



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mäster Simon 99



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 99

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 2015 och 2018.
- 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 1999-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Hernan Alonso Adriasola	Ledamot
Hans Max Johansson	Ledamot
Anna Helena Kihlén	Ledamot
Erik Anders Risberg	Ledamot
Yanni Wang	Ledamot

Evangelia Anna-Maria Alevras	Suppleant
Robin Börje Jonas Kihlén	Suppleant
Elisabeth Maria Kristensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

### Valberedning

Martha Ridge Leonard  
Ted Stoltz

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KUTTINGEN 2	1999	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

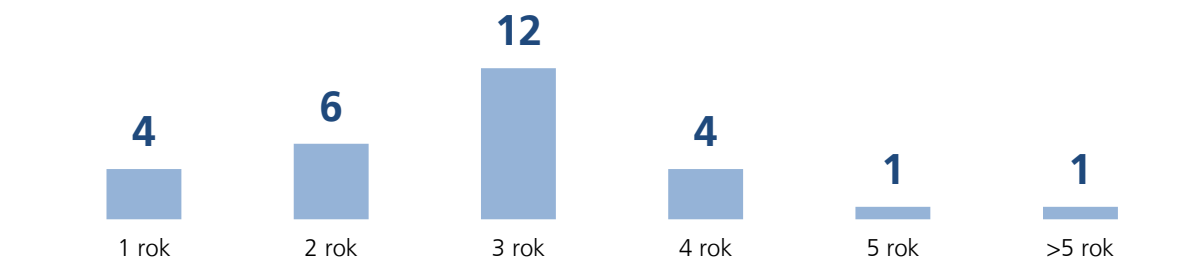
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 040 m<sup>2</sup>, varav 1 902 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 138 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager och kontor	48 m <sup>2</sup>	3 år

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Tvättstuga  
Cykelförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renoverat portar.	2017	Trappstegen till portarna
Rensning av hängrännor	2017	
Bytt expansionskärl	2017	Expansionskärl i pannrummet.
Renovering av skyddsrum	2016	Myndighetskrav
Renoverat tvättstuga	2016	Nya maskiner, förbättrad ventilation
Omläggning av tak	2014	Taksidor som ej lades om 97-98
Byte av samtliga radiatorventiler	2014	Energieffektivisering
Stängsel uppsatt	2013	Staket ersattes
Utbyte av armaturer i trapphus	2013	Sensorstyrd aktivering av armaturer
Renovering hyreslägenhet	2012 - 2016	
Fönsterrenovering	2011	
Bredband/Telia fiberlan	2009	
Nya portar	2006	
Rörstambyte	2004	
Garagemur	2002	
Elstambyte	2001	
Omputsning av fasad	2000	
Omläggning av tak	1998	Takomläggning gjordes 97-98.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bättra på fasadputs		Enligt underhållsplan
Restaurering av befintliga parkeringsplatser		Enligt underhållsplan
Byte av garageportar		Enligt underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Jidek AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Drift- och funktionskontroll- Värme	Energisparkonsult AB
Avfallshantering	SITA Sverige

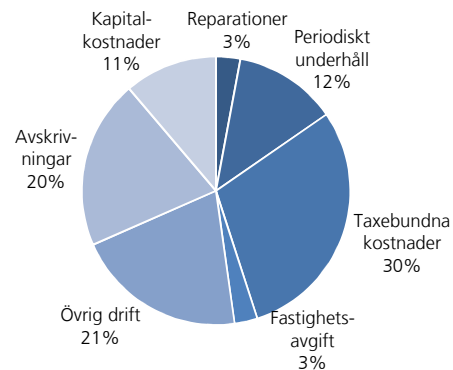
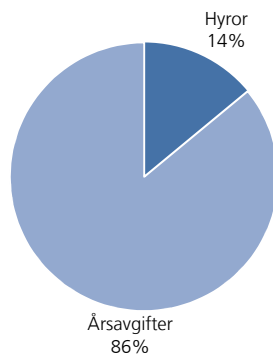


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>875 272</b>	<b>799 739</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 294 264	1 299 332
Finansiella intäkter	35	32
Minskning kortfristiga fordringar	4 999	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 775	8 930
	<b>1 325 072</b>	<b>1 308 294</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 008 115	836 723
Finansiella kostnader	164 480	201 403
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	49 169
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 969
Minskning av långfristiga skulder	148 089	138 496
	<b>1 320 684</b>	<b>1 232 760</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>879 660</b>	<b>875 272</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 388</b>	<b>75 533</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

Våra portar renoverades och vi renoverade trappstegen, våra hängrännor rensades och vi byte expansionskärl i vårt pannrum.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	608	608	608	626
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	867	860	860	593
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 262	5 343	5 419	5 653
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	14	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	154	145	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	81	99	126	146
Soliditet (%)	33	34	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-178	-34	-15	-517
Nettoomsättning (tkr)	1 294	1 299	1 299	1 296

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 902 m<sup>2</sup> bostäder och 138 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	9 277 546	0	0	9 277 546
Upplåtelseavgifter	1 288 178	0	0	1 288 178
Egna bostadsrätter	-590 670	0	0	-590 670
Fond för yttre underhåll	237 956	91 845	-25 000	171 111
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 213 010</b>	<b>91 845</b>	<b>-25 000</b>	<b>10 146 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 041 326	-91 845	-9 122	-4 940 359
Årets resultat	-178 362	-178 362	34 122	-34 122
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 219 687</b>	<b>-270 207</b>	<b>25 000</b>	<b>-4 974 481</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 993 323</b>	<b>-178 362</b>	<b>0</b>	<b>5 171 684</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-178 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 949 481
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-91 845</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 219 688</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>184 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 035 688</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	1 294 264	1 299 332
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 294 264</b>	<b>1 299 332</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-849 677	-692 816
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 271	-136 914
Personalkostnader	Not 5	-57 168	-6 993
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-300 065	-295 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 308 181</b>	<b>-1 132 083</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-13 917</b>	<b>167 249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 480	-201 403
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 445</b>	<b>-201 371</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-178 362</b>	<b>-34 122</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-178 362</b>	<b>-34 122</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 7 13 975 649	14 265 881
Maskiner och inventarier	Not 8 34 207	44 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 009 857</b>	<b>14 309 922</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 009 857</b>	<b>14 309 922</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9 919 347	920 176
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>919 365</b>	<b>920 176</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	658	458
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>658</b>	<b>458</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>920 023</b>	<b>920 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 929 880</b>	<b>15 230 556</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		10 565 724	10 565 724
Egna bostadsrätter		-590 670	-590 670
Fond för yttre underhåll	Not 10	237 956	171 111
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 213 010</b>	<b>10 146 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 041 326	-4 940 359
Årets resultat		-178 362	-34 122
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 219 687</b>	<b>-4 974 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 993 323</b>	<b>5 171 684</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 480 699	9 644 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 480 699</b>	<b>9 644 292</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	154 000	138 496
Leverantörsskulder		40 609	53 355
Skatteskulder		82 041	79 410
Övriga skulder		199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 009	143 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>455 858</b>	<b>414 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 929 880</b>	<b>15 230 556</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	12,5 år	12,5 år
Elanläggning	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	10 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 112 950	1 112 950
Hyror bostäder	63 927	63 927
Hyror lokaler	39 232	38 400
Hyror parkering	30 000	30 000
Hyror garage	48 100	54 000
Öresutjämnning	55	55
	<b>1 294 264</b>	<b>1 299 332</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	59 868	62 179
	Fastighetskötsel gård beställning	10 875	0
	Snöröjning/sandning	3 038	5 138
	Sotning	34 538	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 500
	Gård	1 747	0
	Serviceavtal	6 376	6 313
	Förbrukningsmateriel	0	88
	Brandskydd	499	0
	Fordon	199	0
		<b>117 140</b>	<b>91 218</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	1 791	0
	Gemensamma utrymmen	0	82 501
	Tvättstuga	6 114	5 122
	Lås	1 806	0
	VVS	20 038	3 851
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 325	1 325
	Tak	11 000	0
	Fasad	0	7 188
		<b>42 074</b>	<b>99 987</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	50 250	0
	Hiss	133 750	0
	Tak	0	25 000
		<b>184 000</b>	<b>25 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 682	34 932
	Värme	330 465	314 954
	Vatten	41 142	37 605
	Sophämtning/renhållning	33 655	23 954
		<b>436 944</b>	<b>411 445</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 864	24 780
		<b>27 864</b>	<b>24 780</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 655</b>	<b>40 386</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>849 677</b>	<b>692 816</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	13 625
	Föreningskostnader	1 374	4 169
	Styrelseomkostnader	0	3 800
	Fritids- och trivselkostnader	6 333	0
	Förvaltningsarvode	72 896	70 951
	Administration	382	2 558
	Korttidsinventarier	0	31 063
	Konsultarvode	0	6 088
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		<b>101 271</b>	<b>136 914</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	43 500	6 993
	Sociala kostnader	13 668	0
		<b>57 168</b>	<b>6 993</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	98 450	98 450
	Förbättringar	191 781	191 781
	Maskiner	9 834	5 128
		<b>300 065</b>	<b>295 359</b>



<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 526 503	19 526 503
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 526 503</b>	<b>19 526 503</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 260 622	-4 970 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 232	-290 232
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 550 854</b>	<b>-5 260 622</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 975 649</b>	<b>14 265 881</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 021 225	4 021 225
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 288 000	16 288 000
	Taxeringsvärde mark	14 327 000	14 327 000
		<b>30 615 000</b>	<b>30 615 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 000 000	30 000 000
	Lokaler	615 000	615 000
		<b>30 615 000</b>	<b>30 615 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	119 169	70 000
	Nyanskaffningar	0	49 169
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>119 169</b>	<b>119 169</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-75 128	-70 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 834	-5 128
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-84 962</b>	<b>-75 128</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>34 207</b>	<b>44 041</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	40 345	39 124
	Klientmedel hos SBC	879 002	874 814
	Fordringar	0	6 238
		<b>919 347</b>	<b>920 176</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	171 111	79 266
	Reservering enligt stadgar	91 845	91 845
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>237 956</b>	<b>171 111</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	1,500 %	2 360 579	2 371 643	2018-02-13
	SBAB	1,500 %	2 034 097	2 068 712	2018-02-13
	SBAB	1,510 %	2 034 097	2 068 712	2018-06-12
	SBAB	1,540 %	2 034 097	2 068 712	2018-03-19
	SBAB	1,490 %	800 579	811 259	2018-05-15
	SBAB	1,630 %	371 250	393 750	2018-07-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 634 699</b>	<b>9 782 788</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-154 000	-138 496	
			<b>9 480 699</b>	<b>9 644 292</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 864 699 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 250 000	11 250 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	43 500	6 993
	Sociala avgifter	13 668	0
	Ränta	7 781	9 913
	Avgifter och hyror	114 060	126 413
		<b>179 009</b>	<b>143 319</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi kommer att byta ut våra garageportar i maj-18.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 15/3 2018



Hernan Alonso Adriasola  
Ledamot



Hans Max Johansson  
Ledamot



Anna Helena Kihlén  
Ledamot

Erik Anders Risberg  
Ledamot



Yanni Wang  
Ledamot



Anna-Maria Alerås

Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2018



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 99, org.nr 769 604-3269

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 99 för år 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 31 december 2017 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 den 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. Den 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.

#### *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 revisions sed 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 eventuella 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 Mäster Simon 99 för år 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 av Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 99, 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 försummelse 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.

Stocksund 2018-03-22



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 112 900	1 112 950	1 113 000
Hyror bostäder	63 900	63 927	64 000
Hyror lokaler	38 800	39 232	38 400
Hyror parkering	28 000	30 000	30 000
Hyror garage	46 800	48 100	54 000
Öresutjämning	0	55	0
	<b>1 290 400</b>	<b>1 294 264</b>	<b>1 299 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 100	-59 868	-58 500
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-10 875	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 038	-16 000
Sotning	0	-34 538	0
Gård	0	-1 747	0
Serviceavtal	-6 500	-6 376	0
Förbrukningsmateriel	-1 500	0	-1 500
Brandskydd	0	-499	0
Fordon	0	-199	0
	<b>-82 100</b>	<b>-117 140</b>	<b>-79 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-30 000
Hyreslägenheter	0	-1 791	0
Tvättstuga	0	-6 114	0
Lås	0	-1 806	0
VVS	0	-20 038	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 325	0
Tak	0	-11 000	0
	<b>-50 000</b>	<b>-42 074</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Entré/trapphus	0	-50 250	0
Hiss	0	-133 750	0
Fasad	0	0	-50 000
	<b>0</b>	<b>-184 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-32 400	-31 682	-31 000
Värme	-341 100	-330 465	-319 000
Vatten	-42 200	-41 142	-40 000
Sophämtning/rehållning	-26 900	-33 655	-25 000
	<b>-442 600</b>	<b>-436 944</b>	<b>-415 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-28 500	-27 864	-25 300
	<b>-28 500</b>	<b>-27 864</b>	<b>-25 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 800	-41 655	-40 500
	<b>-42 800</b>	<b>-41 655</b>	<b>-40 500</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-500	0	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 100	-14 750	-13 900
Föreningskostnader	-1 000	-1 374	-500
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-6 333	-500
Förvaltningsarvode	-75 700	-72 896	-70 000
Administration	-3 000	-382	-3 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 900	-4 660	-4 800
	<b>-102 700</b>	<b>-101 271</b>	<b>-95 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-9 000	-43 500	-9 000
Arbetsgivaravgifter	0	-13 668	0
	<b>-9 000</b>	<b>-57 168</b>	<b>-9 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-98 500	-98 450	-98 500
Förbättringar	-191 800	-191 781	-191 800
Maskiner	-9 900	-9 834	0
	<b>-300 200</b>	<b>-300 065</b>	<b>-290 300</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 057 900</b>	<b>-1 308 181</b>	<b>-1 044 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>232 500</b>	<b>-13 917</b>	<b>255 100</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-162 800	-164 337	-196 000
Räntekostnader skattekonto	0	-141	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	<b>-162 300</b>	<b>-164 445</b>	<b>-195 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>70 200</b>	<b>-178 362</b>	<b>59 600</b>