



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skuggviolen 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skuggviolen 1

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 2016 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2001-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|---------|
| Pierre Mikael Berglund | Ledamot |
| Jessica Snatra Elisabeth Hedrén | Ledamot |
| Per Jesper Hedrén | Ledamot |
| Kent Åke Strid | Ledamot |
| Karin Gunilla Weidenfors | Ledamot |

| | |
|------------------|-----------|
| Hans Göran Kruse | Suppleant |
| Eva Rönnberg | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------------|------------------|---|
| Elena Entina | Ordinarie Extern | Baker Tilly Stockholm |
| Berit Elvine Holmgren | Suppleant Extern | Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB |

Valberedning

Laura Abensour
Lennart Hedman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Skuggviolen 1 | 2010 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

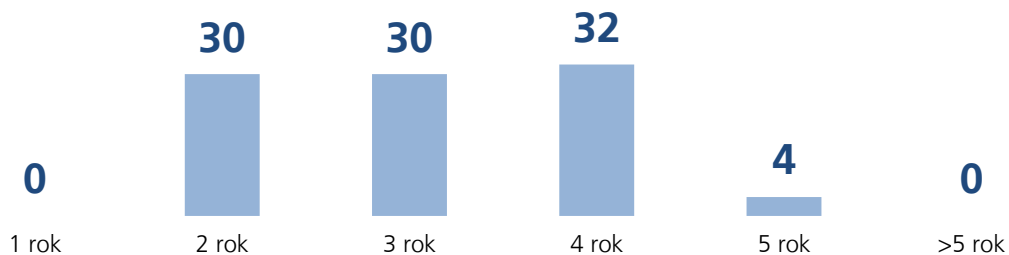
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 649 m², varav 7 649 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|------------------------------------|-------------|
| Byte/reovering fönster | 2017 - 2018 |
| Fallskydd brunnar | 2015 |
| Byte vindskivor | 2015 |
| Stolparmatur på gården | 2015 |
| Ljudabsorbenter i föreningslokalen | 2015 |
| Byte värmväxlare | 2015 |
| Schaktbelysning i hiss | 2015 |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------------------|-----------|
| Tvättstuga 2A | 2016 |
| Skeva soprumsdörrar | 2016 |
| Förrådspaneler | 2016-2017 |
| Byte vindskivor | 2016-2017 |
| Hissmaskinrum | 2017 |
| Underhåll fönster | 2017-2018 |
| Låssystem/passagesystem portar | 2018 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

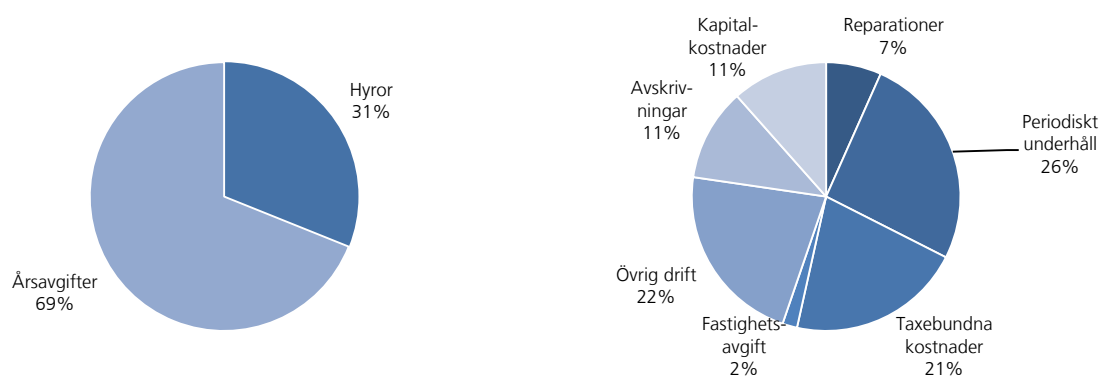
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Fastighetskötsel | Driftia |
| Trädgård- och markunderhåll | Berg & Landsskap |
| Hissar | S:t Eriks Hiss |

Föreningens ekonomi

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 7 988 225 | 15 091 297 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 687 894 | 6 650 754 |
| Finansiella intäkter | 190 | 574 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 992 054 | 0 |
| | 7 680 138 | 6 651 328 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 5 676 539 | 4 735 500 |
| Finansiella kostnader | 848 469 | 859 434 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 48 250 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 17 729 | 19 143 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 8 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 92 073 |
| | 6 542 737 | 13 754 400 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 9 125 626 | 7 988 225 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 137 401 | -7 103 072 |

*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

Fönsterrenovering har påbörjats 2017, slutförs 2018

Förrådsrenovering återupptas våren 2017

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st.

Tillkommande medlemmar: 12 st.

Avgående medlemmar: 16 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105 st.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 751 | 751 | 852 | 834 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 164 | 1 167 | 790 | 787 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 13 288 | 13 288 | 16 562 | 16 562 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 24 | 22 | 24 | 23 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 128 | 126 | 121 | 101 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 27 | 26 | 24 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 111 | 112 | 257 | 437 |
| Soliditet (%) | 41 | 42 | 40 | 40 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -656 | 244 | -642 | -2 062 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 671 | 6 637 | 6 635 | 6 532 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 649 m² bostäder.

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 | 63 660 438 | 0 | 0 | 63 660 438 |
| Upplåtelseavgifter | 4 389 022 | 0 | 0 | 4 389 022 |
| Fond för yttre underhåll | 2 830 640 | 1 461 725 | -1 287 137 | 2 656 052 |
| S:a bundet eget kapital | 70 880 100 | 1 461 725 | -1 287 137 | 70 705 512 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -11 246 343 | -1 461 725 | 1 531 429 | -11 316 047 |
| Årets resultat | -656 264 | -656 264 | -244 292 | 244 292 |
| S:a ansamlad förlust | -11 902 607 | -2 117 989 | 1 287 137 | -11 071 755 |
| S:a eget kapital | 58 977 492 | -656 264 | 0 | 59 633 756 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -656 264 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 784 618 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 461 725 |
| summa balanserat resultat | -11 902 607 |

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

| |
|--------------------|
| 1 898 600 |
| -10 004 007 |

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 | 6 671 259 | 6 636 868 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 16 636 | 13 886 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 687 894 | 6 650 754 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 195 042 | -4 286 661 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -303 135 | -277 203 |
| Personalkostnader | Not 6 | -178 363 | -171 635 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -819 340 | -812 102 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 495 879 | -5 547 602 |
| RÖRELSERESULTAT | | 192 015 | 1 103 152 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 190 | 574 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -848 469 | -859 434 |
| Summa finansiella poster | | -848 279 | -858 860 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -656 264 | 244 292 |
| ÅRETS RESULTAT | | -656 264 | 244 292 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 133 139 500 | 133 899 227 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 75 823 | 135 437 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 133 215 323 | 134 034 663 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 133 215 323 | 134 034 663 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 32 644 | 16 239 |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel | Not 10 4 247 941 | 3 108 717 |
| Summa kortfristiga fordringar | 4 280 585 | 3 124 956 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 5 000 092 | 5 000 592 |
| Summa kassa och bank | 5 000 092 | 5 000 592 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 9 280 678 | 8 125 548 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 142 496 001 | 142 160 211 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 68 049 460 | 68 049 460 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 830 640 | 2 656 052 |
| Summa bundet eget kapital | | 70 880 100 | 70 705 512 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 246 343 | -11 316 047 |
| Årets resultat | | -656 264 | 244 292 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 902 607 | -11 071 755 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 58 977 492 | 59 633 756 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 81 400 000 | 81 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 81 400 000 | 81 400 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 140 867 | 204 013 |
| Skatteskulder | | 247 968 | 241 056 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 729 674 | 681 386 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 118 509 | 1 126 455 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 142 496 001 | 142 160 211 |

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 |
| Markanläggning | 25 år | 25 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år o 10 år | 50 år o 10 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 597 695 | 4 600 478 |
| Hyror bostäder | 1 772 122 | 1 776 933 |
| Hyror parkering | 222 867 | 181 800 |
| Hyror antennplats | 78 290 | 77 377 |
| Öresutjämning | 285 | 280 |
| | 6 671 259 | 6 636 868 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 16 625 | 13 974 |
| Övriga intäkter | 11 | -88 |
| | 16 636 | 13 886 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 145 189 | 153 244 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 26 544 | 72 877 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 247 992 | 200 580 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 95 041 | 91 224 |
| | Snöröjning/sandning | 170 808 | 172 843 |
| | Städning entreprenad | 133 275 | 128 025 |
| | Städning enligt beställning | 2 763 | 5 625 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 26 957 | 26 205 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 52 000 | 0 |
| | Hissbesiktning | 8 689 | 6 454 |
| | Myndighetstillsyn | 1 665 | 9 188 |
| | Bevakning | 19 250 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 75 173 | 8 481 |
| | Gård | 0 | 548 |
| | Serviceavtal | 9 803 | 16 171 |
| | Förbrukningsmateriel | 24 941 | 1 213 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 2 250 |
| | Brandskydd | 0 | 1 750 |
| | | 1 040 090 | 896 678 |
| Reparationer | | | |
| | Fastighet förbättringar | 36 574 | 58 846 |
| | Hyreslägenheter | 12 118 | 35 181 |
| | Brf Lägenheter | 31 277 | 7 352 |
| | Gemensamma utrymmen | 7 951 | 0 |
| | Tvättstuga | 9 766 | 24 608 |
| | Entré/trapphus | 0 | 5 039 |
| | Lås | 4 710 | 18 767 |
| | Installationer | 8 841 | 0 |
| | VVS | 126 475 | 28 549 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 42 447 | 96 419 |
| | Elinstallationer | 8 954 | 10 209 |
| | Hiss | 41 260 | 31 883 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 25 231 |
| | Tak | 125 985 | 13 163 |
| | Fasad | 14 470 | 0 |
| | Fönster | 0 | 14 831 |
| | Balkonger/altaner | 2 100 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 9 414 | 3 921 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 375 | -10 331 |
| | Vattenskada | 3 094 | 0 |
| | | 485 811 | 363 668 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 485 351 | 0 |
| | Hyreslägenheter | 40 891 | 0 |
| | Tvättstuga | 35 125 | 451 216 |
| | Värmeanläggning | 19 832 | 0 |
| | Fönster | 687 500 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 286 588 | 603 393 |
| | Garage/parkering | 343 313 | 232 528 |
| | | 1 898 600 | 1 287 137 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| | El | 179 817 | 166 640 |
| | Värme | 975 903 | 963 044 |
| | Vatten | 206 178 | 196 151 |
| | Sophämtning/renhållning | 184 144 | 196 863 |
| | | 1 546 042 | 1 522 698 |

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga driftkostnader | | | |
| | Försäkring | 73 298 | 70 115 |
| | Kabel-TV | 24 961 | 24 637 |
| | | 98 259 | 94 752 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 126 240 | 121 728 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 5 195 042 | 4 286 661 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Kreditupplysning | 1 731 | 1 732 |
| | Tele- och datakommunikation | 17 968 | 27 690 |
| | Juridiska åtgärder | 71 750 | 57 814 |
| | Inkassering avgift/hyra | 4 675 | 6 900 |
| | Övriga förluster | 1 060 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 30 656 | 30 890 |
| | Föreningsomkostnader | 0 | 257 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 609 | 2 149 |
| | Förvaltningsarvode | 132 728 | 129 176 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 763 |
| | Administration | 6 938 | 6 263 |
| | Korttidsinventarier | 17 065 | 3 090 |
| | Konsultarvode | 9 394 | 2 919 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 110 | 7 110 |
| | | 303 135 | 277 203 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 136 200 | 130 600 |
| | Sociala kostnader | 42 163 | 41 035 |
| | | 178 363 | 171 635 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 481 142 | 481 142 |
| | Förbättringar | 106 627 | 106 627 |
| | Markanläggning | 171 957 | 171 957 |
| | Maskiner | 33 140 | 25 902 |
| | Inventarier | 26 474 | 26 474 |
| | | 819 340 | 812 102 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 138 030 537 | 138 030 537 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 138 030 537 | 138 030 537 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 131 310 | -3 371 584 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -759 726 | -759 726 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 891 037 | -4 131 310 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 133 139 500 | 133 899 227 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 35 591 344 | 35 591 344 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 66 000 000 | 66 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 38 000 000 | 38 000 000 |
| | | 104 000 000 | 104 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 104 000 000 | 104 000 000 |
| | | 104 000 000 | 104 000 000 |
| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 298 067 | 249 817 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 48 250 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 298 067 | 298 067 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -162 630 | -110 254 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -59 613 | -52 376 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -222 243 | -162 630 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 75 824 | 135 437 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Kundfordringar | 0 | 560 |
| | Skattekonto | 122 408 | 120 524 |
| | Klientmedel hos SBC | 4 125 533 | 2 987 633 |
| | | 4 247 941 | 3 108 717 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 656 052 | 1 843 414 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 461 725 | 1 461 725 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 287 137 | -649 087 |
| | Vid årets slut | 2 830 640 | 2 656 052 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Handelsbanken | 0,850 % | 26 400 000 | 26 400 000 | 2018-03-01 |
| | Handelsbanken | 0,850 % | 25 000 000 | 25 000 000 | 2018-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,370 % | 30 000 000 | 30 000 000 | 2020-12-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 81 400 000 | 81 400 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 81 400 000 | 81 400 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 400 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 90 000 000 | 90 000 000 |
| | Eventualförpliktelser | Inga. | |

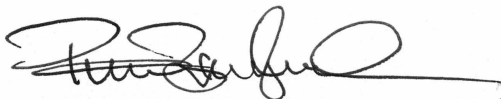
| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 134 400 | 135 600 |
| | Sociala avgifter | 41 824 | 42 606 |
| | Ränta | 70 035 | 70 658 |
| | Avgifter och hyror | 464 004 | 432 522 |
| | Sophämtning/Renhållning | 19 411 | 0 |
| | | 729 674 | 681 386 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 15/4 2018



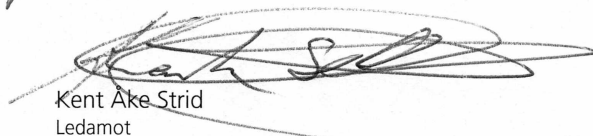
Pierre Mikael Berglund
Ledamot



Jessica Snatra Elisabeth Hedrén
Ledamot



Per Jesper Hedrén
Ledamot



Kent Åke Strid
Ledamot



Karin Gunilla Weidenfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 04 2018



Elena Entina
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skuggviolen 1

Org.nr 769606-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Skuggviolen 1, Org.nr 769606-8217



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 Brf Skuggviolen 1 för räkenskapsåret 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Skuggviolen 1, Org.nr 769606-8217

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 april 2018



Elena Entina
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Skuggviolen 1, Org.nr 769606-8217

Budget

| BUDGET | Budget 2018 | Utfall 2017 | Budget 2017 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 4 600 500 | 4 597 695 | 4 600 500 |
| Hyror bostäder | 1 791 800 | 1 772 122 | 1 812 000 |
| Hyror parkering | 234 000 | 222 867 | 182 200 |
| Hyror antennplats | 78 300 | 78 290 | 77 400 |
| Öresutjämning | 0 | 285 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 16 625 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 11 | 0 |
| | 6 704 600 | 6 687 894 | 6 672 100 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -149 500 | -145 189 | -142 100 |
| Fastighetskötsel beställning | -60 000 | -26 544 | -60 000 |
| Fastighetskötsel gård entreprenad | -263 000 | -247 992 | -263 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -150 000 | -95 041 | -150 000 |
| Snöröjning/sandning | -150 000 | -170 808 | -150 000 |
| Städning entreprenad | -136 000 | -133 275 | -130 600 |
| Städning enligt beställning | 0 | -2 763 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -25 500 | -26 957 | -25 300 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -52 000 | 0 |
| Hissbesiktning | -6 700 | -8 689 | -6 500 |
| Myndighetstillsyn | -10 000 | -1 665 | -10 000 |
| Bevakning | 0 | -19 250 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -10 000 | -75 173 | -10 000 |
| Serviceavtal | -6 700 | -9 803 | -13 400 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -24 941 | -5 000 |
| Störningsjour och larm | -5 000 | 0 | -5 000 |
| | -977 400 | -1 040 090 | -970 900 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -345 000 | -36 574 | 0 |
| Hyseslägenheter | 0 | -12 118 | 0 |
| Brf Lägenheter | 0 | -31 277 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -7 951 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -9 766 | 0 |
| Lås | 0 | -4 710 | 0 |
| Installationer | 0 | -8 841 | 0 |
| VVS | 0 | -126 475 | -1 200 000 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -42 447 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -8 954 | -80 500 |
| Hiss | 0 | -41 260 | 0 |
| Tak | 0 | -125 985 | -187 500 |
| Fasad | 0 | -14 470 | 0 |
| Fönster | 0 | 0 | -1 475 500 |
| Balkonger/altaner | 0 | -2 100 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -9 414 | 300 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -375 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -3 094 | 0 |
| | -345 000 | -485 811 | -2 943 200 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | -485 351 | 0 |
| Hyreslägenheter | 0 | -40 891 | 0 |
| Tvättstuga | -300 000 | -35 125 | 0 |
| Lås | -500 000 | 0 | 0 |
| Installationer | -100 000 | 0 | 0 |
| Värmeanläggning | 0 | -19 832 | 0 |
| Fönster | -1 200 000 | -687 500 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -286 588 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -343 313 | 0 |
| | -2 100 000 | -1 898 600 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -180 000 | -179 817 | -187 500 |
| Värme | -993 000 | -975 903 | -944 000 |
| Vatten | -210 000 | -206 178 | -189 000 |
| Sophämtning/renhållning | -182 500 | -184 144 | -164 900 |
| | -1 565 500 | -1 546 042 | -1 485 400 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -73 000 | -73 298 | -71 500 |
| Kabel-TV | -25 400 | -24 961 | -25 000 |
| Bredband | -2 500 | 0 | 0 |
| | -100 900 | -98 259 | -96 500 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -130 018 | -126 240 | -126 321 |
| | -130 018 | -126 240 | -126 321 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 500 | -1 731 | -1 500 |
| Tele- och datakommunikation | -24 300 | -17 968 | -24 300 |
| Juridiska åtgärder | -50 000 | -71 750 | -50 000 |
| Inkassering avgift/hyra | -5 000 | -4 675 | -5 000 |
| Övriga förluster | 0 | -1 060 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -32 700 | -30 656 | -32 700 |
| Föreningskostnader | -1 500 | 0 | -1 500 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | -1 609 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -136 000 | -132 728 | -133 600 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 0 | -6 000 |
| Administration | -10 000 | -6 938 | -10 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -17 065 | 0 |
| Konsultarvode | 0 | -9 394 | 0 |
| Tidningar facklitteratur | 0 | -451 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 300 | -7 110 | -7 300 |
| | -268 300 | -303 135 | -271 900 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -136 500 | -131 700 | -134 400 |
| Övriga arvoden | -4 500 | -4 500 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -42 900 | -42 163 | -42 300 |
| | -183 900 | -178 363 | -176 700 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -481 100 | -481 142 | -481 100 |
| Förbättringar | -106 600 | -106 627 | -106 600 |
| Markanläggning | -172 000 | -171 957 | -172 000 |
| Maskiner | -33 100 | -33 140 | -23 500 |
| Inventarier | -26 500 | -26 474 | -26 500 |
| | -819 300 | -819 340 | -809 700 |

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -6 490 318 | -6 495 879 | -6 880 621 |
| RÖRELSERESULTAT | 214 282 | 192 015 | -208 521 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 15 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 138 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 52 | 0 |
| Låneräntor | -914 900 | -847 900 | -847 900 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -568 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -1 | 0 |
| | -914 900 | -848 279 | -832 900 |
| RESULTAT | -700 618 | -656 264 | -1 041 421 |