



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Tjädern 9

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tjädern 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1979-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-10 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Carl Wilhelm Axel Ros	Ordförande	2019
Kurt Ivan Andersson-Stråberg	Ledamot	2018
Bettina Ann Kristina Ehrenblad	Ledamot	2018
Susanne Mari Nyman	Ledamot	2018
Carl Gustav Erik Ervin Raam	Ledamot	2019
Ralf Michael Sparreskog	Ledamot	2019
Maja Rebecka André Beckman	Suppleant	2018
Anders Erik Svante Ingeborn	Suppleant	2018
Harriet Rut M Säfvenberg Lännqvist	Suppleant	2019

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kurt Ivan Andersson-Stråberg, Maja Rebecka André Beckman, Bettina Ann Kristina Ehrenblad, Anders Erik Svante Ingeborn och Susanne Mari Nyman.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Christer Eriksson	Ordinarie Extern	Crowe Horwath Osborne AB
Olle Sten	Ordinarie Intern	
Jan Engdahl	Suppleant Intern	

### Valberedning

Petter Andreasson	Samman kallande
Jan Engdahl	
Gunnar Nyman	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TJÄDERN 9	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

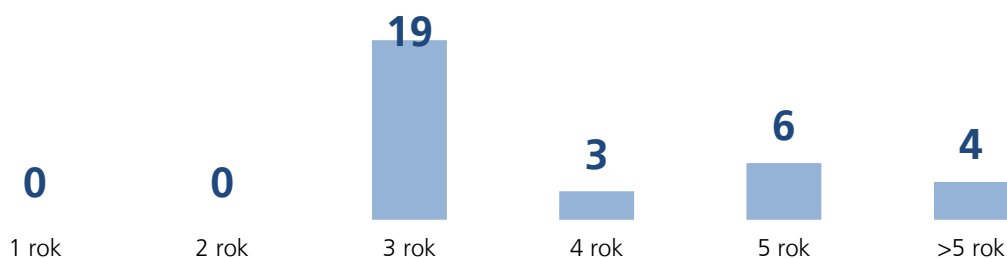
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 200 m<sup>2</sup>, varav 3 998 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 202 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Butik	61 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Fastighetsmäkleri	89 m <sup>2</sup>	2018-03-31
Källarlokal	53 m <sup>2</sup>	2020-09-30

### **Gemensamhetsutrymmen**

Bastu  
Gemensamhetslokal med kök &  
toalett  
Tvättstuga

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.  
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Värmecentral	2017

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målning av fönsterramar	2018-2019
Målning yttertak	2019
Lining avloppsstammar	2020

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Bredband och Kabel-TV	ComHem
Bredband fiber	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	SCT Hiss AB
Service värmecentral	Fortum
Snöskottning tak	Jonaesons Bleck & Plåtslageri AB
Fastighetstillsyn och service	BK Fastighetsservice AB

### **Föreningens ekonomi**

Avgifterna kommer sannolikt att höjas under kommande år inför aviserad höjning av tomträttsavgälden till Stockholms stad. Beslut avseende avgift 2019 är ännu ej fattat, men en höjning med ca 3 % förutses.

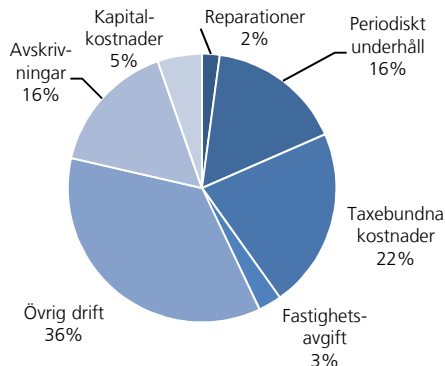
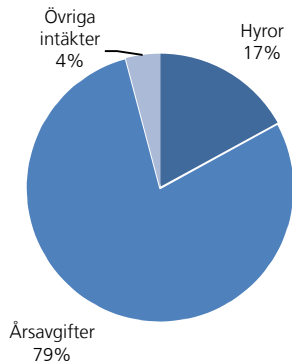
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 263 334</b>	<b>1 611 480</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 513 141	2 992 973
Finansiella intäkter	578	5 084
Minskning kortfristiga fordringar	130 856	0
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	547 930
	<b>3 644 575</b>	<b>3 545 986</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 338 684	3 562 642
Finansiella kostnader	158 631	187 370
Ökning av kortfristiga fordringar	0	134 720
Minskning av långfristiga skulder	0	9 400
Minskning av kortfristiga skulder	269 116	0
	<b>2 766 431</b>	<b>3 894 132</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 141 479</b>	<b>1 263 334</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>878 144</b>	<b>-348 146</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

- Vid styrelsemöte i november redovisades en ekonomisk långsiktplan för åren 2018-2034.
- Under november månad har en i alla avseenden mer effektiv värmecentral installerats till en kostnad av 0,3 Mkr.
- En förändring av soprummet påbörjades i december 2017 och bedöms vara avslutad under första kvartalet 2018.
- Eftersläpande kostnader från föregående års hissinstallation, vattenläckage och ökande kostnader för fastighetsskötsel har belastat årets resultat.
- Överklagan till länsstyrelsen som följd av luktproblem har återtagits av berörd medlem.
- Föreningen har i november tagit upp ett nytt lån om 1,0 Mkr med fast ränta på fem år för att säkra likviditeten inför kostnader som följd av målning av fönsterramar och tak

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	496	481	481	481
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 117	2 037	2 036	1 903
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 743	2 493	2 495	2 500
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	10	11	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	115	108	85
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	10	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	45	59	81
Soliditet (%)	69	71	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-464	-1 232	-190	-2
Nettoomsättning (tkr)	2 484	2 418	2 355	2 328

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 998 m<sup>2</sup> bostäder och 202 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	2 711 893	0	0	2 711 893
Uppskrivningsfond	3 935 201	0	0	3 935 201
Upplåtelseavgifter	20 496 108	0	0	20 496 108
Fond för yttre underhåll	139 135	129 081	-1 096 925	1 106 979
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 282 337</b>	<b>129 081</b>	<b>-1 096 925</b>	<b>28 250 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-673 862	967 844	-1 232 271	-409 435
Årets resultat	-463 912	-463 912	1 232 271	-1 232 271
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 137 774</b>	<b>503 932</b>	<b>0</b>	<b>-1 641 706</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 144 563</b>	<b>633 013</b>	<b>-1 096 925</b>	<b>26 608 475</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-463 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-544 781
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 081
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 137 774</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	139 135
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-998 639</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	2 483 892	2 418 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 249	574 673
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 513 141</b>	<b>2 992 973</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 228 478	-3 411 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 206	-150 939
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-480 316	-480 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 819 000</b>	<b>-4 042 958</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-305 859</b>	<b>-1 049 985</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		578	5 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 631	-187 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 053</b>	<b>-182 286</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-463 912</b>	<b>-1 232 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-463 912</b>	<b>-1 232 271</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 7 35 504 709	35 971 833
Maskiner och inventarier	Not 8 29 683	42 876
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 534 393</b>	<b>36 014 709</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 534 793</b>	<b>36 015 109</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 779	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 030 609	1 155 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	131 664
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 034 388</b>	<b>1 287 575</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	119 471	118 997
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>119 471</b>	<b>118 997</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 153 860</b>	<b>1 406 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 688 652</b>	<b>37 421 680</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		23 208 001	23 208 001
Uppskrivningsfond		3 935 201	3 935 201
Fond för yttre underhåll	Not 12	139 135	1 106 979
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 282 337</b>	<b>28 250 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-673 862	-409 435
Årets resultat		-463 912	-1 232 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 137 774</b>	<b>-1 641 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 144 563</b>	<b>26 608 475</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 966 800	9 966 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 966 800</b>	<b>9 966 800</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		329 274	546 517
Skatteskulder		7 276	5 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	240 739	294 116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>577 289</b>	<b>846 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 688 652</b>	<b>37 421 680</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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Tvättstuga	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 981 420	1 923 711
Hyror lokaler	427 716	411 409
Kabel-TV intäkter	11 400	19 800
Bredbandsintäkter	63 360	63 360
Öresutjämning	-4	20
	<b>2 483 892</b>	<b>2 418 300</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	10 500	573 629
Övriga intäkter	18 749	1 044
	<b>29 249</b>	<b>574 673</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 748	0
	Fastighetskötsel beställning	2 333	1 469
	Fastighetskötsel gård beställning	0	6 800
	Snöröjning/sandning	43 888	25 869
	Städning entreprenad	45 300	45 175
	Städning enligt beställning	0	1 150
	Sotning	0	2 475
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 488	0
	Hissbesiktning	7 257	4 810
	Myndighetstillsyn	9 435	0
	Gemensamma utrymmen	1 235	0
	Gård	4 710	1 585
	Serviceavtal	21 350	16 452
	Förbrukningsmateriel	7 648	903
	Teleport/hissanläggning	1 954	0
	Brandskydd	936	0
	Fordon	0	800
		<b>201 282</b>	<b>107 488</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	8 470
	Tvättstuga	969	0
	Sophantering/återvinning	969	0
	Entré/trapphus	2 750	0
	Lås	491	8 036
	VVS	50 609	48 914
	Ventilation	0	7 730
	Hiss	16 933	41 571
	Tak	13 004	0
	Fönster	0	4 971
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 190
	Vattenskada	27 356	618 429
	Övrigt	0	26 460
		<b>113 081</b>	<b>768 771</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	243 750	0
	Ventilation	25 000	0
	Hiss	159 100	1 096 925
	Fasad	7 394	0
		<b>435 244</b>	<b>1 096 925</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 646	42 736
	Värme	481 715	481 850
	Vatten	48 815	51 177
	Sophämtning/renhållning	64 848	55 106
	Grovsopor	5 894	0
		<b>645 918</b>	<b>630 869</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	93 137	69 635
	Tomträttsavgäld	568 500	568 500
	Kabel-TV	25 066	24 769
	Bredband	63 360	63 360
		<b>750 063</b>	<b>726 264</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 890</b>	<b>81 386</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 228 478</b>	<b>3 411 703</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	0	300
	Tele- och datakommunikation	4 493	2 776
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	33 375
	Föreningskostnader	2 395	4 893
	Styrelseomkostnader	480	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 657	2 602
	Förvaltningsarvode	70 976	69 083
	Administration	589	3 294
	Konsultarvode	1 225	28 900
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		<b>110 206</b>	<b>150 939</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	318 981	318 981
	Förbättringar	48 142	48 142
	Uppskrivning byggnad	100 000	100 000
	Inventarier	13 193	13 193
		<b>480 316</b>	<b>480 316</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 148 135	33 148 135
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 148 135</b>	<b>33 148 135</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-100 000	-100 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 100 000	-1 000 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>8 800 000</b>	<b>8 900 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 076 303	-5 709 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 123	-367 123
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 443 426</b>	<b>-6 076 303</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 504 709</b>	<b>35 971 833</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 324 000	49 324 000
	Taxeringsvärde mark	79 757 000	79 757 000
		<b>129 081 000</b>	<b>129 081 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	4 081 000	4 081 000
		<b>129 081 000</b>	<b>129 081 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<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	65 963	65 963
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 963</b>	<b>65 963</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 087	-9 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 193	-13 193
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 280</b>	<b>-23 087</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>29 683</b>	<b>42 876</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		<b>400</b>	<b>400</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto		8 602	8 598
	Klientmedel hos SBC		2 022 007	1 144 338
	Inkasso		0	215
	Fordringar		0	2 760
			<b>2 030 609</b>	<b>1 155 911</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkringsersättning		0	131 664
	Serviceavtal		0	0
			<b>0</b>	<b>131 664</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		1 106 979	977 898
	Reservering enligt stadgar		129 081	129 081
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 096 925	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>139 135</b>	<b>1 106 979</b>
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Handelsbanken	1,530 %	200 000	200 000
	Handelsbanken	1,530 %	500 000	500 000
	Handelsbanken	1,050 %	200 000	200 000
	Handelsbanken	1,530 %	1 075 000	1 075 000
	Handelsbanken	1,530 %	500 000	500 000
	Handelsbanken	1,450 %	3 731 800	3 731 800
	Handelsbanken	1,050 %	3 760 000	3 760 000
	Handelsbanken	1,640 %	1 000 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 966 800</b>	<b>9 966 800</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>10 966 800</b>	<b>9 966 800</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 966 800 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 495 000	10 495 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	2 745	4 456
	Avgifter och hyror	237 994	289 660
		<b>240 739</b>	<b>294 116</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.



---

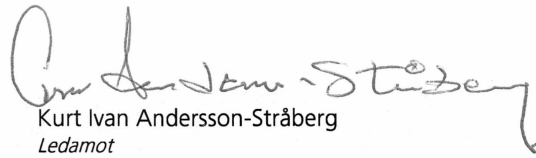
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 21 / 3 2018



Carl Wilhelm Axel Ros  
Ordförande



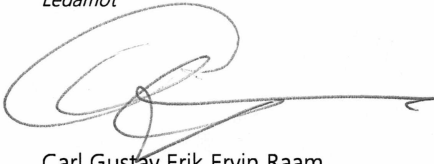
Kurt Ivan Andersson-Stråberg  
Ledamot



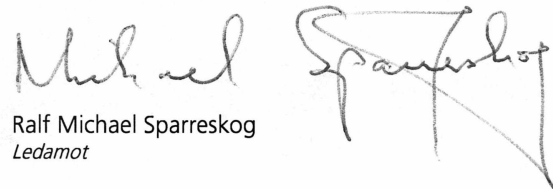
Bettina Ann Kristina Ehrenblad  
Ledamot



Susanne Mari Nyman  
Ledamot



Carl Gustav Erik Ervin Raam  
Ledamot



Ralf Michael Sparreskog  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2018



Christer Eriksson  
Extern revisor



Olle Sten  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Tjädern 9  
Org.nr 716416-7038

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 för räkenskapsåret 2017.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

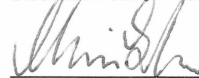
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 22 mars 2018



Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



Olle Sten  
Intern revisor