

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gundersberg, org. nr 716419-7845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gundersberg för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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. Risker 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 eventuella 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 Brf Gundersberg för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försumelse 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 nov 2017

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning för

Brf Gundersberg

716419-7845

Räkenskapsåret

2016-07-01 - 2017-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Föreningens ekonomi	9
Noter	10-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gundersberg, 716419-7845 får härmed avge årsredovisning för 2016-07-01 - 2017-06-30.

Allmänt om verksamheten

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 årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. 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.

Större underhåll kommer att ske under närmaste åren. Mer om det senare i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna höjdes med 12% fr.o.m 2017-04-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Gundersberg bildades 1986-12-08 och förvärvade fastigheten Björknäs 1:943 2014-12-01.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Michael Eriksson	Ledamot
Tommy Löhr	Ledamot
Barbro Karlsson	Ledamot
Leo Vigerust	Ledamot
Nima Dahlqvist	Ledamot
Yvonne Boe	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson - KPMG



Valberedning

Valberedning har under året bestått av:
 Bertil Silwing

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nacka Björknäs 1:943	2014	Nacka

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Uppvärmning sker med bergvärme.

Värdeåret är 1960

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 076 kvm , varav 2 076 avser lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 bostadslägenheter med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 1 förråd, 26 parkeringsplatser och 6 platser för besöksparkering.

Lägenhetsfördelning:

Storlek	Antal
1 rok	6
2 rok	6
3 rok	24

Utfört underhåll

Bergvärme
 Asfaltering

År
 2017
 2016

Kommentar

Installerades 2017-10
 Stora parkeringen

Planerat underhåll

Stambyte

År
 2017-2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
 Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Restate
 Restate

Övriga avtal

Städning	Lövholmens hemtjänst AB
Markskötsel	J.Olsson Bygg och fastighetsservice
Snöröjning	J.Olsson Bygg och fastighetsservice
Bredband	Bredband2
El	Boo Energi
Kabel-TV	Sappa Ab
Vatten	Nacka Vatten och Avfall AB
Värme	Boo Energi
Sophämtning	Nacka Vatten och Avfall AB

P

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under hösten 2016 genomfördes en grundlig research avseende föreningens värmeanläggning. Målet var att så snabbt som möjligt ersätta oljeanläggningen med en modernare anläggning. Valet stod mellan fjärrvärme och bergvärme. 2016 års styrelse sökte information rörande dessa två alternativ. Efter förhandling med leverantör lyckades styrelsen finna en för oss bra lösning, därmed föll valet till slut genom omröstning i 2017 års styrelse på bergvärme med Enex som entreprenör. För att hålla nere kostnader på bästa sätt tog styrelsen ansvar för städning och utrensning av pannrummet innan projektstart. Med anledning av att vi nu får bergvärme behövde vi även investera i ny servis ledning eftersom behovet av elektricitet kommer att öka. I samband med grävningen av ny elkabel på fastighetens norrsida har vi utökat ytan på baksidan för att på sikt få fler parkeringsplatser.

Under året har vi lyckats förhandla med Nacka kommun så att stora parkeringen blev omasfalterad i samband med bygget av busshållplats till ett förmånligt pris då de redan hade maskinerna på plats. Vi fick även kommunen tack vare gott samarbete att plantera en tujahäck samt sätta upp nytt Gunnebo stängsel mot Talluddsvägen.

Under året har föreningen investerat i en fiberinstallation som nu är uppkopplad till alla boende i föreningen från bredbandsbolaget. Detta efter att ha undersökt flera olika leverantörer. På grund av försening vid installation från bredbandsbolaget lyckades styrelsen förhandla en rejäl rabatt på driften under första tiden vilket gagnar föreningens finanser.

Under våren genomförde föreningen den återkommande städdagen som hade god uppslutning. Under en hel dag städade vi både fastighetens gemensamma innerytor men också vår trädgård fick en rejäl genomgång med fokus på framsidan. Vi passade på att byta sittytan på alla fasta bänkar, köpte in små sittgrupper till varje huskropp, planterade blomarrangemang i nya krukor framför varje port etc.

Inför kommande stambyte har föreningen genomfört spolning och filmning av samlingsledningen i källaren för att klargöra konditionen på denna ledning. Resultatet visade att samlingsstammen är i stort behov av att fräsas för att säkerställa avrinning utan stopp.

Under året har styrelsen fortsatt processen för kommande stambyte. Först tog vi in anbud från flera håll för att utse en projektledare med ansvar att driva projektet såsom samla in anbud från intresserade entreprenörer, vara kontaktperson a´ föreningens vägnar, tillse att föreningen intressen tillgodoses såsom kvalitet på utfört arbete kostnader etc. Valet föll slutligen på Restate och Peter Hladisch Tillsammans med projektledare har styrelsen tagit in anbud från flera entreprenörer. Efter grundlig research föll vårt val på två entreprenörer med mycket goda referenser. Dessa två bjöds in för presentation av företagen samt vad de skulle komma att erbjuda oss i detta specifika projekt. Efter studiebesök på pågående stambytesprojekt och i samråd med projektledaren valde styrelsen slutligen Allbygg som huvud entreprenör då vi bedömde att de har bästa förutsättningar att leverera det vi önskade enligt vår kravspecifikation.

Vi har startat en hemsida som skall ta tillvara på medlemmarnas behov av lättillgänglig information om vad som händer i föreningen. Hemsidan är igång och fungerar samt kommer att utvecklas över tid. Webmaster är utsedd tillika styrelseledamot. Tillika har en kommunikationsplan upprättats för att säkerställa att information kommer ut regelbundet både via hemsidan i i vissa fall via anslag på anslagstavlor eller i brevinkast.

Med anledning av dålig översikt rörande tvättstugebokningar har föreningen investerat i ett nytt analogt bokningssystem. Detta med avsikt att lättare få en överblick om vilka tiden som finns lediga.

Styrelsen beslutade att höja avgiften från 2017-04-01 med 12 %.

Styrelsen har under året genomfört en brandskyddsbesiktning av fastigheten för att säkerställa vår trygghet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31
 Överlåtelser under året: 3
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 3

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
 Tillkommande medlemmar: 4
 Avgående medlemmar: 4
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning
Belopp i kr
Nyckeltal

	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	694	673
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 090	1 090
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta		
Balansomslutning	60 003 241	59 476 080
Resultat efter finansiella poster:	-563 335	-823 338
Soliditet%	55	57
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	22	19
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	171	220
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	58	50
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 438	7 982

Definitioner: se not 24

Eget kapital

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående	under året	årets utgång
		års resultat		
		enligt stämmans		
		beslut		
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 281 000			35 281 000
Upplåtelse avgifter	8 977			8 977
S:a bundet eget kapital	35 289 977	-	-	35 289 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-515 909	-823 338		-1 339 247
Årets resultat	-823 338		260 004	-563 335
S:a ansamlad förlust	-1 339 247	-823 338	260 004	-1 902 582
S:a eget kapital	33 950 730	-823 338	260 004	33 387 395

Förslag till behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust:	
balanserat resultat	-1 339 247
årets resultat	-563 335
Totalt	<u>-1 902 582</u>
överförs i ny räkning	<u>-1 902 582</u>
Summa	-1 902 582

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
Nettoomsättning	2	1 707 839	1 677 232
Övriga rörelseintäkter		-	140 604
		<u>1 707 839</u>	<u>1 817 836</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-95 513	-176 939
Reparationer	4	-128 503	-415 934
Underhåll	5	-18 881	-100 154
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-596 183	-651 465
Övriga driftskostnader	7	-60 838	-34 304
Fastighetsskatt	8	-47 340	-44 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-351 848	-230 366
Personalkostnader	10	-93 208	-45 052
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-527 811	-527 811
Rörelseresultat		<u>-212 286</u>	<u>-408 189</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-81 737
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	145	220
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-351 194	-333 632
Resultat efter finansiella poster		<u>-563 335</u>	<u>-823 338</u>
Resultat före skatt		<u>-563 335</u>	<u>-823 338</u>
Årets resultat		<u>-563 335</u>	<u>-823 338</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	56 138 481	56 666 292
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 928 163	20 000
		<u>59 066 644</u>	<u>56 686 292</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 066 644</u>	<u>56 686 292</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	38 820	38 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	36 314	14 100
		<u>75 134</u>	<u>52 912</u>
Kassa och bank	18	861 462	2 736 876
Summa omsättningstillgångar		<u>936 596</u>	<u>2 789 788</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 003 240</u>	<u>59 476 080</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 281 000	35 281 000
Upplåtelseavgifter		8 977	8 977
		35 289 977	35 289 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 339 247	-515 909
Årets resultat		-563 335	-823 338
		-1 902 582	-1 339 247
Summa eget kapital		33 387 395	33 950 730
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	19	11 220 000	11 220 000
		11 220 000	11 220 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	14 800 000	14 000 000
		14 800 000	14 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		217 143	46 434
Skatteskulder		91 340	88 748
Övriga kortfristiga skulder		19 053	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	268 309	169 991
		595 845	305 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 003 240	59 476 080



Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-07-01- 2016-06-30</i>
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		2 736 876	3 215 588
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		1 707 839	1 817 836
Finansiella intäkter		145	568 270
Ökning av kortfristiga skulder		290 495	
Ökning av långfristiga skulder		799 999	
		5 535 354	5 601 694
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-1 392 313	-1 698 214
Finansiella kostnader		-351 194	-415 369
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-2 908 163	-20 000
Ökning av kortfristiga fordringar		-22 222	-26 436
Minskning av kortfristiga skulder		0	-704 799
		-4 673 892	-2 864 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		861 462	2 736 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		-1 875 414	-478 712

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

p

Fonder

Föreningen innehar sedan fastighetsförvärvet en renoveringsfond. Fonden är avsedd att utnyttjas i samband med att föreningen åtgärdar den tekniska skuld som finns angiven i föreningens ekonomiska plan med tillhörande teknisk besikting, vilken var en del av fastighetsförvärvet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Årsavgifter	1 216 529	1 181 097
Hyror bostäder	350 868	350 868
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	2 842	2 842
Hyror parkeringsplatser	120 394	117 180
Hyror förråd	12 180	12 180
Hysesbortfall parkeringsplatser	-563	-1 654
Intäkter överlåtelser/pantsättningar	5 100	13 775
Debiterad indrivning	540	1 020
Öresutjämning	-51	-76
Övriga intäkter	-	140 604
	1 707 839	1 817 836

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-	86 368
Städning enligt avtal	56 700	35 700
Städning enligt beställning	-	7 553
Besiktningkostnader	-	1 813
Snöröjning inkl sandning	38 813	44 350
Serviceavtal värme	-	1 155
	95 513	176 939

Not 4 Reparationer

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Hyreslägenheter	-	861
Bostadrättslägenheter	1 213	-
Gemensamma utrymmen	588	-
Lås	9 339	-
Installationer	-	1 050
VVS	21 469	7 054
Värmeanläggning	20 825	8 436
Elinstallationer	3 047	785
Markytor, gård	71 521	406
Garage och p-platser	500	-
Vattenskada	-	397 342
	128 502	415 934

Not 5 Planerat underhåll

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
VVS	18 881	-
Billparkering	-	100 154
	18 881	100 154

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Elkostnader	45 967	39 368
Värmekostnader	228 454	-
Olja	127 240	456 635
Vattenkostnader	141 924	103 201
Sophämtning	52 042	40 914
Grovsopor	556	11 347
	596 183	651 465

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Fastighetsförsäkring	38 371	27 816
Kabel-TV	6 488	6 488
Bredband/telefoni/fiber	15 979	-
	60 838	34 304

Not 8 Fastighetsskatt

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Fastighetsskatt	47 340	44 000
	47 340	44 000

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Förbrukningsinventarier	972	10 013
Förbrukningsmaterial	5 796	384
Påminnelser/krav	60	1 021
Överlåtelseavgifter	4 153	8 331
Pantsättningsavgifter	-	8 887
P-platsbyten	-	3 894
Kontorsmaterial	-	309
Datakommunikation	559	186
Porto	81	-
Revisionsarvode	39 023	17 314
Medlems- och styrelsemöten	1 677	6 552
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	135 522	141 000
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 737	8 404
Teknisk förvaltning utöver avtal	43 631	-
Juridiska kostnader	100 028	15 176
Bankkostnader	3 730	4 450
Föreningsavgifter, avdragsgilla	695	695
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 200	-
Övriga externa kostnader	1 853	3 750
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1 131	-
	351 848	230 366

Not 10 Personalkostnader

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Styrelsearvode	71 600	36 000
Sociala avgifter	21 608	9 052
	93 208	45 052

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	527 811	527 811
	527 811	527 811

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	141	212
Intäktsränta skattekontot	4	8
Summa	145	220

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Räntekostnader, långfristiga skulder	333 295	333 200
Räntekostnader, kortfristiga skulder	612	412
Kostnadsränta skattekontot	912	20
Övrigt	16 375	-
Summa	351 194	333 632

Not 14 Byggnader

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	57 493 900	57 493 900
Vid årets slut	57 493 900	57 493 900
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-827 608	-299 797
-Årets avskrivning	-527 811	-527 811
Vid årets slut	-1 355 419	-827 608
Redovisat värde vid årets slut	56 138 481	56 666 292
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	6 400 000
	37 000 000	21 800 000

Marken innehas med tomträtt.

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början	20 000	-
Investering i bergvärme	2 908 163	20 000
Redovisat värde vid årets slut	2 928 163	20 000

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Förskott arvode	-	-
Avräkning för skatter och avgifter	903	1 988
Andra kortfristiga fordringar	37 917	36 824
	38 820	38 812



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda kostnader	36 315	14 101
Summa	36 315	14 101

Not 18 Kassa och bank

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Swedbank	861 462	2 736 876
	861 462	2 736 876

Not 19 Avsättningar

<i>Renoveringsfond</i>	2016/2017	2015/2016
Terassbjälklag	80 000	80 000
Fasad	1 400 000	1 400 000
Tak	550 000	550 000
Fönster	900 000	900 000
Värme	350 000	350 000
Avlopp/Vatten	6 000 000	6 000 000
Ventilation	80 000	80 000
Elinstallationer	1 700 000	1 700 000
Gemensamma utrymmen	80 000	80 000
Takavvattning	80 000	80 000
	11 220 000	11 220 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	2017-06-30	2016-06-30
Swedbank 2855554404	2,25%	2017-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank 2855554461	2,51%	2019-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank 2859145217	1,064%		800 000	-
			14 800 000	14 000 000

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Ställda säkerheter

	2016/2017	2015/2016
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 000 000
	14 800 000	14 000 000



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna arvoden	35 600	-
Upplupna sociala avgifter	11 200	-
Upplupna räntekostnader	2 871	2 776
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	157 106	138 957
Beräknat revisionsarvode	49 023	10 000
Övriga upplupna kostnader	12 509	18 259
	268 309	169 992

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har påbörjat stambyte enligt plan.

P

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m ²	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m ²	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan



Underskrifter

Stockholm den 2017 - 11 - 23



Michael Eriksson
Ordförande

Barbro Karlsson
Ledamot



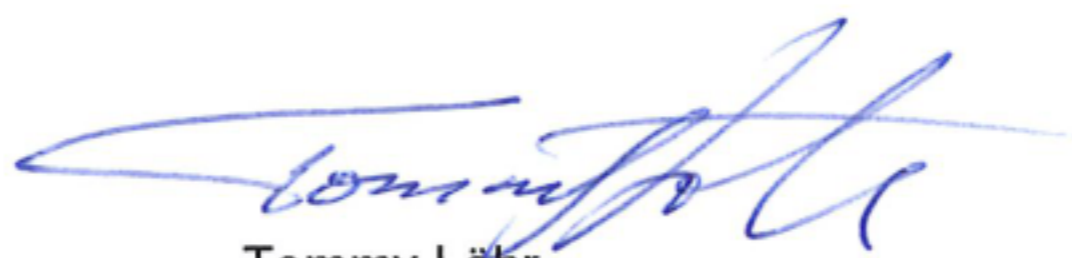
Leo Vigerust
Ledamot



Nima Dahlqvist
Ledamot

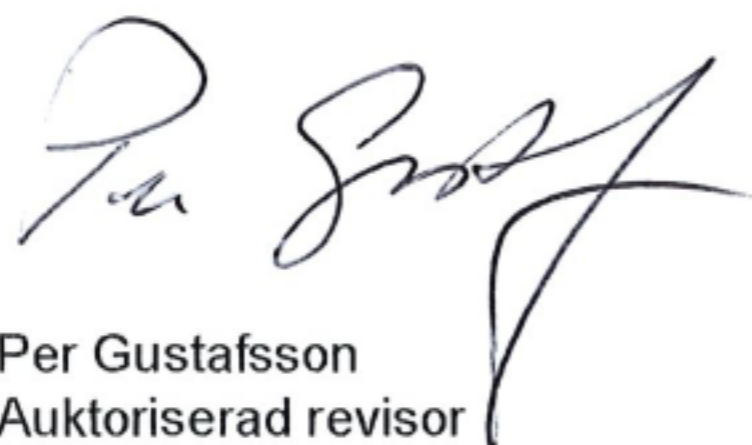


Yvonne Boe
Ledamot



Tommy Löhr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 11 - 23



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG