredning av duschrum

Uppsnygning av motionsrummet

Förbättring av avloppet i hobbyrummet

## Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek 286777	2,83	2018-04-30	19 932	428 518	448 450
Stadshypotek 305174	1,25	2018-12-01	15 920	716 400	732 320
Stadshypotek 306488	1,25	2017-03-01	15 920	716 400	732 320
Stadshypotek 299701	1,76	2018-03-01	12 588	718 491	731 079
Stadshypotek 298516	1,63	2017-01-30	24 000	525 600	549 600
Stadshypotek 310485	1,10	2017-03-30	13 600	469 400	486 400
<b>Totalt</b>			<b>101 960</b>	<b>3 574 809</b>	<b>3 680 169</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 805 300	4 805 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 805 300</b>	<b>4 805 300</b>

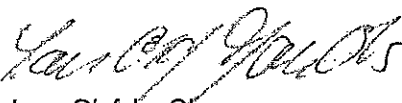
### Eventalförpliktelser

Inga Inga

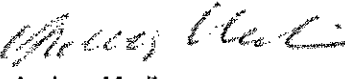
## Underskrifter

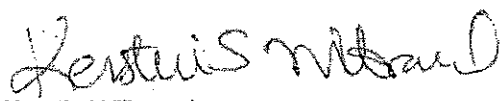
Uppsala 2017-02-27

  
Viveca Odling af Klercker  
Ordförande

  
Lars-Olof Janöls  
Kassör

  
Håkan Sandler  
Sekreterare

  
Anders Medin  
Vicevärd

  
Kerstin Wilbrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 -

Olof Pedersén  
Revisor

Per Silenstam  
Revisor