

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

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 årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket.

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

Gemensamhetsanläggningar

- Sopsug Starräckens Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning för sopsug. Andelstal: 8000/144623.
- Svea Artilleri garagesamfällighetsförening. GA:6. Andelstal: 28/117.
- Starräckens garagesamfällighetsförening GA:5. Andelstal: 28/458.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug förvaltas av samfällighetsföreningen sopsug Starräckan där Brf Svea Artilleri är medlem. Samfälligheten förvaltar gemensamägd sopsugsanläggning som täcker hela området kring Starrängsringen.

Gemensamhetsanläggningen för garaget fastställdes av Lantmäterimyndigheten under 2010.

Gemensamhetsanläggningen för garagerampen förvaltas av Garagesamfällighetsföreningen Starräckan som även är förvaltare av det ursprungliga garaget.

Styrelsen

Katrin Berg	Ledamot
Sven Gustafsson	Ledamot
Ashley Hallock	Ledamot
Jens Råsten	Ledamot
Olle Tjälldin	Ledamot

Tove Briell	Suppleant
Sara Tranarp	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
Gunnar Söderlind	Ordinarie Intern	Internrevisor

Valberedning

Beate Alm	Sammanställande
Lena Lindgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-12 med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, värmepump samt vattenburna radiatorer..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

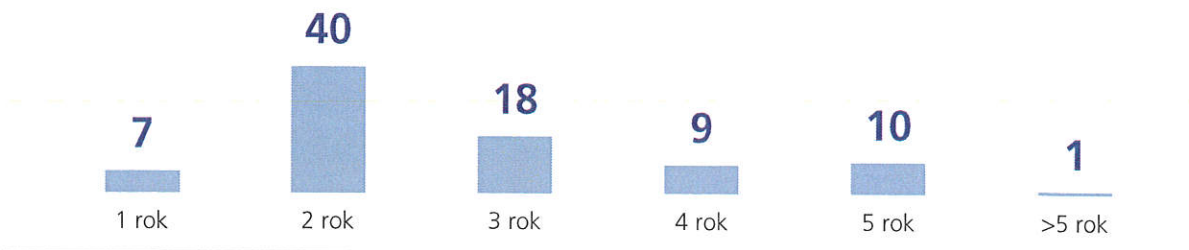
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 470 m², varav 7 251 m² utgör lägenhetsyta och 219 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkitekt/inredning	20 m ²	tillsvidare
Manikyr	38 m ²	tillsvidare
Inredning	41 m ²	tillsvidare
Jurist	120 m ²	tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu, duschar och omklädningsrum
Gästlägenhet för uthyrning
Gemensamhetslokal, tvättstuga,
motionsrum och vinförråd till
samtliga lgh. i källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2060.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	Enligt lag vart 6:e år
Utbyte av två torktumlare	2018	Enligt UH-plan
Eventuellt entréer, portar målning, oljning, lack	2018	Enligt UH-plan
Stampsplning VA bad & kök	2017	Enligt UH-plan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuellt utbyte av torkskåp	2019	3 år före UH-plan
Energideklaration	2019	Enligt lag vart 10:e år
Eventuellt utbyte av alla tvättmaskiner	2019	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av två tvättmaskiner	2020	Enligt UH-plan
Övriga dörrar, trä/stål/glas - målning	2020	Enligt UH-plan
Byte av kompressor värmesystem	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av två torkskåp	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt entréer, portar målning, oljning lack	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av radioatorventiler	2022	Enligt UH-plan
Radonmätning	2023	Enligt lagstadgad intervall
Eventuellt målning av plåttak mm	2023	Enligt UH-plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Christer Ingeholm, ms8
Snöröjning och sandning	Christer Ingeholm, ms8
Internet, TV och telefoni	Telia
Hyra av föreningens parkeringsplatser	Q-Park
Städning	Tarjas blommor

Föreningens ekonomi

Föreningen styr, i enlighet med branschstandard, mot att generera ett positivt kassaflöde som tillsammans med amorteringar täcker avsättningen till fond för yttre underhåll, 261 000 kr per år enligt stadgar.

Ett av föreningens tre lån har omplacerats i februari 2018 vilket har minskat räntekostnader signifikant. Styrelsen anser att det nu är ett gynnsamt läge att amortera i den lågräntemiljö som nu fortfarande råder, samt att föreningen är relativt ung. Föreningen har en ordinarie amortering på 1 000 000 kr per år även gjort en extraamortering på 1 000 000 kr under 2018. Föreningen har totalt har amorterat 2 000 000 kr under året och avser fortsätta i denna takt även under 2019. Målet med detta är att minska risken och effekten av ökande räntekostnader som framtida reporäntehöjningar kan medföra.

Styrelsen ser inget behov av att höja avgifterna under året.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättas under 2018 som sträcker sig fram till 2038.

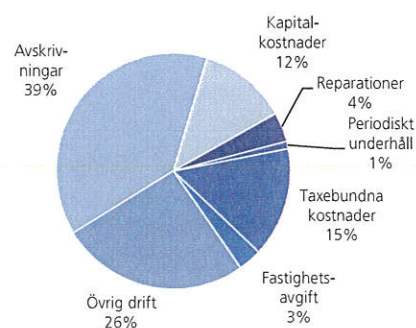
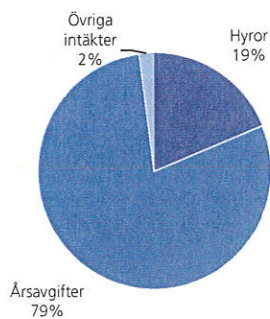
Föreningens likviditet är mycket god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2038.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 030 243	3 815 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 285 873	5 538 545
Finansiella intäkter	226	130
Minskning kortfristiga fordringar	719 975	0
Ökning av kortfristiga skulder	11 003	202 932
	6 017 077	5 741 607
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 918 265	2 643 600
Finansiella kostnader	724 472	1 289 733
Ökning av kortfristiga fordringar	0	593 628
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 000 000
	5 642 737	5 526 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 404 583	4 030 243
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	374 340	214 647

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



mw

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Förutom dessa har ordinarie stämma och en extrastämma avhållits och protokollförts.

Samtliga protokoll reviderade av extern och intern revisor.

Styrelsearbetet har präglats av samförstånd och utan friktion mycket beroende på ledamöters kompetens och professionalitet.

Ordinarie Stämma avhölls 28 maj 2018 med 41 röstberättigade medlemmar deltog. Förutom val av ny Styrelse konstateras att inga motioner var inlämnade.

Den Extrastämma som avhölls den 12 mars 2018 var den andra Extrastämman som antog föreningens uppdaterade Stadgar, registrerade hos Bolagsverket.

Uppdateringen var dels att säkerställa de nya krav som förnyad Bostadsrättslag föreskriver men också vissa interna förändringar.

Under året har föreningen tecknat en Gemensam Bostadsrättsförsäkring som kostnadsfritt nu ingår i medlemmars Årsavgift.

Föreningens 28 parkeringsplatser administreras av Q-park och avtal och villkor har under året omförhandlats. Detta innebär att föreningen nu kan garantera medlemmar parkeringsplats samt att avgiften sänkts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	578	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 190	2 467	1 885	4 880
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 935	9 211	9 349	9 418
Elkostnad/m ² totalyta	32	34	32	26
Värmekostnad/m ² totalyta	63	52	57	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	173	174	174
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-624	-662	-908	-956
Nettoomsättning (tkr)	5 242	5 283	5 146	5 214

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 251 m² bostäder och 219 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	260 618 000	0	0	260 618 000
Upplåtelseavgifter	133 000	0	0	133 000
Fond för yttre underhåll	2 455 804	261 000	-69 689	2 264 493
S:a bundet eget kapital	263 206 804	261 000	-69 689	263 015 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 999 273	-261 000	-592 261	-6 146 012
Årets resultat	-623 931	-623 931	661 950	-661 950
S:a ansamlad förlust	-7 623 204	-884 931	69 689	-6 807 962
S:a eget kapital	255 583 600	-623 931	0	256 207 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-623 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 738 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 000
summa balanserat resultat	-7 623 204

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

62 575
-7 560 629

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

mw

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 241 960	5 282 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 913	256 013
Summa rörelseintäkter		5 285 873	5 538 545

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 463 624	-2 230 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 628	-323 191
Personalkostnader	Not 6	-97 014	-90 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 267 293	-2 267 293
Summa rörelsekostnader		-5 185 558	-4 910 892

RÖRELSERESULTAT

100 315 **627 653**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 472	-1 289 733
Summa finansiella poster		-724 246	-1 289 603

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-623 931 **-661 950**

ÅRETS RESULTAT

-623 931 **-661 950**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	317 394 749	319 662 042
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		317 394 749	319 662 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		317 394 749	319 662 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 255 008	4 445 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	200 000
Summa kortfristiga fordringar		4 255 008	4 645 263
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		191 003	146 383
Summa kassa och bank		191 003	146 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 446 011	4 791 646
SUMMA TILLGÅNGAR		321 840 761	324 453 688

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 455 804	2 264 493
Summa bundet eget kapital		263 206 804	263 015 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 999 273	-6 146 012
Årets resultat		-623 931	-661 950
Summa fritt eget kapital		-7 623 204	-6 807 962
SUMMA EGET KAPITAL		255 583 600	256 207 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	62 788 000	64 788 000
Summa långfristiga skulder		62 788 000	64 788 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		285 801	247 986
Skatteskulder		196 171	274 781
Övriga skulder		383 419	232 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	603 769	702 917
Summa kortfristiga skulder		3 469 160	3 458 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 840 761	324 453 688

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 189 361	4 189 370
Hyror lokaler momspliktiga	479 710	540 305
Hyror garage moms	510 000	510 000
Vattenintäkter	1 958	1 960
Vatten-/värmeintäkter	7 874	7 943
Elintäkter moms	4 569	4 635
Gemensamhetslokal	46 227	28 275
Avgift andrahandsuthyrning	2 220	0
Öresutjämning	40	45
	5 241 960	5 282 532

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	200 000
Övriga intäkter	43 913	56 013
	43 913	256 013

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	239 915	156 383
	Fastighetsskötsel beställning	2 306	11 100
	Snöröjning/sandning	14 388	30 869
	Städning entreprenad	206 228	205 387
	Städning enligt beställning	11 207	3 117
	Mattvätt/Hyrmattor	7 471	8 565
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 947	0
	Hissbesiktning	6 773	4 737
	Myndighetstillsyn	0	8 325
	Gemensamma utrymmen	5 948	30 570
	Gård	3 170	2 054
	Serviceavtal	29 442	8 976
	Förbrukningsmateriel	14 587	14 461
	Teleport/hissanläggning	3 832	1 559
	Störningsjour och larm	4 987	0
	Brandskydd	4 822	55 630
	Fordon	6 104	1 239
		581 125	542 972
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 299	48 831
	Lokaler	4 875	12 351
	Tvättstuga	22 282	8 424
	Entré/trapphus	18 950	0
	Lås	11 368	2 106
	VVS	1 728	67 917
	Ventilation	141 393	0
	Elinstallationer	0	10 637
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 519	25 670
	Hiss	23 864	38 372
	Skador/klotter/skadegörelse	3 269	2 107
		241 547	216 415
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	20 000	0
	Tvättstuga	42 575	0
	VVS	0	69 689
		62 575	69 689
	Taxebundna kostnader		
	El	240 075	251 016
	Värme	468 814	386 886
	Vatten	116 978	111 975
	Sophämtning/renhållning	52 662	43 430
	Grovsopor	10 111	4 164
		888 640	797 471
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 210	55 727
	Samfällighetsavgift	226 207	221 646
	Bredband	186 148	188 030
		493 565	465 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	196 171	138 368
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 463 624	2 230 318

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	15 422	12 444
	Juridiska åtgärder	10 004	0
	Inkassering avgift/hyra	1 698	2 550
	Hysesförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 405	22 378
	Föreningskostnader	6 262	7 054
	Styrelseomkostnader	3 982	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 038	2 190
	Förvaltningsarvode	264 822	253 727
	Administration	6 713	3 734
	Korttidsinventarier	10 154	8 104
	Konsultarvode	1 729	3 750
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 810
		357 628	323 191

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 960	71 000
	Sociala kostnader	21 054	19 090
		97 014	90 090

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	24 020	24 020
		2 267 293	2 267 293

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 103 593	330 103 593
	Utgående anskaffningsvärde	330 103 593	330 103 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 441 551	-8 174 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 267 293	-2 267 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 708 843	-10 441 551
	Planenligt restvärde vid årets slut	317 394 749	319 662 042
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	117 171 001	117 171 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	145 320 000	145 320 000
	Taxeringsvärde mark	135 630 000	135 630 000
		280 950 000	280 950 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	276 000 000	276 000 000
	Lokaler	4 950 000	4 950 000
		280 950 000	280 950 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 772	85 772
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 772	85 772
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 772	-85 772
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 772	-85 772
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	0	137 750
	Klientmedel hos SBC	4 213 580	3 883 860
	Inkasso	0	17 850
	Fordringar	0	405 803
	Avräkning övrigt	41 428	0
		4 255 008	4 445 263

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Faktura till IQS Energi ang värmepump	0	200 000
		0	200 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 264 493	2 118 503
	Reservering enligt stadgar	261 000	260 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 689	-114 704
	Vid årets slut	2 455 804	2 264 493

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,820 %	20 894 000	20 894 000	2019-12-28
	SEB	1,500 %	23 000 000	25 000 000	2019-12-28
	SEB	0,850 %	20 894 000	20 894 000	2020-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		64 788 000	66 788 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-2 000 000	
			62 788 000	64 788 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 788 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	73 960	69 000
	Sociala avgifter	23 238	21 680
	Ränta	14 516	56 628
	Avgifter och hyror	492 055	555 609
		603 769	702 917

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att byta ut och installera nya tvättmaskiner under 2019.

Energideklaration kommer även göras samt analys av investeringar för att minska energiförbrukning i fastigheten.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Katrin Berg
Ledamot

Sven Gustafsson
Ledamot

Ashley Hallock
Ledamot

Jens Råsten
Ledamot

Olle Tjälldin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Söderlind
Intern revisor

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 5 2019



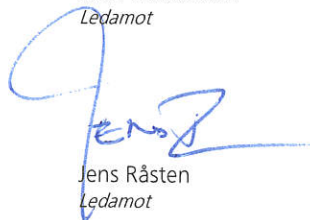
Katrin Berg
Ledamot



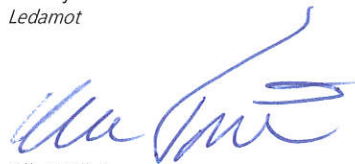
Sven Gustafsson
Ledamot



~~Ashley Hallock~~
Ledamot



Jens Råsten
Ledamot



Olle Tjälldin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Gunnar Söderlind
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri 17

Org.nr 716451-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De 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

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 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 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.

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 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 Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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 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 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 7/5-2019



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Söderlind
Intern revisor