



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Stråhatten 3

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2018 och 2031. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-24 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Karin Margareta Andersson	Ledamot
Erik Pär Fransman	Ledamot
Gun-Britt Margareta Hansson	Ledamot
Jan Christer Jakobsson	Ledamot
Johan Sarmad Jaudat	Ledamot

Sandra Louise Lundqvist	Suppleant
Mattias Johannes Yilbar Norgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Lindström	Ordinarie Extern	p.s. lindström konsult ab
---------------	------------------	---------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12. Ordinarie årsstämma.  
Extra föreningsstämma hölls 2017-04-06. Extra stämma med anledning av införande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stråhatten 3	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

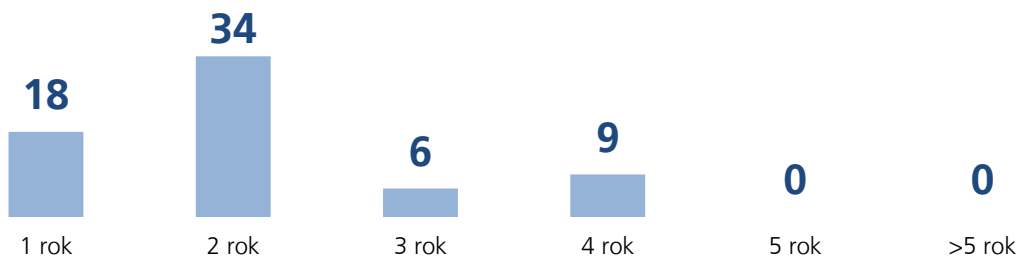
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 793 m<sup>2</sup>, varav 3 644 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 149 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Syateljé	50 m <sup>2</sup>	2013-12-30
Lagerlokal	19 m <sup>2</sup>	2013-12-30
Styrelserum	17 m <sup>2</sup>	2013-12-30
Hobbylokal	12 m <sup>2</sup>	2013-12-30
Nichapat Sangthai Hälsa och Massage	51 m <sup>2</sup>	2020-07-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga, Torkrum/Mangelrum och Hobbylokal	Tillgängliga för alla medlemmar och hyresgäster genom bokning.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprättande av ny underhållsplan.	2017	Ny underhållsplan har tagits fram.
Införande av grovsopprum.	2017	Grovsopprum har ställts i ordning som öppnas på begäran.
Elektronisk bokning av tvättstugan.	2016	Planeras att tas i bruk första kvartalet 2016.
Renovering av tvättstugan och installation av torkrum	2016	Planeras att tas i bruk första kvartalet 2017.
Renovering av Bergvärme anläggning	2016 - 2018	Nödvändig renovering av bergvärmeanläggning för att uppnå normal drift
Installation av behållare för återvinning av tidningar	2013	Togs i bruk augusti. 2014
Installation av fiberanslutning i samtliga 67 lägenheter i Stråhatten 3	2013	Togs i bruk Jan. 2014
Dräneringsarbete och Grundmursisolering	2011	
Stängning av sopnedkast. Installation av 1 st. avfallsbehållare. 1 st behållare för matavfall	2011 - 2012	De nya avfallsbehållarna beräknas tagas i bruk under Jan. 2012
Stambyte	2009 - 2010	
Installation av bergvärme	2008 - 2009	
Isolering av vinden	2005	
Ombyggnad av tvättstuga och mangelrum	2004 - 2005	
Omläggning av takpannor	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsarbete	2018	Planerat underhåll av brandskydd i föreningen.
Stamspolning	2018	Underhållsarbete av stammar.
Upprättande av ny ekonomisk underhållsplan	2018	Ny ekonomisk underhållsplan som följer föreningens tekniska underhållsplan.
Renovering av hobbyrum.	2018	Enklare renovering av hobbyrum samt inköp av enklare maskiner.
Införande av öppet fibernät.	2020	Nuvarande avtal löper på 3år med 6 månaders uppsägningstid.
Renovering av samtliga fönster	2020	Inventering av föreningens fönster genomförs för att se om renovering av fönsterna behövs.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk Förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Snöröjning/vinterunderhåll, sandning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Trappstädning	Lilla Vi
Funktionsavtal Bergvärme	Energi Komfort AB
El	Fortum
Försäkring	If
Bredband	Stockholms Stadsnät
Förvaltning av tak	AJ Plåtslageri
Underhåll av banklån	Finopti

## Föreningens ekonomi

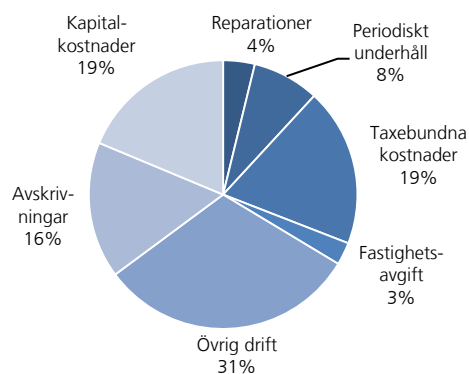
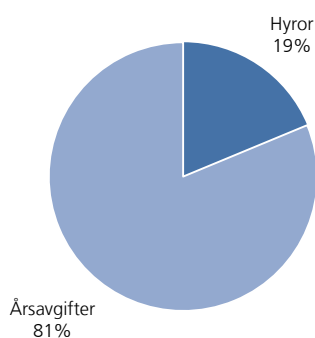
\* Information om årsavgifterna

Inför varje år gör styrelsen en budget och verksamhetsplanering där man försöker se vilka underhåll som behöver göras nästa verksamhetsår. Då det är svårt att förutse alla kostnader och tillsammans med vår tekniska förvaltning samt SBC görs en så noga planering som möjligt och just nu finns det inga planerade höjningar av årsavgifterna under nästa verksamhetsår.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 625 111</b>	<b>1 313 475</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 059 767	3 071 864
Finansiella intäkter	-281	145
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 197
Ökning av kortfristiga skulder	320 467	48 775
	<b>3 379 952</b>	<b>3 125 981</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 262 371	1 908 724
Finansiella kostnader	653 810	549 762
Ökning av materiella anläggningstillgångar	73 363	190 859
Ökning av kortfristiga fordringar	4 992	0
Minskning av långfristiga skulder	0	165 000
	<b>2 994 536</b>	<b>2 814 345</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 010 528</b>	<b>1 625 111</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>385 417</b>	<b>311 636</b>

\*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 1 315 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

### \* Renovering av bergvärmeanläggning

Under 2017 har det framkommit att vår bergvärmeanläggning inte varit rätt dimensionerad efter de behov som finns för att hålla värmen för element och varmvatten. Efter en kostnadsfri genomgång fick Energi Komfort AB i uppdrag att utföra de förändringar som projekterades under genomgången. De kommer även att ta över service avtal från Indoor Technical som tidigare varit vald entreprenör. Vi har tackat Indoor för deras tjänster och ser fram emot samarbetet med Energi Komfort.

### \* Införande av Grovsopprum

Vårt gemensamma grovsopprum har fungerat mycket väl och det förekommer mycket mindre skräp i våra gemensamma utrymmen. Däremot förekommer det att boende fortfarande olovligt dumpar avfall i källaren vilket skapar merkostnader för bortforsling och detta bekostas av föreningens årsavgifter. Vi välkomnar alla att använda grovsopprummet istället för att ställa ut avfall i källargångarna som kan orsaka allvarliga skador oss alla som bor här och även fastigheten om en olycka inträffar som t ex brand. Hör av er till styrelsen om ni behöver få grovsopprummet öppnat.

### \* Årstämman

Det har varit en tydlig negativ trend att allt fler avstår att delta på årsstämman och styrelsen ser allvarligt på detta. Årsstämman är det ytterst beslutande forum för alla medlemmar i föreningen att göra sin röst hörd och styrelsen arbetar för alla medlemmar. En målsättning har satts upp att minst 50% närvarande medlemmar deltar på stämman. Det kommer att bjudas på fika som varit mycket populärt för de som närvarat. Vi hälsar alla medlemmar att delta, träffa grannar och knyta nya bekantskaper.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	745	744	746	745
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	915	906	895	895
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 722	6 722	6 772	6 809
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	120	102	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	24	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	172	145	222	248
Soliditet (%)	51	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-429	60	-310	-51
Nettoomsättning (tkr)	3 060	3 063	3 054	3 067

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 m<sup>2</sup> bostäder och 149 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 012 730	0	0	22 012 730
Upplåtelseavgifter	6 462 769	0	0	6 462 769
Fond för yttre underhåll	856 311	140 397	0	715 914
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 331 810</b>	<b>140 397</b>	<b>0</b>	<b>29 191 413</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 735 195	140 397	-220 589	-4 655 003
Årets resultat	-429 204	-429 204	-60 205	60 205
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 164 399</b>	<b>-288 807</b>	<b>-280 794</b>	<b>-4 594 798</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 167 411</b>	<b>-148 410</b>	<b>-280 794</b>	<b>24 596 615</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-429 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 594 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 397
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 164 399</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

281 620
<b>-4 882 779</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 059 767	3 062 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 059 767</b>	<b>3 071 864</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 968 140	-1 654 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 234	-198 968
Personalkostnader	Not 6	-86 997	-55 682
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 509	-553 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 834 880</b>	<b>-2 462 042</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>224 887</b>	<b>609 822</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-281	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 810	-549 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-654 091</b>	<b>-549 617</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-429 204</b>	<b>60 205</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-429 204</b>	<b>60 205</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 45 171 111	45 632 086
Maskiner och inventarier	Not 9 131 873	170 045
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 302 985</b>	<b>45 802 131</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>45 302 985</b>	<b>45 802 131</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9	-22
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 051 040	1 714 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 051 049</b>	<b>1 714 481</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	56 795	2 955
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>56 795</b>	<b>2 955</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 107 844</b>	<b>1 717 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 410 828</b>	<b>47 519 566</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 475 499	28 475 499
Fond för yttre underhåll	Not 11	856 311	715 914
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 331 810</b>	<b>29 191 413</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 735 195	-4 655 003
Årets resultat		-429 204	60 205
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 164 399</b>	<b>-4 594 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 167 411</b>	<b>24 596 615</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 056 250	22 111 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 056 250</b>	<b>22 111 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	220 000	165 000
Leverantörsskulder		388 954	188 976
Skatteskulder		189 041	182 557
Övriga skulder		52 697	25 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	336 476	249 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 187 168</b>	<b>811 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 410 828</b>	<b>47 519 566</b>

## Noter

### 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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Soprum/Sophus	10 år	10 år
Torktumlare	5 År	5 År
Torkskåp	5 År	5 År
Bokningstavla tvättstuga	5 År	5 År
Yttre anläggningar	10 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 467 800	2 464 462
Hyror bostäder	326 569	326 569
Hyror lokaler	107 331	102 677
Hyror parkering moms	4 200	4 200
Hyror garage moms	9 600	9 600
Hyror parkering	14 480	26 200
Hyror garage	107 280	106 580
Kabel-TV intäkter	20 100	20 075
Elintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	7	0
	<b>3 059 767</b>	<b>3 062 763</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	0	9 101
	<b>0</b>	<b>9 101</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 750	69 750
	Fastighetsskötsel beställning	23 765	12 537
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 712	50 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 325	9 454
	Snöröjning/sandning	82 564	24 263
	Städning entreprenad	190 403	175 727
	Städning enligt beställning	0	3 063
	Bevakning	0	2 390
	Gemensamma utrymmen	5 694	3 461
	Sophantering	8 466	3 181
	Gård	7 818	6 472
	Serviceavtal	22 020	19 570
	Förbrukningsmateriel	5 573	12 509
	Störningsjour och larm	0	4 871
	Fordon	363	165
		<b>471 453</b>	<b>397 412</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	75 201
	Gemensamma utrymmen	14 625	0
	Tvättstuga	60 040	16 520
	Sophantering/återvinning	0	4 419
	Entré/trapphus	3 059	0
	Lås	6 101	22 195
	VVS	17 717	7 420
	Värmeanläggning/undercentral	8 220	99 883
	Elinstallationer	8 098	0
	Bredband	0	5 625
	Mark/gård/utemiljö	0	7 503
	Garage/parkering	15 611	0
		<b>133 471</b>	<b>238 766</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	281 620	0
	Fasad	0	28 125
	Balkonger/altaner	0	20 000
		<b>281 620</b>	<b>48 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	489 708	455 315
	Vatten	106 016	100 835
	Sophämtning/renhållning	48 477	40 958
	Grovsopor	17 691	20 294
		<b>661 892</b>	<b>617 402</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 395	35 967
	Tomträttsavgäld	206 000	206 000
	Kabel-TV	17 682	17 456
	Bredband	62 532	0
		<b>323 609</b>	<b>259 423</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 095</b>	<b>92 946</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 968 140</b>	<b>1 654 074</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	3 174	0
	Juridiska åtgärder	32 501	0
	Inkassering avgift/hyra	5 950	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 750
	Föreningskostnader	437	3 656
	Fritids- och trivselkostnader	785	799
	Förvaltningsarvode	124 785	120 214
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 500
	Administration	10 982	16 083
	Korttidsinventarier	3 975	2 838
	Konsultarvode	9 695	33 378
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 200
		<b>207 234</b>	<b>198 968</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	67 000	43 000
	Sociala kostnader	19 997	12 682
		<b>86 997</b>	<b>55 682</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	168 000	168 000
	Förbättringar	366 338	364 504
	Maskiner	26 900	12 361
	Inventarier	11 271	8 454
		<b>572 509</b>	<b>553 318</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 262 670	51 262 670
	Nyanskaffningar	73 363	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 336 033</b>	<b>51 262 670</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 630 584	-5 098 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-534 338	-532 504
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 164 922</b>	<b>-5 630 584</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 171 111</b>	<b>45 632 086</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 549 000	27 549 000
	Taxeringsvärde mark	19 250 000	19 250 000
		<b>46 799 000</b>	<b>46 799 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	799 000	799 000
		<b>46 799 000</b>	<b>46 799 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	382 759	191 900
	Nyanskaffningar	0	190 859
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>382 759</b>	<b>382 759</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-212 714	-191 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 171	-20 814
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-250 885</b>	<b>-212 714</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>131 874</b>	<b>170 045</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	95 298	92 346
	Klientmedel hos SBC	1 955 742	1 622 157
		<b>2 051 040</b>	<b>1 714 503</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	715 914	849 955
	Reservering enligt stadgar	140 397	140 397
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-274 438
	<b>Vid årets slut</b>	<b>856 311</b>	<b>715 914</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,460 %	5 417 500	5 417 500	2018-02-06
	Nordea	0,460 %	5 417 500	5 417 500	2018-02-06
	Nordea	0,390 %	6 285 000	6 285 000	2018-12-18
	Nordea	0,390 %	5 156 250	5 156 250	2018-12-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 276 250</b>	<b>22 276 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-220 000	-165 000	
			<b>22 056 250</b>	<b>22 111 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 176 250 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	88 598	3 395
	Avgifter och hyror	247 878	246 191
		<b>336 476</b>	<b>249 586</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

\* Fortsatt renovering av bergvärmeanläggningen

Under nästa verksamhetsår fortsätter arbetet med att renovera anläggningen. Det har framkommit att den inte uppnår godkända nivåer på varmvattnet som Miljöförvaltningen kräver och det har inte funnits tillräckligt med varmvatten. Det kommer att förekomma störningar då tekniker behöver stänga av vattnet i olika perioder för att kunna utföra arbeten. Störningarna kommer att kommuniceras via anslagstavlor i varje trappuppgång. Vid eventuella frågor hänvisas alla frågor till styrelsen.



---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 9/4 2018



Karin Margareta Andersson  
Ledamot



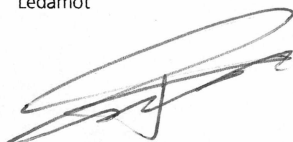
Erik Pär Fransman  
Ledamot



Gun-Britt Margareta Hansson  
Ledamot



Jan Christer Jakobsson  
Ledamot



Johan Sarmad Jaudat  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2018



Per Lindström  
Extern revisor

## **Revisionsberättelse**

### **Till föreningsstämman i**

### **Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3**

### **Org.nr 769609-9675**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för räkenskapsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planterat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-04-19

  
Per Lindström  
Av SRF redovisningskonsult

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 467 800	2 467 800	2 467 800
Hyror bostäder	326 569	326 569	326 568
Hyror lokaler	112 920	107 331	102 677
Hyror parkering moms	4 200	4 200	0
Hyror garage moms	9 600	9 600	9 600
Hyror parkering	16 800	14 480	26 400
Hyror garage	107 280	107 280	107 280
Kabel-TV intäkter	20 100	20 100	20 100
Elintäkter	2 400	2 400	2 400
Öresutjämnning	0	7	0
	<b>3 067 669</b>	<b>3 059 767</b>	<b>3 062 825</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-75 000	-79 750	-75 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-23 765	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-57 995	-35 712	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-9 325	-50 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-82 564	-70 000
Städning entreprenad	-179 000	-190 403	-178 300
Gemensamma utrymmen	-3 000	-5 694	0
Sophantering	-5 000	-8 466	0
Gård	-35 000	-7 818	-5 000
Serviceavtal	-77 995	-22 020	-20 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-5 573	-10 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	-5 000
Fordon	0	-363	0
	<b>-570 990</b>	<b>-471 453</b>	<b>-478 300</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-475 000	0	-200 000
Lokaler	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	-14 625	0
Tvättstuga	0	-60 040	0
Sophantering/återvinning	-50 000	0	0
Entré/trapphus	0	-3 059	0
Lås	0	-6 101	0
VVS	0	-17 717	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 220	0
Elinstallationer	0	-8 098	0
Bredband	-71 556	0	0
Garage/parkering	0	-15 611	0
	<b>-596 556</b>	<b>-133 471</b>	<b>-215 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	0	-50 000
Tvättstuga	0	0	-156 000
Värmeanläggning	0	-281 620	0
	<b>0</b>	<b>-281 620</b>	<b>-206 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-480 000	-489 708	-394 700
Vatten	-105 000	-106 016	-102 800
Sophämtning/renhållning	-45 000	-48 477	-34 000
Grovsopor	-16 000	-17 691	-15 000
	<b>-646 000</b>	<b>-661 892</b>	<b>-546 500</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-38 000	-37 395	-36 700
Tomträttsavgäld	-210 000	-206 000	-206 000
Kabel-TV	-18 000	-17 682	-17 700
Bredband	-60 000	-62 532	0
Övriga fastighetskostnader	0	0	-32 000
	<b>-326 000</b>	<b>-323 609</b>	<b>-292 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 732	-96 095	-92 998
	<b>-98 732</b>	<b>-96 095</b>	<b>-92 998</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-3 174	0
Juridiska åtgärder	0	-32 501	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 950	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-8 750	-9 000
Föreningskostnader	-5 000	-437	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-785	0
Förvaltningsarvode	-128 000	-124 785	-123 200
Administration	-15 000	-10 982	-5 000
Korttidsinventarier	-4 000	-3 975	-3 000
Konsultarvode	0	-9 695	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 200	-6 400
	<b>-173 500</b>	<b>-207 234</b>	<b>-159 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-62 000	-67 000	-56 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-19 997	-15 700
	<b>-82 000</b>	<b>-86 997</b>	<b>-71 700</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-168 000	-168 000	-168 000
Förbättringar	-371 841	-366 338	-364 500
Maskiner	-26 900	-26 900	-14 833
Inventarier	-11 271	-11 271	-11 271
	<b>-578 012</b>	<b>-572 509</b>	<b>-558 604</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 071 790</b>	<b>-2 834 880</b>	<b>-2 621 102</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-4 121</b>	<b>224 887</b>	<b>441 723</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-363	0
Låneräntor	-94 729	-85 197	-32 700
Räntekostnader skattekonto	0	-20	0
Övriga räntekostnader	-425 553	-568 593	-462 900
	<b>-520 282</b>	<b>-654 091</b>	<b>-495 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-524 403</b>	<b>-429 204</b>	<b>-53 877</b>