



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Svea Artilleri 17

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2034.
- 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 2014-12-23 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

Sven Gustafsson	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot
Naomi Lubick	Ledamot
Jens Råsten	Ledamot
Olle Tjälldin	Ledamot

Katrin Berg	Suppleant
Tove Briell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
Per Gottfridsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Beate Alm	Sammanställande
Lena Lindgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2018-01-21 med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, värmepump samt vattenburna radiatorer..

Byggnadsår och ytor

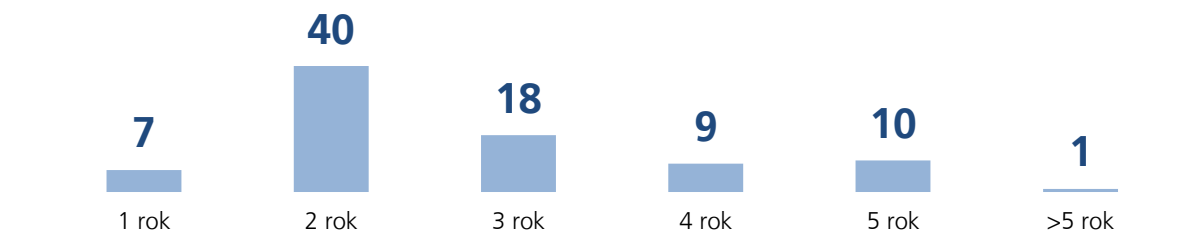
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Övrig information

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden vilka reviderats av extern och intern revisor.

Styrelsearbetet har löpt helt friktionsfritt, till stor del beroende på att rätt kompetens funnits för de viktigaste rollerna, ekonomi, teknik och administration.

Samtliga ärenden som behandlats under året har hanterats under konsensus och inga större/viktiga frågor finns öppna.

Styrelsen har under året lagt mycket arbete på att dokumentera bl.a. alla viktiga processer och arbetsrutiner. Detta bibliotek kommer att vara av mycket stor betydelse och underlätta för kommande styrelser och enskilda ledamöter att axla sina roller.

Föreningens Stadgar har uppdaterats och avspeglar nu gällande lagstiftning. Ytterligare några mindre förändringar har gjorts. Stadgeändringarna har godkänts av en extrastämman, den andra extrastämman är planerad till den 12 mars 2018.

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, 260 694 kr per år enligt stadgar.

Detta mål har uppnåtts under 2017, även med ökade amorteringar.

Ett av föreningens tre lån har omplacerats med förbättrade villkor. Styrelsen anser att det nu är ett gynnsamt läge att amortera i den lågräntemiljö som nu råder, samt att föreningen är relativt ung.

Omplaceringen av ytterligare ett lån kommer att göras i februari 2018 vilket bedöms minska räntekostnaderna ytterligare, därav kommer föreningen kunna öka amorteringar ytterligare.

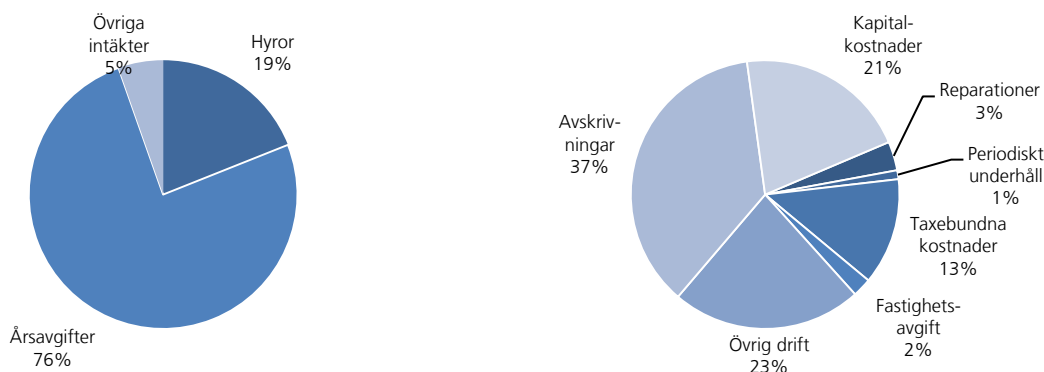
Styrelsen ser inget behov av att höja avgifterna under året.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 815 596	3 053 965
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 538 545	5 178 660
Finansiella intäkter	130	550
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 226
Ökning av kortfristiga skulder	202 932	0
	5 741 607	5 180 436
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 643 600	2 520 490
Finansiella kostnader	1 289 733	1 299 409
Ökning av kortfristiga fordringar	593 628	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 907
	5 526 960	4 418 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 030 243	3 815 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	214 647	761 631

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Föreningen har utfört åtgärder enligt underhållsplan där stamspolning av avloppen genomfördes i december som största enskilda åtgärd något tidigare än uppskattat i plan. Föreningen har också startat upp systematiskt brandskyddsarbete (SBA). I övrigt bedrivs ett systematiskt och dokumenterat egenkontrollarbete av ytor och objekt som ska säkra att vi upptäcker avvikelser i tid för att på så sätt undvika dyra oplanerade insatser. Vi har haft tvingande besök av Stockholms stads miljöenhet för att få tips och råd avseende energibesparingsmöjligheter där vi kan konstatera att vi är i framkant mest tack vare att huset är så pass nybyggt. Vad som kommer ske över tid vart efter det går sönder är utbyte av armaturer i gemensamma utrymmen till LED då de är mycket mer energieffektiva. I övrigt mycket små påpekanden vilka åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	578	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 467	1 885	4 880	4 882
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 211	9 349	9 418	9 487
Elkostnad/m ² totalyta	33	32	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	51	57	65	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	16	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	172	173	174	282
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-662	-908	-956	-1 520
Nettoomsättning (tkr)	5 283	5 146	5 214	5 220

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	2 264 493	260 694	-114 704	2 118 503
S:a bundet eget kapital	263 015 493	260 694	-114 704	262 869 503
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 146 012	-260 694	-793 277	-5 092 041
Årets resultat	-661 950	-661 950	907 981	-907 981
S:a ansamlad förlust	-6 807 962	-922 644	114 704	-6 000 022
S:a eget kapital	256 207 531	-661 950	0	256 869 481

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-661 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 885 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
summa balanserat resultat	-6 807 962

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

69 689
-6 738 273

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 282 532	5 145 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 013	32 816
Summa rörelseintäkter		5 538 545	5 178 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 230 318	-2 004 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 191	-445 910
Personalkostnader	Not 6	-90 090	-70 446
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 267 293	-2 267 293
Summa rörelsekostnader		-4 910 892	-4 787 782
RÖRELSERESULTAT		627 653	390 878
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 289 733	-1 299 409
Summa finansiella poster		-1 289 603	-1 298 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-661 950	-907 981
ÅRETS RESULTAT		-661 950	-907 981

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	319 662 042	321 929 335
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		319 662 042	321 929 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 662 042	321 929 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 445 263	3 864 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	200 000	0
Summa kortfristiga fordringar		4 645 263	3 864 138
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		146 383	119 233
Summa kassa och bank		146 383	119 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 791 646	3 983 371
SUMMA TILLGÅNGAR		324 453 688	325 912 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 264 493	2 118 503
Summa bundet eget kapital		263 015 493	262 869 503
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 146 012	-5 092 041
Årets resultat		-661 950	-907 981
Summa fritt eget kapital		-6 807 962	-6 000 022
SUMMA EGET KAPITAL		256 207 531	256 869 481
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 788 000	66 788 000
Summa långfristiga skulder		64 788 000	66 788 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		247 986	215 406
Skatteskulder		274 781	271 705
Övriga skulder		232 472	146 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	702 918	621 961
Summa kortfristiga skulder		3 458 157	2 255 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 453 688	325 912 706

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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	2017	2016
Byggnader	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 189 370	4 189 361
Hyror lokaler momspliktiga	540 305	412 709
Hyror garage moms	510 000	510 000
Vattenintäkter	1 960	0
Vatten-/värmeintäkter	7 943	0
Elintäkter moms	4 635	0
Gemensamhetslokal	28 275	0
Gästlägenhet	0	33 725
Öresutjämning	45	49
	5 282 532	5 145 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	200 000	0
Försäkringsersättning	0	31 875
Övriga intäkter	56 013	941
	256 013	32 816

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	156 383	150 090
	Fastighetsskötsel beställning	11 100	16 111
	Snöröjning/sandning	30 869	11 945
	Städning entreprenad	205 387	176 507
	Städning enligt beställning	3 117	1 500
	Mattvätt/Hyrmattor	8 565	6 267
	Hissbesiktning	4 737	4 598
	Myndighetstillsyn	8 325	0
	Gemensamma utrymmen	30 570	22 881
	Gård	2 054	1 713
	Serviceavtal	8 976	20 865
	Förbrukningsmateriel	14 461	11 752
	Teleport/hissanläggning	1 559	2 816
	Brandskydd	55 630	0
	Fordon	1 239	0
		542 972	427 045
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	48 831	14 960
	Lokaler	12 351	17 292
	Tvättstuga	8 424	10 891
	Sophantering/återvinning	0	4 955
	Källare	0	8 113
	Lås	2 106	3 069
	VVS	67 917	2 020
	Ventilation	0	12 117
	Elinstallationer	10 637	20 853
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	25 670	29 384
	Hiss	38 372	57 123
	Skador/klotter/skadegörelse	2 107	0
		216 415	180 778
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	66 384
	Lokaler	0	48 320
	VVS	69 689	0
		69 689	114 704
	Taxebundna kostnader		
	El	251 016	238 871
	Värme	386 886	426 130
	Vatten	111 975	106 237
	Sophämtning/renhållning	43 430	41 515
	Grovsopor	4 164	9 323
		797 471	822 076
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 727	53 073
	Samfällighetsavgift	221 646	143 287
	Bredband	188 030	126 758
		465 403	323 118
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 368	136 413
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 230 318	2 004 133

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	1 204
	Medlemsinformation	0	1 693
	Tele- och datakommunikation	12 444	76 180
	Juridiska åtgärder	0	6 233
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	22 378	22 989
	Föreningskostnader	7 054	8 653
	Styrelseomkostnader	0	1 364
	Fritids- och trivselkostnader	2 190	1 230
	Förvaltningsarvode	253 727	246 185
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 757
	Administration	3 734	24 709
	Korttidsinventarier	8 104	3 117
	Konsultarvode	3 750	41 531
	Tidningar facklitteratur	450	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	OBS konto	0	-2 020
		323 191	445 910
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 000	57 000
	Sociala kostnader	19 090	13 446
		90 090	70 446
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	24 020	24 020
		2 267 293	2 267 293

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-8 174 258	-5 906 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 267 293	-2 267 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 441 551	-8 174 258
	Planenligt restvärde vid årets slut	319 662 042	321 929 335
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	29 383
	Skattekonto	137 750	138 392
	Klientmedel hos SBC	3 883 860	3 696 363
	Inkasso	17 850	0
	Fordringar	405 803	0
		4 445 263	3 864 138

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Faktura till IQS Energi ang värmepump		200 000	0
			200 000	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		2 118 503	1 857 809
	Reservering enligt stadgar		260 694	260 694
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-114 704	0
	Vid årets slut		2 264 493	2 118 503

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Handelsbanken	3,160 %	20 894 000	20 894 000	2017-12-31
	SEB	1,500 %	25 000 000	26 000 000	2019-12-28
	SEB	1,170 %	20 894 000	20 894 000	2018-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		66 788 000	67 788 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-1 000 000	
			64 788 000	66 788 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 788 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	69 000	56 000
	Sociala avgifter	21 680	17 500
	Ränta	56 628	56 712
	Avgifter och hyror	555 610	491 749
		702 918	621 961

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i mitten av februari. En OVK skall man enligt lag utföra med viss periodicitet. Vårt hus har en sexårs intervall så nästa gång blir under 2024. Resultatet av kontrollen har i skrivande stund inte kommit oss tillhanda men eventuella anmärkningar kommer att åtgärdas under året.

En omförhandling av föreningens garageplatser via kontrakt med Q-park har genomförts. I korthet innebär omförhandlingen att de medlemmar som önskar garageplats kan garanteras dylik och att priset sänkts till kontrakterad nivå.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27/4 2018



Sven Gustafsson
Ledamot



Anders Johansson
Ledamot



Naomi Lubick
Ledamot



Jens Råsten
Ledamot



Olle Tjälldin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2018



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor



Per Gottfridsson
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 år 2017.

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 31 december 2017 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 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 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 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.

MW

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 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 år 2017 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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, 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 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 2018-04-27



Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Per Gottfridsson

Intern revisor