

Årsredovisning 2017

För

Nya Bf Magistern u.p.a.

AZETS

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för
Nya Bf Magistern u.p.a.

717600-5978

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Nya Bf Magistern u.p.a., 717600-5978 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 11 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 imkanaler 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 torkskåp 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
Ny fasadrenovering mot Vasagatan och Gluntens Gränd 2017.
Nya isolerglas i trapphusen
3 nya parkeringsplatser (utan motorvärmarruttag) inrättades

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2017 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.

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 2020
Sotning av skorstenar till eldstäder. Nästa gång 2018

- vart 5:e år:

Målning av fönster mot Vasagatan. Nästa gång 2022 .

- vart 6:e år:

Målning av fönster mot gården. Nästa gång 2018 i samband med fasadrenoveringen.
Rengöring av alla utluftkanaler. Nästa gång 2023
Spolning av avloppkanaler i kök och badrum. Nästa gång 2021
Spolning av avloppkanaler under källargolv. Nästa gång 2018

- 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 (2017-03-28) 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 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter
Olof Pedersén, Håkan Larsson
Ann-Charlotte Misgeld, suppleant

Valberedning
Berit Silenstam och Mats Annebäck

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Inför fasadrenoveringen etapp2, som genomförs 2018, kan ytterligare avgiftshöjning behöva genomföras.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azetz Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alldeles före nyår 2017 inträffade en brand i köket i lägenhet 1302 i 3B. Branden kunde släckas snabbt och orsakade dessbättre inga personskador, men ledde till omfattande rök- och vattenskador i omkring- och underliggande lägenheter. Detta innebar stora påfrestningar för de drabbade eftersom uppremsning och renovering tog omkring ett halvår. De kostnader som avsåg fastigheten täcktes av föreningens fastighetsförsäkring och föreningen behövde endast betala en självrisk på drygt 8 000:- .

Under våren genomfördes grundläggande utbildning av medlemmarna i brandskydd, samt översyn och komplettering av fastighetens och medlemmarnas brandskyddsutrustning och brandsläckare.

Under 2017 genomfördes etapp 1 av fasadrenoveringen, dvs fasaderna mot Vasagatan och Glutens Gränd. Arbetet genomfördes i gott samarbete med Bf Vasa och totalentreprenör var AB Puts & Tegel, Örebro. Projektledningsstöd inhandlades av Bjerking. All gammal puts har tagits bort och ersatts med ny, som målats. Socklar och dekorationselement har reparerats och målats, fönsterbleck har bytts ut och alla fönster har målats utvändigt. Vidare har bygglov sökts och erhållits för att återgå till de kulörer, med vilka Gunnar Leche ursprungligen färgsatte byggnaden och för detta ansöktes och erhöles ett byggnadsvårdbidrag på 200 500:-.

I samband med fasadrenoveringen gjordes översyn av fastighetens yttertak med plåtförstärkning på utsatta områden. Extra takstegar, skyddsnet på öppna ventilationsrör och skydd mot fåglar på skorstensöverdelar installerades.

För att förbättra värmekomforten i trapphusen genomfördes utbyte av alla innerglas mot isolerglas. Sensorstyrning av belysning i trapphallarna installerades.

Vid årsstämman 2017 beslöts inrätta 3 nya parkeringsplatser på gården, vilket innebar en koncentration av cykelplatser till och omkring cykelförrådet på gården.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	30	30
Tillkommande medlemmar	-	-
Avgående medlemmar	-	-
Summa	30	30

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 302	1 230	1 230	1 236
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 421	80	130	117
Soliditet, %	-42	24	23	20
Kassalikviditet, %	199	204	188	119
Underhållsfond, tkr	387	320	253	233
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 999	1 538	1 583	1 627
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	539	514	514	514
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	1,67	2,34	2,70
Taxeringsvärde, tkr	28 600	28 600	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	319 598	598 964	79 899	1 224 463
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		67 900			67 900
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			11 998	-79 899	-67 900
Årets resultat				-3 421 485	-3 421 485
Belopp vid årets utgång	226 003	387 498	610 962	-3 421 485	-2 197 022

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	610 962
årets resultat	-3 421 485
Totalt	-2 810 523
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	67 900
Totalt	-2 878 423

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 301 968	1 229 416
Övriga rörelseintäkter		206 840	10 007
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 508 808	1 239 423
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 492 838	-727 099
Övriga externa kostnader		-130 205	-158 896
Personalkostnader	4	-37 425	-27 122
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-188 151	-188 151
Summa rörelsekostnad		-4 848 619	-1 101 268
Rörelseresultat		-3 339 811	138 155
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 674	-60 460
Summa finansiella poster		-81 674	-60 460
Resultat efter finansiella poster		-3 421 485	77 695
Resultat före skatt		-3 421 485	77 695
Årets resultat		-3 421 485	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 079 290	4 248 560
Inventarier, verktyg och installationer	6	45 147	64 028
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 124 437</u>	<u>4 312 588</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 126 437</u>	<u>4 314 588</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 544	9 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 279	37 391
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>49 823</u>	<u>46 547</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 052 007	703 405
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 052 007</u>	<u>703 405</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 101 830</u>	<u>749 952</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 228 267</u>	<u>5 064 540</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 003	226 003
Fond för yttre underhåll		387 498	319 598
<i>Summa bundet eget kapital</i>		613 501	545 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		610 962	598 964
Årets resultat		-3 421 485	79 899
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 810 523	678 863
Summa eget kapital		-2 197 022	1 224 464
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 972 849	3 574 809
Övriga skulder		-101 970	-101 970
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 870 879	3 472 839
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		101 970	101 970
Leverantörsskulder		289 881	88 788
Skatteskulder		32	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 527	176 479
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		554 410	367 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 228 267	5 064 540

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-3 339 811	138 156
Erlagda räntor	-81 674	-60 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	188 151	188 151
	<u>-3 233 334</u>	<u>265 847</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 233 334	265 847
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 276	-11 514
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	187 172	82 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 049 438	337 097
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-32 462
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-32 462
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	
Amortering av låneskulder	-101 960	-105 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 398 040	-105 360
Årets kassaflöde	348 602	199 275
Likvida medel vid årets början	703 405	501 928
Likvida medel vid årets slut	1 052 007	701 203

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	44 832	33 600
Årsavgifter	1 253 928	1 194 216
Frysboxavgift	3 208	1 600
Summa	1 301 968	1 229 416

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Fastighetsskötsel	52 848	51 456
Trädgårdsskötsel	5 283	4 994
Städ	44 136	42 010
Hissbesiktning	2 250	2 188
Port- och hisstelefon	3 390	3 240
Övriga fastighetskostnader	-	786
Reparationer	29 060	75 768

Reparationer fasad	3 695 405	-
Reparation inventarier	9 934	-
Reparation byggnad	118 500	53 553
Serviceavtal	8 202	5 301
EI	40 727	36 419
Fjärrvärme	329 808	319 515
Vatten	40 926	37 506
Sophämtning	31 427	30 139
Övrigt	13 691	-
Fastighetsförsäkring	20 154	18 542
Kabel-Tv	20 798	20 324
Fastighetsskatt	26 299	25 358
Summa	4 492 838	727 099

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	30 000	24 000
Totala löner och ersättningar	30 000	24 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 425	3 122
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	37 425	27 122

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 333 658	6 333 658
	6 333 658	6 333 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 085 097	-1 915 828
- Årets avskrivning enligt plan	-169 270	-186 091
	-2 254 367	-2 101 919
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 079 291	4 231 739

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark:	12 600 000	12 600 000
	28 600 000	28 600 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	28 600 000	28 600 000
Lokaler:		-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	260 091	227 629
- Nyanskaffningar		32 462
Utgående anskaffningsvärde	260 091	260 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-196 063	-177 182
- Årets avskrivning enligt plan	-18 881	-18 881
Utgående avskrivningar enligt plan	-214 944	-196 063
Utgående redovisat värde	45 147	64 028

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fasadrenovering

Planering och projektering av etapp 2 (fasad mot gården och muren mot Glutens gränd) påbörjades under våren 2017 och arbetet kommer att starta under mars 2018 och pågå under en stor del av året. Etapp 2 omfattar - förutom fasaderna, som renoveras enligt beskrivning ovan - även genomgång och renovering av balkongerna. Betongplattor, droppbleck och bärande konstruktionsbetong kommer att ersättas och infästningar i huskroppen kommer att undersökas och vid behov förstärkas. Balkongräcken kommer att höjas, där så behövs, och nya nät kommer att appliceras.

Kostnaden för etapp 2 beräknas till 3 195 000:- exklusive moms.

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

Övrigt

Under de närmaste åren ses i första hand ett behov av satsningar inom följande områden:

Fortsatt översyn av brand- och inbrottssäkerheten med eventuell installation av brand- och inbrottssäkra ytterdörrar i alla lägenheter.

Översyn av centrala värmeregleringen i huset och utbyte av värmeväxlare.

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

Ny golvbrunn i källaren behöver tas upp, eftersom den gamla satts igen. I nuvarande läge finns ingenstans för vattnet att ta vägen vid översvämning.

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

Uppsnyggning av motionsrummet

Förbättring av avloppet i hobbyrummet

Utreda möjligheten att tillskapa ytterligare parkeringsplatser på gården.

Översyn av fastighetens krisberedskap

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek 286777	2,83	2018-04-30	19 932	408 586	428 518
Stadshypotek 305174	1,25	2018-12-01	15 920	700 480	716 400
Stadshypotek 313585	1,10	2019-09-01	15 920	700 480	716 400
Stadshypotek 299701	1,76	2018-03-01	12 588	705 903	718 491
Stadshypotek 311990	1,10	2020-04-30	24 000	501 600	525 600
Stadshypotek 311673	1,10	2020-03-30	13 600	455 800	469 400
Stadshypotek 312292	1,18	2020-03-30	-	2 000 000	-
Stadshypotek 312293	1,41	2022-04-30	-	1 500 000	-
Totalt			101 960	6 972 849	3 574 809

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 050 300	4 805 300
Summa ställda säkerheter	7 050 300	4 805 300

Eventalförpliktelser

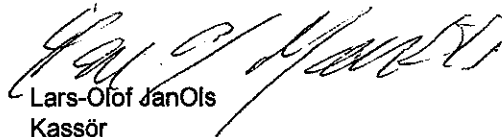
Inga Inga

Underskrifter

Uppsala 2018 - 03 - 21



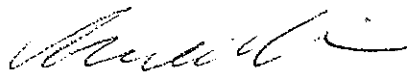
Viveca Odling af Klercker
Ordförande



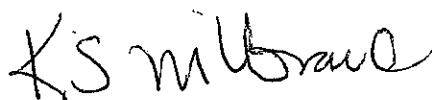
Lars-Olof JanOls
Kassör



Håkan Sandler
Sekreterare



Anders Medin
Vicevärd



Kerstin Wilbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 18



Olof Pedersén
Revisor



Håkan Larsson
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer i Nya Bostadsföreningen Magistern får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2017 avlämna följande revisionsberättelse.

Vi har tagit del av räkenskaperna, granskat årsredovisningen, genomgått protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi avsett erforderliga.

Under revisionen har vi funnit att föreningens bokföring och räkenskaper skötts med stor noggrannhet och befinner sig i god ordning, samt att föreningens förvaltning varit omsorgsfull. Med anledning av detta

tillstyrkes

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Uppsala den 16 mars 2018.


Olof Pedersén


Håkan Larsson


Lotta Misgeld