

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Guldfisken 7**

**769605-2740**

**2017**

## Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för Brf Guldfisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Fastighet: Guldfisken 7**

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-13 och de stadgar som tillämpades under räkenskapsåret registrerades 2001-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har dock låtit registrera nya stadgar januari 2014.

#### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Dan Sonesson	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Marc Wigren	Ledamot

Pia Lööwf	Suppleant
-----------	-----------

Revisor har varit Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB.

#### **Valberedning**

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2017 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 stycken protokollförda sammanträden under året.

## Förvaltning

3 (12)

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bland annat genomfört:

- Renovering av fastighetens fönster och balkongdörrar
- Revidering och utökningen av fastighetens brandskydd

## Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av två lokaler och 47 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets början 69 medlemmar. Under året har sju lägenheter överlåtit. Nio medlemmar har lämnat och åtta medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 68 medlemmar i föreningen.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	514	514	514
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 302	5 302	5 366	5 366
Elkostnad/kvm totalyta	30	39	36	42
Värmekostnad/kvm totalyta	99	69	62	56
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	17	17
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 389	-1 416	-1 542	-3 693
Soliditet (EK/Balansomslutning)	78%	78%	77%	78%
Nettoomsättning tkr	1 562	1 552	1 561	1 575

Förändringar i eget kapital	2016-12-31	Disp av föreg		2017-12-31
		års resultat	övriga poster	
Insatser	36 783 046			36 783 046
Upplåtelseavgifter	21 649 025			21 649 025
Fond, yttre underhåll	353 403		177 825	531 228
Balanserat resultat	-14 466 964	-1 415 999	-177 825	-16 060 788
Årets resultat	-1 415 999	1 415 999	-1 388 685	-1 388 685
<b>Eget kapital</b>	<b>42 902 511</b>	<b>0</b>	<b>-1 388 685</b>	<b>41 513 826</b>

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 59 275 000 kr varav 37 618 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017 dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-15 882 963
Reservering yttre fond	-177 825
Årets förlust	-1 388 685
 Summa	 -17 449 473
 Behandlas så att I ny räkning överföres	  -17 449 473

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not 1	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 561 860	1 552 443
Övriga rörelseintäkter		<u>1 200</u>	<u>2 211</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		1 563 060	1 554 654
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 326 636	-2 233 571
Styrelsearvode och sociala avgifter		-31 599	-113 254
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-493 503</u>	<u>-519 356</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 851 738	-2 866 181
<i>Rörelseresultat</i>		-1 288 678	-1 311 527
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14 591	16 280
Räntekostnader		<u>-114 598</u>	<u>-120 752</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-100 007	-104 472
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-1 388 685	-1 415 999
<i>Resultat före skatt</i>		-1 388 685	-1 415 999
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 388 685</b>	<b>-1 415 999</b>

BALANSRÄKNING

Not 1 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och mark

Not 4 50 175 007 50 677 090

Inventarier och installationer

Not 5 52 794 44 214

*Summa materiella anläggningstillgångar*

50 227 801 50 721 304

**Summa anläggningstillgångar**

50 227 801 50 721 304

Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

13 465 5 113

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 6 35 551 69 121

*Summa kortfristiga fordringar*

49 016 74 234

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 7 3 208 415 4 180 873

*Summa kassa och bank*

3 208 415 4 180 873

**Summa omsättningstillgångar**

3 257 431 4 255 107

**SUMMA TILLGÅNGAR**

53 485 232 54 976 411

**BALANSRÄKNING**

Not 1 2017-12-31 2016-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Grundavgifter	36 783 046	36 783 046
Upplåtelseavgifter	21 649 025	21 649 025
Reparationsfond, yttre	531 228	353 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>58 963 299</u>	<u>58 785 474</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-16 060 788	-14 466 963
Årets resultat	-1 388 685	-1 415 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-17 449 473</u>	<u>-15 882 962</u>

**Summa eget kapital**

41 513 826 42 902 512

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 8 <u>11 500 000</u>	<u>11 500 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>11 500 000</u>	<u>11 500 000</u>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	188 437	236 941
Övriga skulder	22 329	17 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9 <u>260 640</u>	<u>319 599</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>471 406</u>	<u>573 899</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

53 485 232 54 976 411

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningar	
Byggnad	0,5%
Lägenhetsbygge	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5 - 3,33 %
Värmeanläggning	5 %
Stambyte	2 %
Sopsug	5 %
Nya förråd i källaren	0,5 %
Säkerhetsdörrar	2,5%
Maskiner	10 %
Fiberinstallation	0,5%

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 114 968	1 109 016
Garage, hyra	90 000	90 000
Lokal, hyra	322 140	317 545
Lokal, debiterad fastighetsskatt	34 752	35 882
	<u>1 561 860</u>	<u>1 552 443</u>



Not 3 Fastighetskostnader	2017	2016
<b>Reparation och underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-63 406	-181 737
Lägenheter	-17 798	-417 674
Renovering lägenhet fd hyresrätt	0	-605 823
Yttre	-1 380 722	-97 987
	<u>-1 461 926</u>	<u>-1 303 221</u>
<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
El	-67 646	-88 347
Uppvärmning	-226 909	-157 227
Sotning	0	-11 566
Vatten och avlopp	-46 280	-44 004
Förbrukningsmaterial	-515	-1 412
Städning	-54 641	-58 077
Renhållning	-32 132	-31 576
Snöröjning	-6 680	-20 540
Hiss	-22 742	-20 644
Ventilation	0	-32 870
Trädgård	-17 452	-23 962
Fastighetsförsäkring	-35 252	-44 704
Kabel-TV och bredband	-40 214	-32 607
Övrig fastighetskostnad	-53 439	-7 872
	<u>-603 902</u>	<u>-575 408</u>
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förvaltningsarvode	-96 484	-93 640
Revisionsarvoden	-23 467	-25 885
Mäklararvode	0	-39 500
Problemrelaterade kostnader boende	-23 435	-78 235
Advokatkostnader	0	-5 938
Bankavgifter	-3 412	-3 238
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-17 455	-14 160
	<u>-164 253</u>	<u>-260 596</u>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 555	-94 346
	<u>-96 555</u>	<u>-94 346</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-2 326 636</b>	<b>-2 233 571</b>

Not 4 Byggnad och mark	2017	2016
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 828 595	40 556 455
Inköp under året	<u>0</u>	<u>272 140</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 828 595	40 828 595
<b>Avskrivning</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 699 415	-4 225 907
Omklassificeras från avskrivning maskiner & inv.	-27 214	0
Årets avskrivning	<u>-474 869</u>	<u>-473 508</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 201 498	-4 699 415
<b>Mark</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	<u>14 547 910</u>	<u>14 547 910</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 547 910	14 547 910
<b>Bokfört värde</b>	50 175 007	50 677 090
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 657 000	21 657 000
Taxeringsvärde mark	<u>37 618 000</u>	<u>37 618 000</u>
	59 275 000	59 275 000
<b>Not 5 Maskiner och inventarier</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>225 903</u>	<u>225 903</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	225 903	225 903
<b>Avskrivning</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-181 689	-135 841
Omklassificeras till avskrivning byggnad	27 214	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>-18 634</u>	<u>-45 848</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-173 109	-181 689
<b>Bokfört värde</b>	52 794	44 214

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringspremie	12 010	11 233
Kabel-TV	6 495	6 360
Anticimex	0	34 823
Serviceavtal	17 046	16 705
	<u>35 551</u>	<u>69 121</u>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Plusgiro	322 424	189 473
Sparkonto SBAB	2 885 991	3 991 400
	<u>3 208 415</u>	<u>4 180 873</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2017</b>	Villkors- ändrings- dag	<b>2016</b>
Swedbank 2753015813	0,99%	3 500 000	20190125	3 500 000
Swedbank 2853511547	0,99%	6 000 000	20190225	6 000 000
Swedbank 2853511562	0,99%	2 000 000	20190125	2 000 000
		<u>11 500 000</u>		<u>11 500 000</u>

Skuld till kreditinstitut beräknas om fem år uppgå till 11 500 000 kr

<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	163 822	154 280
Sociala avgifter	6 599	23 654
Värme	41 016	23 146
Fortum, el	5 203	9 919
Styrelsearvode	25 000	89 600
Beräknad revisionskostnad	19 000	19 000
	<u>260 640</u>	<u>319 599</u>

Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7  
Org nr 769605-2740

12 (12)

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter  
Fastighetsinteckningar

2017  
17 300 000

2016  
17 300 000

Stockholm den <sup>22</sup>15 2018



Marc Wigren



Pehr Allert



Dan Sonesson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5-2018



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7  
Org.nr. 769605-2740

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7 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 "Revisorns 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.

#### *Revisorns 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:

- 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. 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 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.

## 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 Guldfisken 7 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### *Revisorns 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 revisions sed 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 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 23 maj 2018



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor