

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ahlviken 5,7



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

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 2017 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Andréa Hallencreutz	Ordförande
Björn Tomas Carrfors	Sekreterare
Per Alexander Vikström	Kassör

Anders Edling	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Tomas Carrfors, Anders Edling och Andréa Hallencreutz.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra Cronelöv	Ordinarie Intern
Lisa Nylander	Suppleant Intern

Valberedning

Lisa Nylander
Maria Wiker

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2017-10-15. Fyllnadsval.
Extra föreningsstämma hölls 2017-12-11. Fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

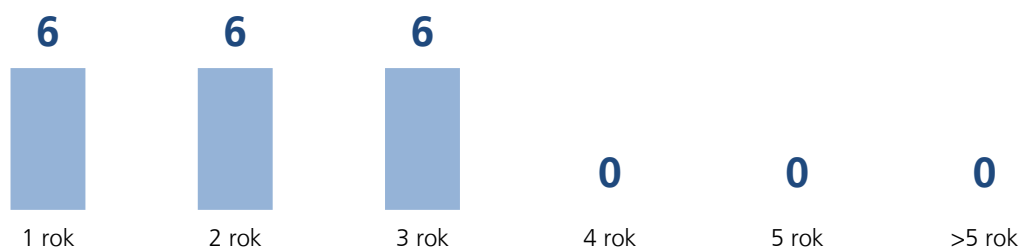
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 215 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	35 m ²	2018-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, toalett torkrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Cykelställ	2017	
Betongfyllning av hål i fasad	2017	Småhål i trädgåden och mur
Stänkskydd i plåt montrade	2017	5:ans balkonger plan 2 och 3
Grunden i 5:an målade	2017	
Balkongdörrar, ommålade samt nya bleck	2017	Lägenheterna överst i 7:an
Besiktning av öppna eldstäder	2017	Alla godkända
Påbörjat arbete med att modernisera våra stadgar	2017 - 2018	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral	2017	
El-reparationer	2017	Bl. a. installation av astronomiskt tidsur
Provisorisk tätning av vädringsbalkong	2017	5:ans vädringsbalkong plan 1
Målning grund/sockel	2016	7:an fram & baksida
Lagning sprickor grund/sockel framsida	2016	5:an & 7:an framsidan
Säkerhetsgaller	2016	Garage med fönster
Renovering av lokal i 5:an till cykelrum	2016	
Ny stenläggning på uteplats i trädgården	2016	5:an och 7:ans trädgård
Anslutning stuprör till dagvattenbrunn	2016	5:an Stuprör vänster sida av huset
Byte av portkod	2016	
Rörelsedetektor (lampa) åter i funktion	2016	Vid garagen 5:ans gavel
Sotning öppna spisar	2016	Eldtäder 5:an
Anslutning stuprör till stenkista	2016	7:an stuprör högersida av huset
Nytt låssystem	2015	Nytt låssystem till hela fastigheten
Isolering under lägenhet	2015	Avser Lgh 1001 port 7
Beskärning av almarna	2015	5 & 7
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2015	Årlig
Energirådgivning extra	2014	Fortum
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2014	Årlig
Säkerhetslist ytterdörr	2014	7ans port mot trädgården
Förprojektering för fiberindragning	2014	Skrftligt utlåtande hos styrelsen
Byte av dörrstängare	2014	Avser port 5 och 7
Nytt kodlås	2014	Avser port 7
Lås på toalett	2014	Avser port 5
Snickeri, postbox och vindsförråd	2013	Avser port 5
Stamspolning	2013	
OVK	2013	
Extralås på två av garagen	2013	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2013	
Ommålning av ytterdörrar	2013	Avser port 5 och 7
Nya postboxar i port 5	2012	
Beskärning av almar	2012	
Sotning av öppna spisar	2012	
Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum)	2012	

Utfört underhåll, forts.

Ommålning av trapphuset i port 5 inklusive ommålning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare	2012	
Fyttning av rabatter vid port 7	2012	
Montering av hängränna på den västra gavelsidan	2011	
Montering av eluttag och extra belysning på vindarna	2011	
Plantering av häck mot spårvagnen	2011	
Spolning	2011	
Ommålning av fönster och balkongräcken	2010	Fasad syd och väst
Byte av gasservis, hushållsgas	2008	Ryggåsgatan 5
Taköversyn	2008	Byte av vissa pannor, nya infästningar samt snöräcken
Installation fjärrvärme	2007	
Målning trapphus	2006	7:an
Ombyggnad trädgårdstrappor och gångar	2006	
Konvertering värmepanna	2005	Från olja till gas
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Omputsning av fasad	2000	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny mangel	2018	
Nytt tätskikt på vädringsbalkong	2018	5:ans vädringsbalkong, plan 1
Sotning	2018	Av skorsten
Införa nya stadgar	2018	Emelie Buller arbetar med detta
Omläda vatten från stuprör	2018	5:ans gavel, vänster
Brandsäkerhetsöversikt	2018	Inköp av brandvarnare
OVK	2018	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2018	Görs årligen
Laga vattenläcka (rör) i källare	2018	5:ans källare
Beskärning av almarna	2019	Våren, Beskärning & bortforsling av grenar
Byte av 2st fönsterrutor	2019	Läg Edling, Nylander. Fönsterna skadade av fukt.
Renovera källargolv	2019	Målning
Renovering Tages hörna	2019	Våren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internetoperatör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Funktionskontroll - Fjärrvärme	Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Trappstädning	Städpoolen
Försäkring	Söderber & Partners
Sophämtning	Stockholms Vatten
Rådgivning	Bostadsrätterna Sverige

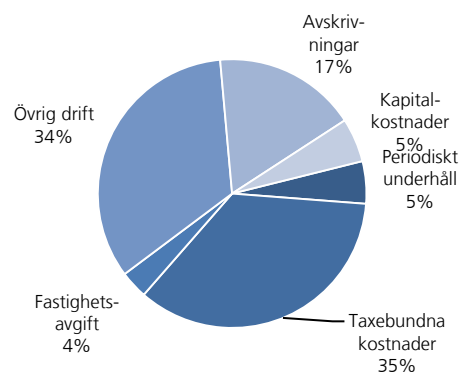
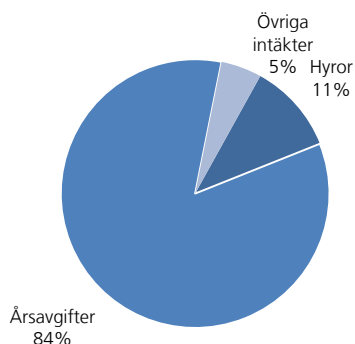
Föreningens ekonomi

Omläggning av lån på 1 miljon kronor. Från 3,3 procents fast ränta till 1,9 procents fast ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	448 135	524 837
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	803 507	799 993
Finansiella intäkter	16	46
	803 523	800 039
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	557 573	598 778
Finansiella kostnader	37 749	43 625
Ökning av kortfristiga fordringar	3 569	66
Minskning av långfristiga skulder	10 000	231 857
Minskning av kortfristiga skulder	12 253	2 416
	621 144	876 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	630 513	448 135
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	182 379	-76 702

*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

Riktlinjer och lagar för renovering och andrahandsuthyrning har tagits fram.

Arbetet med att modernisera våra stadgar har påbörjats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelse under året: 1 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st.
Tillkommande medlemmar: 1 st.
Avgående medlemmar: 1 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	557	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	410	406	475	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 196	1 204	1 395	1 988
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	154	141	80	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	34	50	66
Soliditet (%)	90	89	88	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	84	34	143	-10
Nettoomsättning (tkr)	801	800	794	784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 m² bostäder och 52 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	13 611 430	0	0	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	0	0	557 485
Fond för yttre underhåll	343 569	61 551	-106 923	388 941
S:a bundet eget kapital	14 512 484	61 551	-106 923	14 557 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 025 057	-61 551	140 606	-1 104 112
Årets resultat	84 247	84 247	-33 683	33 683
S:a ansamlad förlust	-940 810	22 696	106 923	-1 070 429
S:a eget kapital	13 571 674	84 247	0	13 487 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	84 247
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-963 506
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 551
summa balanserat resultat	-940 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

36 881

-903 929

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	800 882	799 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 625	240
Summa rörelseintäkter		803 507	799 993
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-498 745	-549 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 828	-45 761
Personalkostnader	Not 6	4 000	-4 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 953	-123 953
Summa rörelsekostnader		-681 527	-722 731
RÖRELSERESULTAT		121 980	77 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 749	-43 625
Summa finansiella poster		-37 733	-43 579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 247	33 683
ÅRETS RESULTAT		84 247	33 683

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	14 490 789	14 607 652
Maskiner och inventarier	Not 9	11 817	18 907
Summa materiella anläggningstillgångar		14 502 606	14 626 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 504 606	14 628 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 569	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	630 579	448 201
Summa kortfristiga fordringar		634 148	448 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		634 148	448 201
SUMMA TILLGÅNGAR		15 138 754	15 076 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 168 915	14 168 915
Fond för yttre underhåll	Not 12	343 569	388 941
Summa bundet eget kapital		14 512 484	14 557 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 025 057	-1 104 112
Årets resultat		84 247	33 683
Summa fritt eget kapital		-940 810	-1 070 429
SUMMA EGET KAPITAL		13 571 674	13 487 427
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 443 228	1 453 228
Summa långfristiga skulder		1 443 228	1 453 228
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000	10 000
Leverantörsskulder		34 605	34 967
Skatteskulder		23 580	22 922
Övriga skulder		3 569	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	52 098	68 067
Summa kortfristiga skulder		123 852	136 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 138 754	15 076 760

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsreovering	100 år	100 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	676 517	676 517
Hyror lokaler	21 340	21 087
Hyror parkering	14 144	14 125
Hyror garage	52 078	51 382
Kabel-TV intäkter	7 440	7 260
Bredbandsintäkter	29 340	29 340
Öresutjämning	23	42
	800 882	799 753

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 625	240
	2 625	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	18 220	17 796
	Sotning	0	2 625
	Myndighetstillsyn	3 110	1 080
	Gemensamma utrymmen	1 234	1 100
	Gård	8 039	6 903
	Serviceavtal	3 875	0
	Förbrukningsmateriel	5 782	2 308
	Fordon	340	329
		40 599	32 141
	Reparationer		
	Lås	0	3 352
	Fasad	0	2 228
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 435
		0	9 015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	31 313	0
	Gemensamma utrymmen	0	18 000
	Elinstallationer	5 568	0
	Mark/gård/utemiljö	0	88 923
		36 881	106 923
	Taxebundna kostnader		
	El	16 609	17 297
	Värme	194 649	178 947
	Vatten	27 803	26 445
	Sophämtning/renhållning	14 716	16 110
		253 777	238 799
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 890	16 245
	Tomträttsavgäld	92 000	92 000
	Kabel-TV	31 018	30 971
		143 908	139 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 580	22 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	498 745	549 017
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Föreningsomkostnader	0	406
	Styrelseomkostnader	3 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 226	583
	Förvaltningsarvode	43 306	37 455
	Administration	4 541	2 012
	Konsultarvode	6 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	4 030
		62 828	45 761

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon personal.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-4 000	4 000
		-4 000	4 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	54 146	54 146
	Förbättringar	62 717	62 717
	Maskiner	7 090	7 090
		123 953	123 953
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 848 840	16 848 840
	Utgående anskaffningsvärde	16 848 840	16 848 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 241 188	-2 124 325
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 863	-116 863
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 358 051	-2 241 188
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 490 789	14 607 652
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 519 000	10 519 000
	Taxeringsvärde mark	9 998 000	9 998 000
		20 517 000	20 517 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 000 000	20 000 000
	Lokaler	517 000	517 000
		20 517 000	20 517 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	109 111	109 111	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	109 111	109 111	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-90 204	-83 114	
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 090	-7 090	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 294	-90 204	
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 817	18 908	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	66	66	
	Klientmedel hos SBC	630 513	448 135	
		630 579	448 201	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	388 941	377 998	
	Reservering enligt stadgar	61 551	61 551	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 923	-50 608	
	Vid årets slut	343 569	388 941	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	1,590 %	493 228	493 228
	Handelsbanken	1,930 %	960 000	970 000
	Summa skulder till kreditinstitut		1 453 228	1 463 228
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000	-10 000
			1 443 228	1 453 228
				Villkors- ändringsdag
				2020-03-01
				2022-10-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 403 228 kr.

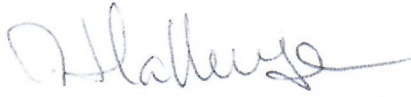
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	4 000
	Ränta	3 720	3 316
	Avgifter och hyror	48 378	60 751
		52 098	68 067

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya stadgar för föreningen skall godkännas av föreningen.

Styrelsens underskrifter

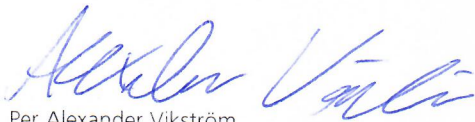
BROMMA den 19 / 3 2018



Andréa Hallencreutz
Ordförande



Björn Tomas Carrfors
Sekreterare



Per Alexander Vikström
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2018



Alexandra Cronelöv
Intern revisor

Revisionsberättelse 2017

Till föreningsstämman 2018

Brf Ahlviken 5,7 – Organisationsnummer: 769600-7736

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ahlviken 5,7 för år 2017, räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

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 planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag har även gått igenom protokollen från de styrelsemöten som hållits under räkenskapsåret och anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Mötesprotokoll är förda i god ordning med uppföljning och bevakning av de olika frågor som behandlas.

Styrelsens ledamöter har -såvitt jag kunnat utröna- inte handlat i strid med föreningens stadgar.

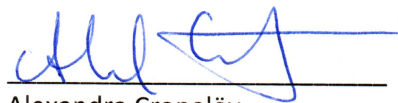
Jag tillstyrker föreningsstämman;

-att resultat och balansräkning fastställs.

-att resultat disponeras enligt styrelsens förslag.

-att styrelsens ledamöter beviljas full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Bromma den 26 April 2017



Alexandra Cronelöv

Av föreningen vald internrevisor.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**