

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sjuettan

769616-9536

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Kassaflödesanalys	5
Tilläggsupplysningar	5
Upplýsningar till resultaträkning	6
Upplýsningar till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjuettan, 769616-9536 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse och revisor under 2016

Ordinarie styrelseledamöter

Sören Berg, Claes-Göran Green, Lars Åke Mårtensson, Max Otteby och Linda Wilhelmson.

Suppleant

Isabell Olsson

Revisor

Mats Anderberg, Din Revisor på Hansa KB.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Fastighets och lägenhetsuppgifter

2009 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Malmö Hagen 4 i Malmö stad.

Fastigheten innehåller 19 lägenheter och 4 lokaler.

Den totala arean uppgår för bostäder till 1 473 kvm och för lokaler till 319 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Investeringar

Under 2016 har inga investeringar gjorts i föreningens byggnad eller markanläggningar.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts för kronor 81 055. Periodiskt underhåll avseende målning av tak och lagning och tvättning av fasader har utförts för kronor 1 133 252.

Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 211 913	2 050 514	2 032 719
Resultat efter finansiella poster	-642 770	-82 314	133 174
Soliditet, %	37	39	39

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Fritt eget- kapital
Vid årets början	15 430 659	205 497	-1 904 194
Disposition enligt årsstämmobeslut		100 000	-100 000
Årets resultat			-642 770
Vid årets slut	15 430 659	305 497	-2 646 964

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust kr -2 646 964 behandlas på följande sätt:	
balanserat resultat	-2 004 194
årets resultat	-642 770
Totalt	-2 646 964
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	100 000
balanseras i ny räkning	-2 746 964
	-2 646 964

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyror mm	2	2 202 173	2 044 684
Övriga rörelseintäkter		9 740	5 830
Summa rörelseintäkter		2 211 913	2 050 514
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 131 198	-1 291 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-302 074	-302 074
Summa rörelsekostnader		-2 433 272	-1 593 646
Rörelseresultat		-221 359	456 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 960	6 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 371	-545 701
Summa finansiella poster		-421 411	-539 182
Resultat efter finansiella poster		-642 770	-82 314
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-642 770	-82 314
Skatter			
Årets resultat		-642 770	-82 314

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 549 049	33 839 063
Inventarier och installationer	6	55 757	67 817
Summa materiella anläggningstillgångar		33 604 806	33 906 880
Summa anläggningstillgångar		33 604 806	33 906 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 794	26 474
Summa kortfristiga fordringar		26 794	26 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 554 310	1 484 814
Summa kassa och bank		1 554 310	1 484 814
Summa omsättningstillgångar		1 581 104	1 511 288
SUMMA TILLGÅNGAR		35 185 910	35 418 168

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		15 736 156	15 636 156
Ansamlad förlust		-2 646 964	-1 904 194
Summa eget kapital		13 089 192	13 731 962
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 556 250	21 168 750
Summa långfristiga skulder		21 556 250	21 168 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 562	37 435
Skatteskulder		72 606	64 639
Övriga skulder		150 000	125 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 300	290 382
Summa kortfristiga skulder		540 468	517 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 185 910	35 418 168

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-642 770	-82 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	302 074	302 074
	-340 696	219 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-340 696	219 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-320	-979
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 012	2 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-318 004	221 104
Investeringsverksamheten		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	550 000	-
Amortering av låneskulder	-162 500	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	387 500	-125 000
Årets kassaflöde	69 496	96 104
Likvida medel vid årets början	1 484 814	1 388 710
Likvida medel vid årets slut	1 554 310	1 484 814

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag..

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Inventarier och installationer	10

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 020 156	1 020 156
Hyror bostäder	193 758	192 552
Hyror mm. lokaler	928 032	771 748
Intäkter bredband	60 228	60 228
	<u>2 202 174</u>	<u>2 044 684</u>

Not 3 Drift- och administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	-77 892	-77 302
Värme	-217 353	-213 635
Vatten- och avlopp	-65 347	-67 325
Sophämtning	-84 722	-83 287
Reparationer och underhåll	-1 214 307	-358 045
Kabel TV	-15 452	-15 521
Bredband	-60 456	-60 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 852	-64 887
Fastighetsförsäkring	-21 960	-22 598
Fastighetskötsel och förvaltning	-116 370	-139 525
Övriga fastighetskostnader	-68 093	-65 798
Styrelsearvoden	-34 800	-34 100
Arbetsgivaravgifter	-7 904	-9 441
Revisionsarvode	-13 600	-14 200
Ekonomiförvaltning	-52 971	-57 134
Övriga främmande tjänster	-5 045	-6 508
Övriga kostnader	-2 074	-1 810
Summa	<u>-2 131 198</u>	<u>-1 291 572</u>

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och markanläggningar	-290 014	-290 014
Byggnadsinventarier	-12 060	-12 060
Summa	<u>-302 074</u>	<u>-302 074</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 810 266	35 810 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	35 810 266	35 810 266
-Årets avskrivning enligt plan	-1 971 203	-1 681 189
	-290 014	-290 014
	-2 261 217	-1 971 203
Redovisat värde vid årets slut	33 549 049	33 839 063
Taxeringsvärde		
Mark	8 157 000	4 648 000
Byggnad	15 719 000	14 929 000
	23 876 000	19 577 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120 619	120 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	120 619	120 619
-Vid årets början	-52 802	-40 742
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 060	-12 060
	-64 862	-52 802
Redovisat värde vid årets slut	55 757	67 817

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	600 000	500 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	20 956 250	20 668 750
	21 556 250	21 168 750

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

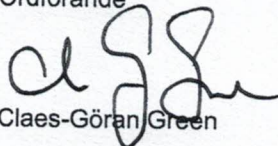
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Underskrifter

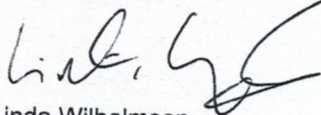
Malmö 2017-03-07



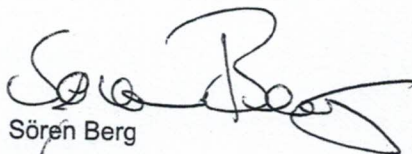
Lars Åke Mårtensson
Ordförande



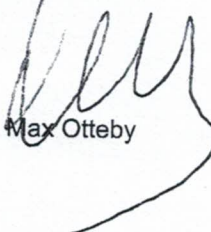
Claes-Göran Green



Linda Wilhelmson

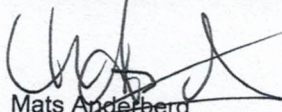


Sören Berg



Max Otteby

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-16



Mats Anderberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjuettan

Org.nr: 769616-9536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjuettan för år 2016. 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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. 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.

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 Sjuettan för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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.

Malmö den 16 mars 2017



Mats Anderberg

Godkänd revisor