

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sigyn 18
716416-4811

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar sammanlagt 23 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler uthyrda.

Bostadsyta: 1393 kvm

Styrelsen

Styrelsen har enligt ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 och konstituerande styrelsemöte 2017-06-07 haft följande sammansättning.

Samuel Spetz	Ordförande, projektledare- och leverantörskontakt, gårdsrenovering
Erik Ohlsson	Ledamot, eventansvarig
Konrad Horkeby	Ledamot, sekreterare
Pehr Lönnkvist	Ledamot, fastighetskötsel
Mats Merup	Ledamot, medlemmars kontaktperson och ansvarig för utformning av gården
Filip Lennartsson	Suppleant, kontakt hyresgäster och välkomstservice
Sara Lundmark	Suppleant, kassör

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Kerstin Bauer
Liss-Carin Alvin

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

Fastighetskötsel och tillsyn under det gångna året har inhandlats av Åkerlunds Fastighetsservice AB.



Händelser under året

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 fortsatt styra föreningen mot en Ökad trivsel, Ökad trygghet och Ökat ägarvärde. Under året har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten utöver den löpande kontakt som är förenlig med det arbete som genomförts.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett, lägenheterna som omfattas är nr 108, 122 och 123.

Styrelsen har enligt stadgar även godkänt en andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under tidigare verksamhetsår haft som hög prioritet att göra en handlingsplan för åtgärd av läckage på gårdsyta samt begynnande destruktion av bärande balkar under gården som konstaterats vid inspektion under 2012. Under 2017 inleddes detta arbete tillsammans med en upphandlad extern projektledare samt entreprenör. Arbetet inleddes under juli och fortlöpte över årsskiftet med ett avslut i mars 2018. Utformning av gårdsyta har framtagits av utsedd gårdsgrupp bestående av flertalet medlemmar i föreningen. Resultatet av denna grups arbete har varit mycket bra och vi har nu en mycket trivsamt gårdsyta.

Arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) avseende brister i föreningens fastighet har på ett förtjänstfullt sätt drivits av föreningsmedlem Ann-Marie Johansson i samråd med styrelse. Arbetet har resulterat i att OVK är godkänd för samtliga lokaler med undantag för ortopedlokal. Denna kräver vidare åtgärder kopplat till ventilationskanaler samt installationer. Detta arbete har till stor del genomförts i samband med avslutande av föreningens gårdsrenovering under 2018. Styrelsen har därför medvetet valt att för tillfället undanta den aktuella lokalen från OVK-arbetet. Godkännande av OVK för ortopedlokal väntas ske under första halvan av 2018.

Under räkenskapsåret 2017 genomfördes även en omfattande fönsterrenovering av fastighetens samtliga fönster. Utfallet var positivt och samtliga fönster i fastigheten är nu av bra kvalitet.

Ny tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga förvärvades under 2017.

Styrelsen har tillsammans med medlemmarna under året genomfört gårdsstädning samt julmingel med sedvanlig pyntning av fastigheten.

Föreningens hiss har tidigare underkänts i besiktning och måste på sikt åtgärdas. Under 2017 genomfördes förbättrande åtgärder sett till hissbröms mm. Detta resulterade i att hissen nu har godkänts och genomgått en besiktning utan anmärkningar.

Inventering av hyreskontrakt har genomförts och konstaterats vara på en marknadsmässig nivå för området.

Ny hyresgäst har godkänts för lokal som tidigare huserade Thai-restaurant. Ny hyresgäst övertog lokalen 1 november. Avtal med denna hyresgäst tecknades enligt marknadsmässiga villkor.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1 170 268,0	1 171 526,0	1 153 723,0	1 109 092,0
Resultat efter finansiella poster	-62 558,0	152 865,0	160 679,0	-92 484,0
Soliditet, %	7,2	12,0	10,3	8,4



Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 252 732	769 138	1 122 487	-2 188 663
Avsättning till fond för yttre underhåll			133 000	-133 000
Årets resultat				-62 558
Vid årets slut	1 252 732	769 138	1 255 487	-2 384 221

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 321 663
årets resultat	-62 558
Totalt	-2 384 221
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	133 000
överföring till balanserat resultat	-2 517 221
Totalt	-2 384 221

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	583 996	583 996
Hysesintäkter, lokaler		584 814	578 520
Övriga intäkter		1 458	9 010
Nettoomsättning		1 170 268	1 171 526
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-906 857	-789 712
Avskrivning byggnader	3	-126 911	-126 911
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-12 288	-9 441
Rörelseresultat		124 212	245 462
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6	85
Räntekostnader		-186 776	-92 682
Resultat efter finansiella poster		-62 558	152 865
Resultat före skatt		-62 558	152 865
Årets resultat		-62 558	152 865

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 551 253	7 264 038
Byggnadsinventarier	4	45 337	7 250
Inventarier	5	-	-
		<u>10 596 590</u>	<u>7 271 288</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		<u>10 599 390</u>	<u>7 274 088</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39 325	16 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 288</u>	<u>16 784</u>
		59 613	33 687
<i>Kassa och bank</i>	6	<u>1 682 402</u>	<u>656 103</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 742 015</u>	<u>689 790</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 341 405</u>	<u>7 963 878</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 252 732	1 252 732
Upplåtelseavgifter		769 138	769 138
Fond för yttre underhåll		1 255 487	1 122 487
		<u>3 277 357</u>	<u>3 144 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 321 663	-2 341 527
Årets resultat		-62 558	152 865
		<u>-2 384 221</u>	<u>-2 188 662</u>
Summa eget kapital		893 136	955 695
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 017 977	6 617 977
Depositioner		155 601	148 518
		<u>11 173 578</u>	<u>6 766 495</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		55 928	23 008
Skatteskulder		12 665	-
Övriga skulder		-	2 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 098	216 347
		<u>274 691</u>	<u>241 688</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 341 405	7 963 878

M

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Medlemsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

M

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	30 192	29 892
Städning	31 674	32 325
Sotning	33 304	-
Hiss	30 707	14 975
Tvättstuga	21 051	2 819
Gård	758	-
Snöröjning	17 313	18 016
Reparation och underhåll	24 918	44 075
Elavgifter	41 202	37 008
Uppvärmning	283 946	295 229
Vatten och avlopp	25 346	20 088
Sophämtning	37 409	38 469
Fastighetsförsäkringar	39 906	32 657
Kabel-TV	23 035	22 484
Övriga fastighetskostnader	2 901	3 593
Fastighetsskatt	87 385	85 729
Styrelsearvoden	29 998	29 998
Revisionsarvoden	12 250	10 031
Ekonomisk förvaltning	48 071	48 697
Övriga förvaltningskostnader	11 016	14 202
Konsultarvoden	65 050	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	9 425	9 425
Summa	906 857	789 712

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun.

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	8 460 742	8 263 542
Årets inköp		197 200
Pågående projekt	3 414 126	
Ingående avskrivning enligt plan	-2 153 705	-2 026 794
Årets avskrivning enligt plan	-126 911	-126 911
Mark	957 001	957 001
Utgående bokfört värde	10 551 253	7 264 038
Taxeringsvärde bostäder	38 600 000	38 600 000
Taxeringsvärde lokaler	5 714 000	5 714 000
W	44 314 000	44 314 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	370 016	370 016
Årets inköp	50 375	
Ingående avskrivning enligt plan	-362 766	-353 325
Årets avskrivning enligt plan	-12 288	-9 441
Utgående bokfört värde	45 337	7 250

Not 5 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	4 450	4 450
Ingående avskrivning enligt plan	-4 450	-4 450
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad checkräkningskredit		400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,34 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,34 %		
Ingående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,34 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,3 %		
Nytt lån	2 000 000	
Ingående bokfört värde		
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 000 000	
Stadshypotek, rörlig ränta		
Nytt lån	2 400 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 400 000	

M

Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,34 %		
Ingående bokfört värde	100 000	100 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	100 000	100 000
Summa utgående bokfört värde	11 017 977	6 617 977

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 168 000	7 168 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2018-04-09


Samuel Spetz


Erik Ohlsson

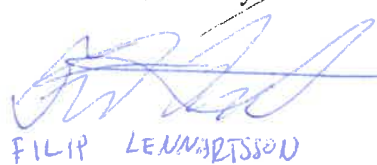

Konrad Horkeby

Pehr Lönnkvist



Mats Merup




FILIP LEHTIPALO

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-04-26


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sigyn 18
Org.nr. 716416-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18 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.

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 "Revisorers 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.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M

- 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.

M

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 Sigyn 18 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

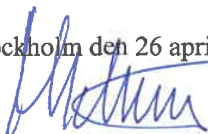
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

M

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.

Stockholm den 26 april 2018



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR