

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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 Starrbäckens Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning för sopsug. Andelstal: 8000/144623.
- Svea Artilleri garagesamfällighetsförening. GA:6. Andelstal: 28/117.
- Starrbäckens garagesamfällighetsförening GA:5. Andelstal: 28/458.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug förvaltas av samfällighetsföreningen sopsug Starrbäcken 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 Starrbäcken som även är förvaltare av det ursprungliga garaget.

Styrelsen

Karl Broo	Ledamot
Sven Gustafsson	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot
Jens Råsten	Ledamot
Olle Tjälldin	Ledamot

Tove Briell	Suppleant
Gunnar Söderlind	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tove Briell, Karl Broo, Sven Gustafsson, Anders Johansson, Jens Råsten, Gunnar Söderlind och Olle Tjälldin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Beate Alm	Sammankallande
Peter Karsberg	
Lena Lindgren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, värmepump samt vattenburna radiatorer..

Byggnadsår och ytor

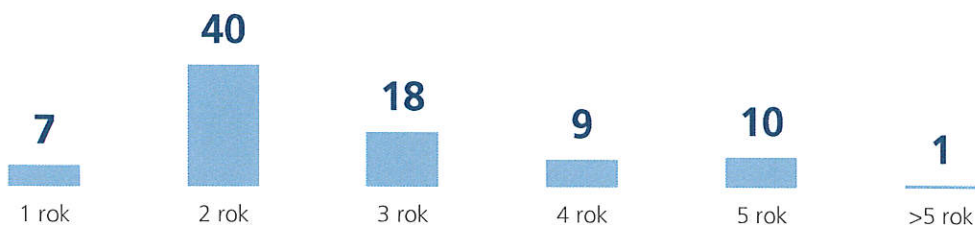
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Se över golv i tvättstuga	2017	Enligt UH-plan
Entréer, portar målning, oljning, lack	2018	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av två torktumlare	2019	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av två tvättmaskiner	2019	Enligt UH-plan
Stamspolning VA bad & kök	2019	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av två tvättmaskiner	2020	Enligt UH-plan
Entréer, portar målning, oljning lack	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av två torkskåp	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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi styrs mot att generera ett positivt kassaflöde, som tillsammans med amorteringar täcker avsättning till yttre underhållsfond.

Under året har likvida tillgångarna har ökat, vilket har möjliggjort för föreningen att öka amorteringen på ett av de lån som föreningen har.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppnå lägsta totalkostnad med de olika leverantörer och partners som föreningen har avtal med.

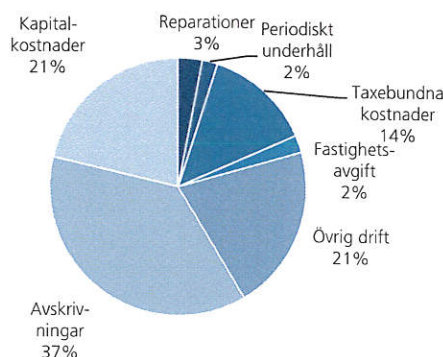
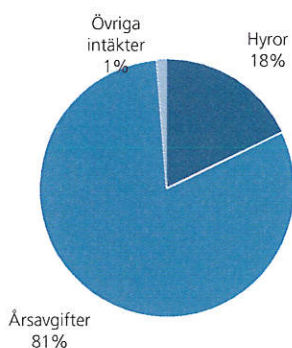
Eftersom målet om det positiva kassaflödet som har uppnåtts samt med en stabil ekonomi i övrigt ser styrelsen inget behov av att höja avgifterna under året.

Omförhandlingarna med ett av de tre lånen sker vid nästa tillfälle i början av 2018, då detta är bundet till denna tidpunkt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 053 965	2 332 474
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 178 660	5 374 452
Finansiella intäkter	550	798
Minskning kortfristiga fordringar	1 226	0
	5 180 436	5 375 250
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 520 490	2 756 637
Finansiella kostnader	1 299 409	1 307 132
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 139
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	98 907	62 850
	4 418 805	4 653 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 815 596	3 053 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	761 631	721 492

*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 1 268 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet i styrelsen har präglats av både samförstånd och god vilja att bidra till föreningens bästa. Veldig få förslag till ändringar eller förbättringar eller andra synpunkter har inkommit till Styrelsen vilket tolkas som att medlemmarna är nöjda med föreningen.

Omsättningen av lägenheter bedöms ligga på en normal nivå och godkänd andrahands-uthyrning är fortsatt låg.

2016 års Stämma avhölls i Aons lokaler den 2 juni och räknade 31 röstande medlemmar. En inlämnad motion besvarades med ett godkännande och har implementerats. Efter Stämman hölls en uppskattad informations- och frågestund där allehanda allmänna frågor adresserades.

Under året har föreningen bytt städbolag, till ett mindre familjeägt bolag, Tarjas Städ. Styrelsen och de medlemmar som haft synpunkter har alla varit positiva. Ekonomiskt är detta avtal marginellt dyrare än tidigare men uppvägs väl med tanke på kvaliteten.

I förra årets Årsredovisning skrev vi att antalet klagomål vad avser värme i princip gått ner till noll, ett kvitto på att de vidtagna åtgärderna burit frukt. Detta år innebär ingen skillnad, så när som på ett ärende där felsökning/åtgärd pågår. Diskussion/ förhandling pågår med leverantören av vår Värmepump som är avsedd att minska fjärrvärme-förbrukningen.

Styrelsen har genomfört en förhandling med Telia om leverans av telecom-tjänster. I syfte att medlemmar själva ska slippa problem i samband med att gammal hårdvara går sönder har vi genomfört ett centralt utbyte av utrustning.

Den enda router (modem) som nu betjänar alla tjänster (inkl. Wi-fi) har dessutom gjort våra tjänster billigare.

Föreningen har utfört åtgärder enligt underhållsplan.

Föreningen har fått en ny hyresgäst, H I Juristbyrå AB, i den stora lokalen och vissa hyresgäst Anpassningar har skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	578	577
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 885	4 880	4 882	2 983
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 349	9 418	9 487	9 487
Elkostnad/m ² totalyta	32	26	27	31
Värmekostnad/m ² totalyta	57	65	42	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	16	9	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	173	174	282	280
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-908	-956	-1 520	342
Nettoomsättning (tkr)	5 146	5 214	5 220	5 060

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	2 118 503	260 694	0	1 857 809
S:a bundet eget kapital	262 869 503	260 694	0	262 608 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 092 041	-260 694	-955 812	-3 875 535
Årets resultat	-907 981	-907 981	955 812	-955 812
S:a ansamlad förlust	-6 000 022	-1 168 675	0	-4 831 347
S:a eget kapital	256 869 481	-907 981	0	257 777 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-907 981
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 831 347
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
summa balanserat resultat	-6 000 022

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

114 704
-5 885 318

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 145 844	5 214 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 816	160 404
Summa rörelseintäkter		5 178 660	5 374 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 004 133	-2 378 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 910	-315 751
Personalkostnader	Not 6	-70 446	-62 776
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 267 293	-2 267 293
Summa rörelsekostnader		-4 787 782	-5 023 929
RÖRELSERESULTAT		390 878	350 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		550	798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 299 409	-1 307 132
Summa finansiella poster		-1 298 859	-1 306 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-907 981	-955 812
ÅRETS RESULTAT		-907 981	-955 812

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	321 929 335	324 196 627
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		321 929 335	324 196 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 929 335	324 196 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 864 138	3 137 858
Summa kortfristiga fordringar		3 864 138	3 137 858
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		119 233	85 108
Summa kassa och bank		119 233	85 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 983 371	3 222 966
SUMMA TILLGÅNGAR		325 912 706	327 419 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 118 503	1 857 809
Summa bundet eget kapital		262 869 503	262 608 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 092 041	-3 875 535
Årets resultat		-907 981	-955 812
Summa fritt eget kapital		-6 000 022	-4 831 347
SUMMA EGET KAPITAL		256 869 481	257 777 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	66 788 000	67 788 000
Summa långfristiga skulder		66 788 000	67 788 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 000 000	500 000
Leverantörsskulder		215 406	212 635
Skatteskulder		271 705	269 522
Övriga skulder		146 153	222 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	621 961	649 398
Summa kortfristiga skulder		2 255 225	1 854 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 912 706	327 419 593

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 189 361	4 189 361
Hyror lokaler momspliktiga	412 709	483 114
Hyror garage moms	510 000	510 000
Gemensamhetslokal	0	31 525
Gästlägenhet	33 725	0
Öresutjämning	49	48
	5 145 844	5 214 048

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	4 757
Försäkringsersättning	31 875	148 947
Övriga intäkter	941	6 700
	32 816	160 404

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 090	177 352
	Fastighetsskötsel beställning	16 111	6 976
	Snöröjning/sandning	11 945	14 773
	Städning entreprenad	176 507	119 402
	Städning enligt beställning	1 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 267	9 107
	Hissbesiktning	4 598	7 655
	Gemensamma utrymmen	22 881	737
	Gård	1 713	21 328
	Serviceavtal	20 865	30 351
	Förbrukningsmateriel	11 752	18 807
	Teleport/hissanläggning	2 816	2 641
	Störningsjour och larm	0	5 254
		427 045	414 382
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 960	0
	Brf Lägenheter	0	6 059
	Lokaler	17 292	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 575
	Tvättstuga	10 891	91 933
	Sophantering/återvinning	4 955	0
	Källare	8 113	0
	Lås	3 069	7 582
	VVS	2 020	51 294
	Värmeanläggning/undercentral	0	31 950
	Ventilation	12 117	0
	Elinstallationer	20 853	9 927
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	29 384	0
	Bredband	0	2 386
	Hiss	57 123	242 217
		180 778	449 924
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	66 384	0
	Lokaler	48 320	0
		114 704	0
	Taxebundna kostnader		
	El	238 871	191 972
	Värme	426 130	485 231
	Vatten	106 237	116 303
	Sophämtning/renhållning	41 515	47 331
	Grovsopor	9 323	9 271
		822 076	850 108
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 073	43 377
	Samfällighetsavgift	143 287	295 478
	Bredband	126 758	189 549
		323 118	528 404
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 413	135 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 004 133	2 378 109

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 204	459
	Medlemsinformation	1 693	0
	Tele- och datakommunikation	76 180	14 392
	Juridiska åtgärder	6 233	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	9 350
	Revisionsarvode extern revisor	22 989	22 702
	Föreningskostnader	8 653	7 666
	Styrelseomkostnader	1 364	1 757
	Fritids- och trivselkostnader	1 230	5 970
	Förvaltningsarvode	246 185	236 500
	Förvaltningsarvoden övriga	4 757	0
	Administration	24 709	6 438
	Korttidsinventarier	3 117	0
	Konsultarvode	41 531	3 706
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	OBS konto	-2 020	0
		445 910	315 751
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 000	48 000
	Sociala kostnader	13 446	14 776
		70 446	62 776
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	24 020	24 020
		2 267 293	2 267 293

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-5 906 965	-3 639 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 267 293	-2 267 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 174 258	-5 906 965
	Planenligt restvärde vid årets slut	321 929 335	324 196 627
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	117 171 001	117 171 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	145 320 000	143 297 000
	Taxeringsvärde mark	135 630 000	99 699 000
		280 950 000	242 996 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	276 000 000	238 000 000
	Lokaler	4 950 000	4 996 000
		280 950 000	242 996 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	29 383	31 664
	Skattekonto	138 392	137 337
	Klientmedel hos SBC	3 696 363	2 968 857
		3 864 138	3 137 858

kw

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 857 809	1 597 115
	Reservering enligt stadgar	260 694	260 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 118 503	1 857 809

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,160 %	20 894 000	20 894 000	2018-03-01
	SEB	1,500 %	26 000 000	26 500 000	2019-12-28
	SEB	1,170 %	20 894 000	20 894 000	2017-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		67 788 000	68 288 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-500 000	
			66 788 000	67 788 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 788 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari månad har en miljöinspektion gjorts för att säkerställa att föreningen lever upp till ställda krav, samt tips för förbättringar.

Föreningen har genomgått en brandskyddsinspektion och en brandskyddsutredning har genomförts. Generellt sett är status god. En lista på möjliga förbättringar har lämnats av leverantören. Styrelsen har beslutat att genomföra majoriteten av de föreslagna förbättringarna.

Styrelsen har inlett ett internt arbete med att dokumentera och centralt förvara alla våra processer och rutiner, som exempelvis vid nya medlemmar eller försenade inbetalningar. Detta syftar till att göra rätt samt underlätta för kommande Styrelser och överlämningar.

Vidare digitaliseras och sparas nu även dokumentation som är viktig för föreningen med möjlighet till back-up genom s k molnlagring.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	56 000	45 000
	Sociala avgifter	17 500	14 139
	Ränta	56 712	56 753
	Förutbetalda avgifter och hyror	491 749	533 505
		621 961	649 397

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 5 2017



Karl Broo
Ledamot



Sven Gustafsson
Ledamot



Anders Johansson
Ledamot



Jens Råsten
Ledamot



Olle Tjälldin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2017



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 2016.

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 2016 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.

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 2016 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 revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 2017-05-08



Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Per Gottfridsson

Intern revisor