

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8

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 2014 och 2034.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

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 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Robert Eles	Ledamot
Soile Kurkaa	Ledamot
Ulf Petrini	Ledamot
Jacob Rossbäck	Ledamot
Cristina Velazquez De Castro	Ledamot

Tommy Ahlberg	Suppleant
Benny Hult	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Oscar Westerlund	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå KB
Else-Marie Blomberg	Ordinarie Intern	Intern revisor
Said Haroon	Suppleant Intern	Intern revisor

CU

Valberedning

Ulf Schloss
Örjan Werkström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-16. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-16. Extra stämma med anledning av fasadrenoveringen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 85:2	1993	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.

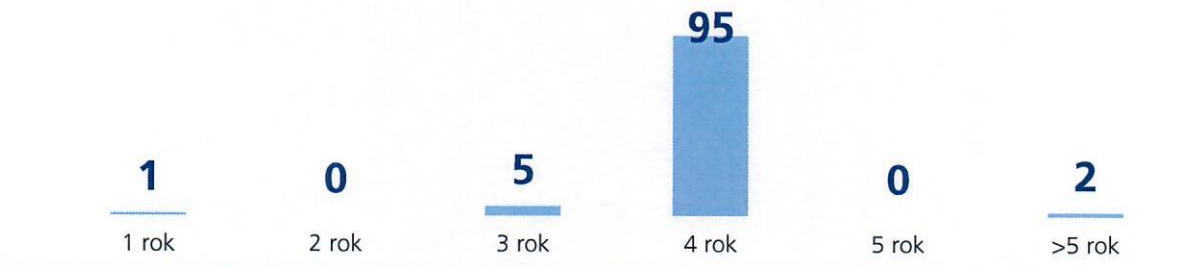
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 946 m², varav 9 946 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Mindre gymlokal
Hobbyrum

ow

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdateras löpande av styrelsen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2016	Hus 8
Fönsterbyte	2015	Hus 6
Hissarna	2015	Byte av datorer till 4 hissar
Tvättstugor	2013 - 2014	Ventilation, golvbeläggning, målning
Installation av fiberlan	2012	
Tvättstugor	2011 - 2012	Byte av tvättmaskiner
Rörstambyte	2011 - 2012	Stambytt. Nya våtdelar.
Hissarna	2011 - 2012	Byte till nya maskiner och korgar
Sophantering	2011	Moloker för hushållssopor
Renovering av fasad	2001 - 2004	Båda husen
Omläggning av tak	1999 - 2000	
Renovering av balkonger	1998	saamt inglasning
Parkanläggning	1997	Kontinuerligt underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2017-2018	Projektering pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem och Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband/Fiberlan
Teknisk förvaltning	Lännersta Villa & Värme (Roland Strand)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Jbex städ
Entrémattor	Carpeting AB
Snöröjning	Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB
Service av hissar	Nacka Hisservice
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Belysning trapphus	AO Elbolaget AB
Besiktning hissar	Dekra
Fjärrvärme, funktionskontroll	Fortum
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar

Övrig information

Boenden har kontinuerligt hållits informerade om vad som händer i föreningen genom vårt informationsblad "6-8 Nytt " och vår hemsida.

Den traditionsenliga sommarfesten hölls den 20 augusti.

Fotograf omslagsbilden Christer Bessing.

ow

Föreningens ekonomi

Efter förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna med 4,33 % från 2017-01-01. Denna höjning består dels av 2,5 % enligt överenskommelsen gjord 2016-01-01 med Hyresgästföreningen, dels 0,7 % efter förhandling 2017 och dels 1,13 % för utförda underhålls- och förvaltningsåtgärder samt allmän hög förvaltningskvalitet avseende fastigheten.

Hyrorna kommer att höjas med 2,5 % fr.o.m 2018-01-01 i enlighet med överenskommelsen gjord år 2016 med Hyresgästföreningen.

Föreningen har sålt 2 stycken hyresrätter och ett lån på 3 mkr har amorterats.

Med anledning av den kommande fasadrenoveringen har styrelsen beslutat att gå över från K2 till K3 för att kostnaderna inte ska gå över resultaträkningen.

I den bokförda kostnaden för styrelsearvode 2017 ingår en upplupen kostnad för styrelsearvode på 81 tkr avseende perioden juni-december 2017. Denna kostnad har periodiserats in på 2017 i och med övergången till redovisningsregelverket K3.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024. Långtidsbudgeten uppdateras löpande av styrelsen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 8 %.

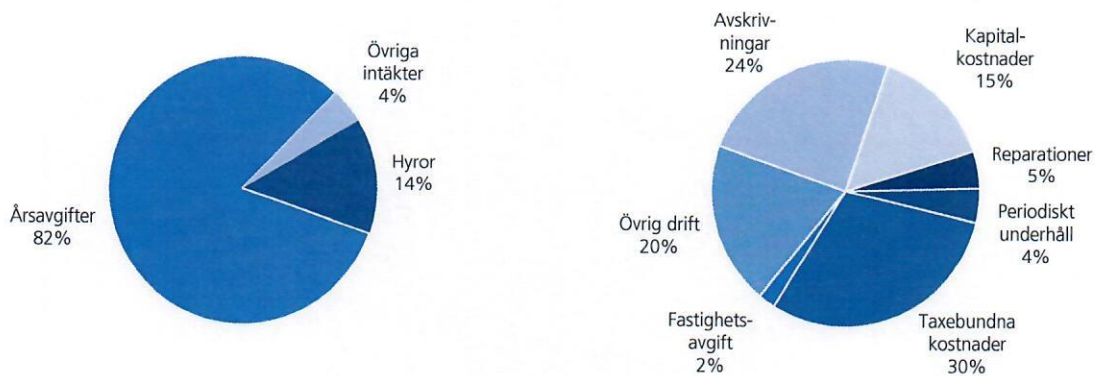
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 408 942	7 183 033
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 100 303	6 672 330
Finansiella intäkter	12 265	16 338
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 820
Medlemsinsatser	4 150 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 115 639	0
	12 378 207	9 694 487
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 104 295	10 779 065
Finansiella kostnader	1 016 190	1 274 095
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 779 131	0
Ökning av kortfristiga fordringar	73 793	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	415 418
	9 973 409	12 468 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 813 740	4 408 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 404 798	-2 774 091

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

aw

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

Hiss- och entréplanens belysning har bytts ut till LED belysning.

Automatisk dörröppnare har monterats i port 6 och 8.

Kompressor för pumpning av cyklar har monterats i miljöstugan.

Fasadreoveringen har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 8 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

ow

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	634	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 157	943	819	789
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 717	6 177	5 959	6 026
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	132	122	115	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	40	37	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	128	129	138
Soliditet (%)	35	31	37	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	333	-6 829	-7 919	164
Nettoomsättning (tkr)	6 802	6 672	6 531	6 553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 946 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	22 831 895	246 499	0	22 585 396
Upplåtelseavgifter	26 028 048	3 903 501	0	22 124 547
Fond för yttre underhåll	2 641 465	440 000	-675 365	2 876 830
S:a bundet eget kapital	51 501 408	4 590 000	-675 365	47 586 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 411 751	-440 000	-6 153 934	-15 817 817
Årets resultat	332 874	332 874	6 829 299	-6 829 299
S:a ansamlad förlust	-22 078 877	-107 126	675 365	-22 647 116
S:a eget kapital	29 422 531	4 482 874	0	24 939 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	332 874
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 971 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-440 000
summa balanserat resultat	-22 078 877

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

278 258
-21 800 619

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

aw

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 802 262	6 672 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	298 041	15
Summa rörelseintäkter		7 100 303	6 672 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 316 599	-10 231 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 265	-304 045
Personalkostnader	Not 6	-379 430	-243 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 659 209	-1 464 806
Summa rörelsekostnader		-5 763 503	-12 243 871
RÖRELSERESULTAT		1 336 799	-5 571 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 265	16 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 190	-1 274 095
Summa finansiella poster		-1 003 925	-1 257 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		332 874	-6 829 299
ÅRETS RESULTAT		332 874	-6 829 299

ow

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 904 038	76 532 772
Pågående byggnation	Not 9	1 779 131	0
Maskiner och inventarier	Not 10	116 821	147 296
Summa materiella anläggningstillgångar		76 799 990	76 680 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 804 990	76 685 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 810	45
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 808 875	2 511 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 945	0
Summa kortfristiga fordringar		2 877 630	2 511 182
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 030 980	1 918 837
Summa kassa och bank		4 030 980	1 918 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 908 610	4 430 019
SUMMA TILLGÅNGAR		83 713 600	81 115 087

ow

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 859 943	44 709 943
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 641 465	2 876 830
Summa bundet eget kapital		51 501 408	47 586 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 411 751	-15 817 817
Årets resultat		332 874	-6 829 299
Summa fritt eget kapital		-22 078 877	-22 647 116
SUMMA EGET KAPITAL		29 422 531	24 939 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	51 970 000	54 970 000
Summa långfristiga skulder		51 970 000	54 970 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 020 888	458 865
Skatteskulder		12 223	9 956
Övriga skulder		413 272	2 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	874 686	733 770
Summa kortfristiga skulder		2 321 069	1 205 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 713 600	81 115 087

ow

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2017-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader (anläggningstillgångar enl K2)		200 år
Standardförbättringar (anläggningstillgångar enl K2)		20 år
Hissanläggning (anläggningstillgångar enl K2)		30 år
Ventilation (anläggningstillgång enl K2)		20 år
Fasad (anläggningstillgång enl K2)		25 år
Balkong/terrass (anläggningstillgång enl K2)		40 år
Tak (anläggningstillgång enl K2)		10 år
Soprum/Sophus (anläggningstillgång enl K2)		10 år
Stambyte (anläggningstillgång enl K2)		57 år
Bredband (anläggningstillgång enl K2)		20 år
Stomme & grund	100 år	0
Yttertak	20 år	0
Fasader	100 år	0
Fönster	60 år	0
Stamledning VA	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Hissar	35 år	0
Inventarier	10 år	10 år

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

ow

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	5 802 207	5 675 527
	Hyror bostäder	989 065	987 747
	Hyror parkering	4 212	5 000
	Hyesrabatt	0	-1 200
	Avgift andrahandsuthyrning	6 709	5 190
	Öresutjämnning	69	50
		6 802 262	6 672 315
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	297 191	0
	Övriga intäkter	850	15
		298 041	15
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	143 490	165 931
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 897	75 967
	Snöröjning/sandning	42 164	45 372
	Städning entreprenad	164 516	168 252
	Städning enligt beställning	4 500	3 125
	Mattvätt/Hyrmattor	14 330	13 866
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	32 000
	Hissbesiktning	4 568	4 476
	Gemensamma utrymmen	590	10 359
	Gård	3 587	31 906
	Serviceavtal	17 500	22 300
	Förbrukningsmateriel	6 262	5 200
	Teleport/hissanläggning	6 300	0
	Brandskydd	2 038	0
		490 492	578 755
	Reparationer		
	Hyeslägenheter	26 125	0
	Brf Lägenheter	0	6 125
	Tvättstuga	3 304	1 033
	Sophantering/återvinning	7 219	0
	Entré/trapphus	17 125	0
	Lås	14 476	5 103
	VVS	20 390	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 074	0
	Elinstallationer	18 707	5 970
	Hiss	10 524	58 380
	Fönster	2 100	0
	Balkonger/altaner	0	42 090
	Vattenskada	177 959	125 213
		309 003	243 914

ow

Not 4		2017	2016
forts.	DRIFTKOSTNADER		
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	45 000
	Entré/trapphus	80 184	40 332
	Ventilation	0	238 572
	Elinstallationer	19 594	0
	Hiss	178 480	0
	Tak	0	5 000
	Fasad	0	346 461
	Fönster	0	6 544 404
		278 258	7 219 768
	Taxebundna kostnader		
	El	184 326	164 453
	Värme	1 315 446	1 213 894
	Vatten	394 111	395 058
	Sophämtning/renhållning	114 012	94 731
	Grovsopor	42 724	82 889
		2 050 619	1 951 024
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 009	61 523
	Kabel-TV	31 285	41 150
	Bredband	5 489	4 484
		52 783	107 157
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 445	130 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 316 599	10 231 222
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 269	1 384
	Tele- och datakommunikation	8 435	12 515
	Juridiska åtgärder	88 751	68 982
	Revisionsarvode extern revisor	48 438	25 781
	Föreningskostnader	12 610	6 722
	Styrelseomkostnader	2 389	3 900
	Fritids- och trivselkostnader	5 328	4 532
	Förvaltningsarvode	130 002	126 534
	Administration	15 215	13 113
	Korttidsinventarier	9 553	480
	Konsultarvode	81 279	27 813
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	0	7 340
		408 265	304 045

ow

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Stämmoderförande	24 000	0
	Styrelse	212 228	141 950
	Internrevisor	1 000	1 000
	Övriga arvoden	62 242	51 658
	Sociala kostnader	79 960	49 190
		379 430	243 798
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	0	106 795
	Stomme och grund K3	1 161 913	0
	Yttertak K3	112 854	0
	Fasader/balkonger K3	60 189	0
	Fönster/dörrar och portar K3	77 744	0
	Stamledningar VA K3	75 236	0
	Värmesystem K3	97 807	0
	Förbättringar	0	1 327 536
	Hissar K3	42 992	0
	Inventarier	30 475	30 475
		1 659 209	1 464 806
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 034 330	94 034 330
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering färdigavskriven anläggning	-443 145	0
	Omföring övergång K3	-17 058 413	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 532 772	94 034 330
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 501 557	-16 067 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 628 734	-1 434 331
	Utrangering färdigavskriven anläggning	443 145	0
	Omföring övergång K3	17 058 413	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 628 734	-17 501 557
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 904 038	76 532 772
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 288 313	15 288 313
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
		131 000 000	131 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	131 000 000	131 000 000
		131 000 000	131 000 000

CW

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 779 131	0
		1 779 131	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	355 407	355 407
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-50 657	0
	Utgående anskaffningsvärde	304 750	355 407
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-208 110	-177 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 476	-30 475
	Utrangering/försäljning	50 657	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-187 929	-208 110
	Redovisat restvärde vid årets slut	116 820	147 296
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	26 115	21 032
	Klientmedel hos SBC	2 782 760	2 490 105
		2 808 875	2 511 137
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	48 025	0
	Kabel-TV	10 580	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 340	0
		65 945	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 876 830	2 529 402
	Reservering enligt stadgar	440 000	440 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-675 365	-92 572
	Vid årets slut	2 641 465	2 876 830

ow

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,960 %	10 000 000	10 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,910 %	11 970 000	11 970 000	2019-12-01
Handelsbanken	1,250 %	10 000 000	10 000 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,430 %	20 000 000	20 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,150 %	0	3 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		51 970 000	54 970 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		51 970 000	54 970 000	

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	54 970 000	54 970 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	16 199	0
Värme	125 272	0
Vatten	19 981	0
Extern revisor	25 000	0
Arvoden	86 013	7 083
Sociala avgifter	27 025	2 506
Ränta	1 803	3 233
Avgifter och hyror	557 839	563 154
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 554	14 631
Vattenskada	0	112 694
Fasad	0	20 525
Juridiska åtgärder	0	9 944
	874 686	733 770

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenoveringen kommer att fortgå under räkenskapsåret 2018.

ow

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8
Org.nr. 716421-6793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svindersvik för år 2017-01-01—2017-12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8 för år 2017-01-01—2017-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2018-04-25



Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Else-Marie Blomberg
Intern revisor