

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9

769607-3563

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Samtalsräknaren 9, Stockholms Kommun, 18 december 2007.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2016-05-11 haft följande sammansättning.

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Eva Svalfors, ordförande	2018
Jakob Wessman	2018
Astrid Svalfors	2018

Styrelsesuppleanter

Filip Dunkels Svantesson	2018
--------------------------	------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Styrelsen

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Göran Liljesson AB i Örebro.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9:s byggnad har beteckningen Samtalsräknaren 9 i Hägersten, Stockholms Kommun. Fastigheten består av 12 lägenheter och biutor i källaren. Total bostadsyta i fastigheten är 540 kvadratmeter samt lokaler och biutor om 72,4 kvadratmeter.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsinnehavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Föreningen lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

12 st	1 rum och kök	45,0 kvm
1 st	lokal	37,5 kvm
1 st	lokal	37,9 kvm

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2017 visar ett överskott om 14 090 kr (fg.år -81 841 kr) före avsättning till underhållsfonden.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastlagda budgeten. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 945 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar för avgiftsshöjning med 149 kr per lägenhet under 2018 med anledning av nyinstallation av fiber i föreningens fastighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls 7 juni 2017.

Sedan 2017 års föreningsstämma har fiber installerats i samtliga lägenheter samt i lokalerna. Styrelsen förhandlade fram ett mycket bra pris på bredbandsuppkopplingen till medlemmarna. Vidare har den gasledning som leder in i fastigheten renoverats. Styrelsen har även arbetat med olika löpande frågor såsom planering av framtida renoveringar och kommande installation av nya ytterportar. Vi har även gått igenom kavartalsbokslut och andra ekonomiska rapporter samt haft kontakt med föreningens medlemmar.

Sedan förra föreningsstämman har styrelsen träffats löpande (7 protokollförda träffar inkl. det konstituerande styrelsemötet). Under 2017 har två lägenheter i föreningen bytt ägare.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-02-27. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-12-12.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Styrelsen vill med dessa rader tacka föreningens medlemmar för visat förtroende och stöd under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	616	560	581	600
Resultat efter finansiella poster	14	-82	26	-12
Balansomslutning	12 766	12 768	12 844	12 848
Eget kapital	7 099	7 085	7 167	7 141
Soliditet (%)	55,61	55,49	55,80	55,58
Kassalikviditet (%)	233,83	197,59	199,04	170,71
Skuld per kvadratmeter boyta	10,00	10,04	10,07	10,11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 138 848	10 277 973	159 900	-13 409 789	-81 841	7 085 091
Försjutning mellan bundet- och fritt eget kapital		-98 845		98 845		0
Disposition av föregående års resultat:				-81 841	81 841	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			58 000	-58 000		0
Upplöses från fond för yttre underhåll			-80 874	80 874		0
Årets resultat					14 090	14 090
Belopp vid årets utgång	10 138 848	10 179 128	137 026	-13 369 911	14 090	7 099 181

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 369 911
årets vinst	14 090
	-13 355 821

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	58 000
upplöses från fond för yttre underhåll	-38 995
i ny räkning överföres	-13 374 826
	-13 355 821

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	616 350	559 867
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		616 350	559 867
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-313 865	-346 253
Övriga externa kostnader	5	-33 080	-29 485
Personalkostnader	6	-2 810	-1 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 094	-123 191
Summa rörelsekostnader		-474 849	-500 429
Rörelseresultat		141 501	59 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 411	-141 283
Summa finansiella poster		-127 411	-141 279
Resultat efter finansiella poster		14 090	-81 841
Resultat före skatt		14 090	-81 841
Årets resultat		14 090	-81 841

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

12 040 919

12 158 235

Inventarier, verktyg och installationer

Not 8

54 168

50 702

Summa materiella anläggningstillgångar

12 095 087

12 208 937

Summa anläggningstillgångar

12 095 087

12 208 937

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9

164 924

107 016

Övriga fordringar

Not 9

548

727

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

16 350

15 138

Summa kortfristiga fordringar

Not 9

181 822

122 881

Kassa och bank

Kassa och bank

489 279

436 260

Summa kassa och bank

489 279

436 260

Summa omsättningstillgångar

671 101

559 141

SUMMA TILLGÅNGAR

12 766 188

12 768 078

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 138 848	10 138 848
Uppskrivningsfond		10 179 128	10 277 973
Fond för yttre underhåll		137 026	159 900
Summa bundet eget kapital		20 455 002	20 576 721
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 369 911	-13 409 789
Årets resultat		14 090	-81 841
Summa fritt eget kapital		-13 355 821	-13 491 630
Summa eget kapital		7 099 181	7 085 091
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 380 000	5 400 000
Summa långfristiga skulder		5 380 000	5 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		41 836	42 790
Skatteskulder		37 956	35 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	187 215	184 395
Summa kortfristiga skulder		287 007	282 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 766 188	12 768 078

24

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 090	-81 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	125 094	123 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		139 184	41 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-57 908	12 435
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 033	-885
Förändring av leverantörsskulder		-954	10 933
Förändring av kortfristiga skulder		4 974	14 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 263	78 614
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 244	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 244	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		53 019	58 614
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		436 260	377 646
Likvida medel vid årets slut		489 279	436 260

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde ökat med uppskrivningar samt minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	112 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 308 000	6 308 000
	6 308 000	6 308 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	494 244	488 880
Hysesintäkter	122 106	70 987
	616 350	559 867

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Vatten och avlopp	-21 025	-17 728
Fjärrvärme/funktionskontroll	-123 550	-118 604
Belysning	-14 326	-9 411
Renhållning och städning	-3 610	0
Avfallshantering	-19 620	-18 924
Reparation och underhåll av fastighet	-54 444	-108 825
Försäkringspremier	-13 053	-12 595
Tomträttsavgäld	-40 700	-40 700
Fastighetsskatt	-19 260	-18 696
Övriga fastighetskostnader	-725	-770
Kostnad för bredband	-3 552	0
	-313 865	-346 253

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Redovisningstjänster	-21 648	-21 257
Revisionsarvode	-9 819	-7 189
Övriga externa kostnader	-1 613	-1 039
	-33 080	-29 485

Not 6 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner har utbetalats. Årets personalkostnader utgörs av utbetalda styrelsearvoden och kostnadsersättningar.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 068 757	2 068 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 068 757	2 068 757
Ingående avskrivningar	-188 495	-170 083
Årets avskrivningar	-18 471	-18 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 966	-188 495
Ingående uppskrivningar	10 277 973	10 376 502
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-98 845	-98 529
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 179 128	10 277 973
Utgående redovisat värde	12 040 919	12 158 235
Taxeringsvärden byggnader	4 548 000	4 548 000
Taxeringsvärden mark	2 898 000	2 898 000
	7 446 000	7 446 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 990	65 990
Inköp	11 244	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 234	65 990
Ingående avskrivningar	-15 288	-9 038
Årets avskrivningar	-7 778	-6 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 066	-15 288
Utgående redovisat värde	54 168	50 702

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	16 350	15 138
	16 350	15 138

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 320 000	5 340 000
	5 320 000	5 340 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,36%	2020-08-25	1 200 000	1 200 000
Swedbank	1,93%	2022-09-23	1 200 000	1 200 000
Swedbank	1,60%	2019-12-18	1 200 000	1 220 000
Swedbank	3,08%	2019-01-25	1 800 000	1 800 000
			5 400 000	5 420 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	20 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader	23 371	21 427
Förutbetalda intäkter	163 844	162 967
	187 215	184 394

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	125 094	123 191
	125 094	123 191

Handwritten mark

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Hägersten 2018- 04 - 24



Astrid Svalfors



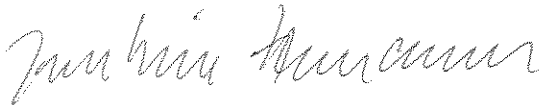
Eva Svalfors

Jacob Wessman



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 05 - 04.



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9

Org.nr 769607-3563

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9 för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro den 4 maj 2018



Joakim Hermansson
Revisor