

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa avgifter. 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 2012 och 2017.
- Målning av tak kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Starrbäckens garage samfällighetsförening och Sopsug Starrbäcken Samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 14,6 procent av garagesamfälligheten och 8,0 procent av sopsugsanläggning.

Styrelsen

Christopher Blomberg	Ledamot
Anne Blomquist	Ledamot
Sören Fredriksson	Ledamot
Rose-Marie Haglund	Ledamot
Theodor Hugosson	Ledamot
Rasmus Lindstedt	Ledamot

Carin Lindstedt	Suppleant
Lennart Molander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Anne Blomquist, Sören Fredriksson, Theodor Hugosson, Carin Lindstedt och Lennart Molander.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Jonsson

Auktoriserad revisor

Mazar SET

Valberedning

Laila Julin

Birgitta Lidberg

Mats Nyman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svea Artilleri 4	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

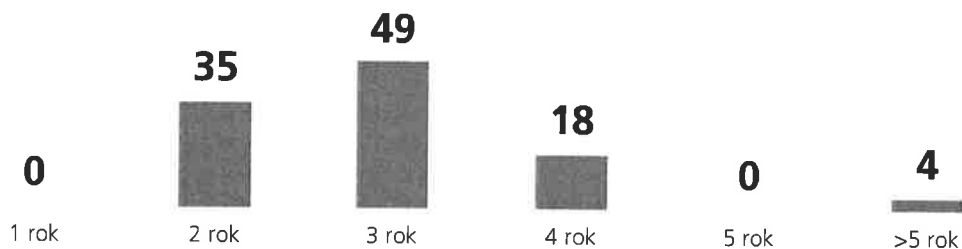
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 835 m², varav 8 745 m² utgör lägenhetsyta och 1 090 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Svea Artilleri 4 i Stockholm

Bo Bergmans Gata 3-11 samt 12-14

i Stockholm

Jungfrugatan 70 och

Starrängsringen 1-17 i Stockholm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017. Uppdatering pågår.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av badrumsfönster i vissa lägenheter	2016 - 2017

Planerat underhåll	År
Målning av taket	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maries Puts och Städ
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Bredband AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Liselotte Löf AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	IT Underhåll i Sthlm AB
Snöröjning	IT Underhåll i Sthlm AB

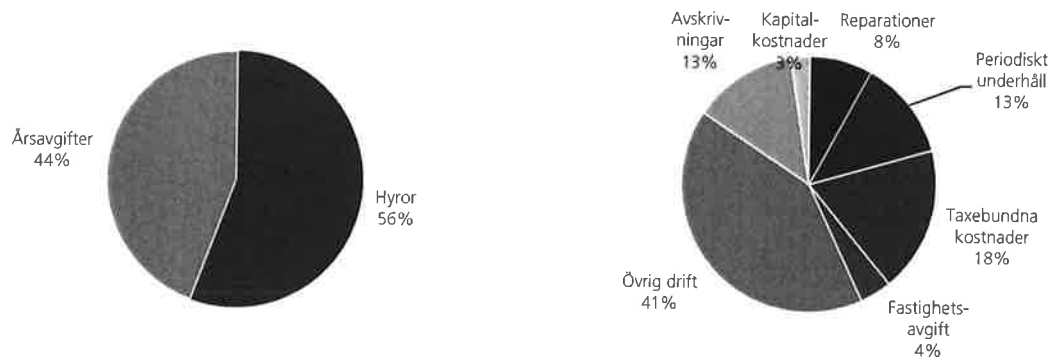
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara stabil. Årsavgiften har varit oförändrad under året och ingen höjning är planerad. Den löpande ekonomiska förvaltningen uppvisar ett resultat nära noll för 2016. Vi har kunnat amortera 10 MSEK på lånen under 2016 pga försäljning av f d hyresrätter. Inkomst från försäljning av f d hyresrätter redovisas direkt mot eget kapital. För 2017 har vi budgeterat med ett underskott främst pga planerat arbete med målning av plåttaket. Kassamässigt utfall beräknas dock ligga nära noll (amorteringarna på fastigheten är ej kassaflödespåverkande). Kassen per årsskiftet var relativt stor så amortering av lånen om 3 MSEK gjordes under mars 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 069 555	3 925 267
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 544 611	7 700 357
Finansiella intäkter	1 377	12 018
Minskning kortfristiga fordringar	436 907	2 806 729
Medlemsinsatser	12 024 228	549 892
	20 007 123	11 068 996
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 394 279	6 371 845
Finansiella kostnader	184 461	440 228
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1 042 057	0
Minskning av långfristiga skulder	10 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	454 203	112 635
	15 990 887	6 924 708

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT***12 085 792****8 069 555****ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL****4 016 237****4 144 288**

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

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har resterande fönsterbleck i fastigheten målats. Samtliga entrédörrar har utrustats med automatisk dörröppning. Samtliga hyreslägenheter har nytt badrumsfönster installerats. Detta har även erbjudits till medlem till ett förmånligt pris. En lägenhet har sålts under året. Försäljningslikviden har använts för att minska föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	453	449	447	448
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 473	1 512	1 540	1 522
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 764	3 121	3 121	3 690
Elkostnad/m ² totalyta	49	42	49	56
Värmekostnad/m ² totalyta	61	61	66	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	21	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	42	64	73
Soliditet (%)	93	87	87	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-41	-37	633	777
Nettoomsättning (tkr)	7 533	7 645	7 721	7 741

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 745 m² bostäder och 1 090 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	160 764 151	3 021 492	0	157 742 659
Upplåtelseavgifter	31 148 781	9 002 736	0	22 146 045
Fond för yttre underhåll	5 130 134	740 681	0	4 389 453
S:a bundet eget kapital	197 043 066	12 764 909	0	184 278 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 774 720	-740 681	-36 602	-2 997 437
Årets resultat	-40 594	-40 594	36 602	-36 602
S:a ansamlad förlust	-3 815 315	-781 275	0	-3 034 039
S:a eget kapital	193 227 751	11 983 634	0	181 244 118

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-40 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 034 039
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 681
summa balanserat resultat	-3 815 314

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

-960 563
-4 775 877

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 532 634	7 644 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 977	55 547
Summa rörelseintäkter		7 544 611	7 700 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 391 718	-5 319 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-771 836	-831 320
Personalkostnader	Not 6	-230 725	-221 045
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 842	-936 905
Summa rörelsekostnader		-7 402 121	-7 308 750
RÖRELSERESULTAT		142 490	391 608
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 377	12 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 461	-440 228
Summa finansiella poster		-183 084	-428 210
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-40 594	-36 602
ÅRETS RESULTAT		-40 594	-36 602

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	196 591 852	198 637 162
Maskiner och inventarier	Not 9	18 354	22 942
Summa materiella anläggningstillgångar		196 610 206	198 660 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 610 206	198 660 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		128 631	72 034
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 102 330	2 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	493 482
Summa kortfristiga fordringar		5 230 961	568 132
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 986 056	5 320 928
SBC klientmedel i SHB		0	2 748 628
Summa kassa och bank		6 986 056	8 069 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 217 017	8 637 688
SUMMA TILLGÅNGAR		208 827 222	207 297 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 912 932	179 888 704
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 130 134	4 389 453
Summa bundet eget kapital		197 043 066	184 278 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 774 720	-2 997 437
Årets resultat		-40 594	-36 602
Summa fritt eget kapital		-3 815 315	-3 034 039
SUMMA EGET KAPITAL		193 227 751	181 244 118
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 000 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	23 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		688 649	338 255
Skatteskulder		616 897	620 759
Övriga skulder		416 109	148 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	877 816	1 946 624
Summa kortfristiga skulder		2 599 471	3 053 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 827 222	207 297 792

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har börjat tillämpas under 2016 vilket bl.a. innebär att utgifter (exkl. personalkostnader och räntekostnader) som förekommer varje räkenskapsår redovisas som kostnad det räkenskapsår som föreningen erhåller fakturan även om fakturan helt eller delvis avser ett annat år.

Föreningen har även börjat tillämpa en annan kontoplan för 2016. Detta ger upphov till vissa fluktuationer mellan redovisade kostnader 2016 jämfört med 2015. 2016 siffrorna är därför ej helt rakt av jämförbara med 2015 siffrorna.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	154 år	154 år
Fastighetsförbättringar	4 -15 år	4 - 15 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 337 059	3 308 568
Hyror bostäder	1 754 228	1 900 999
Hysesbortfall	-89 636	-135 335
Hyror lokaler momspliktiga	1 821 868	1 813 286
Hyror lokaler	145 121	148 436
Hyror garage/parkering moms	29 750	48 600
Hyror garage/parkering	516 828	535 680
Hyror förråd	750	0
Bredbandsintäkter	0	6 300
Överlåtelse/pantsättning	15 552	16 230
Avgift andrahandsuthyrning	1 113	2 028
Öresutjämning	1	19
	7 532 634	7 644 810

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	49 127
	Övriga intäkter	11 977	6 420
		11 977	55 547
Not 4	*DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	122 875	165 344
	Fastighetsskötsel beställning	50 738	53 350
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 390	150 475
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 127	0
	Snöröjning/sandning	121 318	55 401
	Städning entreprenad	302 246	367 997
	Städning enligt beställning	29 105	10 629
	Myndighetstillsyn	9 551	25 750
	Bevakning	3 102	3 003
	Gård	14 700	0
	Serviceavtal	57 943	0
	Förbrukningsmateriel	45 469	25 603
		927 563	857 551
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	24 012	88 205
	Hyseslägenheter	44 113	15 264
	Brf Lägenheter	18 872	0
	Lokaler	51 133	13 646
	Förskola	3 963	0
	Gemensamma utrymmen	56 903	58 206
	Tvättstuga	33 083	61 074
	Entré/trapphus	22 663	0
	Lås	4 658	0
	VVS	155 674	26 222
	Värmeanläggning/undercentral	12 129	24 244
	Ventilation	15 803	115 135
	Einstallationer	59 102	43 884
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 693	0
	Hiss	26 627	49 178
	Fönster	4 153	0
	Balkonger/altaner	2 950	0
	Mark/gård/utemiljö	8 280	23 355
	Vattenskada	42 253	0
		595 061	518 414
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	110 221	83 800
	Lokaler	0	275 533
	Gemensamma utrymmen	623 893	679 558
	Entré/trapphus	21 683	0
	VVS	111 598	0
	Ventilation	35 595	220 500
	Einstallationer	0	270 894
	Mark/gård/utemiljö	57 575	40 257
		960 563	1 570 542

*Föreningen tillämpar förenklingsregeln vad gäller periodisering av kostnader från 2016.

	2016	2015
Taxebundna kostnader		
El	477 571	444 121
Värme	597 904	642 795
Vatten	139 367	219 299
Sophämtning/renhållning	134 190	164 906
Grovsopor	44 127	76 014
	1 393 158	1 547 136
Övriga driftkostnader		
Försäkring	232 412	107 732
Samfällighetsavgift	701 650	224 403
Kabel-TV	179 827	220 831
Bredband	96 344	0
	1 210 233	552 965
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	305 140	272 871
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 391 718	5 319 479

Not 5	*ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	9 287	15 262
	Juridiska åtgärder	0	11 025
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Förvaltning	345 641	296 671
	Revisionsarvode extern revisor	625	26 413
	Föreningskostnader	18 116	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 086	8 969
	Förvaltningsarvode	0	215 518
	Förvaltningsarvoden övriga	121 626	77 816
	Administration	31 497	13 210
	Korttidsinventarier	7 963	45 991
	Konsultarvode	124 435	81 009
	Föreningsavgifter	4 868	7 370
	Övriga driftskostnader	99 842	32 066
		771 836	831 320

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	182 000	182 000
	Sociala kostnader	48 725	39 045
		230 725	221 045

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	711 746	711 746
	Förbättringar	291 508	231 209
	Inventarier	4 588	-6 050
		1 007 842	936 905

*Föreningen tillämpar förenklingsregeln vad gäller periodisering av kostnader från 2016.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	210 207 961	210 207 961
	Utrangeringar	-1 042 057	0
	Utgående anskaffningsvärde	209 165 904	210 207 961
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 570 799	-10 627 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 003 254	-942 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 574 053	-11 570 799
	Planenligt restvärde vid årets slut	196 591 852	198 637 162
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 882 037	61 882 037
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	121 200 000	118 600 000
	Taxeringsvärde mark	169 000 000	127 400 000
		290 200 000	246 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 000 000	228 000 000
	Lokaler	17 200 000	18 000 000
		290 200 000	246 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	435 661	435 661
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	435 661	435 661
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-412 719	-418 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 588	6 050
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-417 307	-412 719
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 354	22 942
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2 594	2 616
	Klientmedel hos SBC	5 099 736	0
		5 102 330	2 616

Not 11	*FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	55 211
	Försäkring	0	107 208
	Förvaltningsarvode	0	146 127
	Städning	0	21 890
	Sopsug	0	36 438
	Samfällighetsavgift	0	112 202
	Reparation hissar	0	14 406
		0	493 482

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	4 389 453	4 119 325
	Reservering enligt stadgar	740 681	740 685
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-470 557
	Vid årets slut	5 130 134	4 389 453

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,780 %	13 000 000	17 000 000	2017-06-28
	SEB	1,410 %	0	6 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		13 000 000	23 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 000 000	23 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

*Föreningen tillämpar förenklingsregeln vad gäller periodisering av kostnader från 2016.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Amortering av lån med 3 MSEK har skett under mars 2017.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	3 098	0
	Ränta	0	46 138
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	6 144
	Revisionsarvode	0	30 000
	El	0	43 604
	Fjärrvärme	0	78 743
	Slutfaktura hissprojekt	0	1 042 057
	Förutbetalda avgifter och hyror	855 021	682 221
	VVS	19 697	0
		877 816	1 928 907

Styrelsens underskrifter

Stockholm
SPÅNGA den 21/5 2017


Christopher Blomberg
Ledamot


Anne Christina Elisabeth Blomquist
Ledamot



Sven Sören Fredriksson
Ledamot


Rose-Marie Haglund
Ledamot


Theodor Hugosson
Ledamot


Rasmus Lindstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2017


Bo Jonsson
Extern revisor / auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm
Org. nr 769603-9903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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. Risken 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.

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 Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm 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 Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 4 i Stockholm 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 21/5-17

Bo Jonsson

Auktoriserad revisor

Not 16	*UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	3 098	0
	Ränta	0	46 138
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	6 144
	Revisionsarvode	0	30 000
	El	0	43 604
	Fjärrvärme	0	78 743
	Slutfaktura hissprojekt	0	1 042 057
	Förutbetalda avgifter och hyror	855 021	682 221
	VVS	19 697	0
		877 816	1 928 907

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017

Christopher Blomberg
Ledamot

Anne Blomquist
Ledamot

Sören Fredriksson
Ledamot

Rose-Marie Haglund
Ledamot

Theodor Hugosson
Ledamot

Rasmus Lindstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Bo Jonsson
Auktoriserad revisor

*Föreningen tillämpar förenklingsregeln vad gäller periodisering av kostnader från 2016.