

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Swedenborg
716420-2942

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

JM
MS
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swedenborg, org.nr 716420-2942, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Swedenborg bildades 1988-06-20. Föreningen köpte fastigheten, Mullvaden Första 25, av Länsförsäkringsbolaget AB den 2009-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Mullvaden Första 25 i Stockholm omfattande adresserna Hornsgatan 49 och Torkel Knutssonsgatan 29. Fastigheten uppfördes år 1906. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	lägenheter, bostadsrätt	2380
3	lägenheter, hyresrätt	247
8	lokaler, hyresrätt	543

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-20. På stämman deltog 22 medlemmar, varav 17 röstberättigade.

Styrelsen har utgjorts av:

Mark Söderberg	Ordförande
Gay Laurin	Sekreterare
Lennart Living	Ledamot
Ulla Wetterdal	Ledamot
Lotta Östlund	Ledamot (lämnade styrelsen under 2017)
Johan Malmgren	Suppleant
Helena Allard	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Gay Laurin	Ledamot
Lotta Östlund	Ledamot
Johan Malmgren	Suppleant
Helena Allard	Suppleant
Fredrik Nilsén	Ordinarie revisor
Rasmus Hallberg	Revisorsuppleant

JM
MS
[Handwritten signatures and initials]

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Nilsén med Rasmus Hallberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Anna Leskarosk, sammankallande, och Arba Kokalari.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Fastigheten uppfördes 1906 och genomgick en större förändring då lägenheter delades upp och renoverades 1946.

Föreningen förvärvade fastigheten i November 2009 av Länsförsäkringar AB.

År	Åtgärd
2010	Byte av dörrar till säkerhetsdörrar inklusive dörrfoder.
2012	Stambyte
2012	Dragning av nya elstigare
2012	Dragning av optisk fiber för digital överföring till samtliga lägenheter
2013	Konstruktion av nya förråd i källaren
2015	Renovering av samtliga ytterfönster inklusive blyinfattade trapphusfönster
2015	Omläggning av tak inklusive installation av värmeslingor i hängrännor och stuprör för att minimera risk för istappar
2016	Installation av tryckstegringspump
2016	Färdigställande av nya vindslägenheter
2016	Renovering av hissar
2016/2017	Installation av mekanisk frånluftsventilation
2017	Installation av spaltventiler för tilluftsventilation i samtliga lägenheter
2017	Renovering av trapphus inklusive målning och slipning av marmorgolv bottenplan
2017	Byte av armaturer i trapphus och på gård

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat spaltventiler för frånluftsventilation i samtliga lägenheter. Renovering av trapphus genom ommålning, nya anslagstavlor i entrén samt slipning av marmorgolv i bottenplan samt första trappan. Föreningen har bytt armaturer i trapphus och på gården. Bygglov för nya entréer Hornsgatan 49 och Torkel Knutssonsgatan 29 har inlämnats.

Föreningen har under 2017 lagt om en del av sina lån och planerar lägga om resterande när nuvarande bindningstid förfaller.

Ny förvaltare från 2017 är Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

En gårdsfest anordnades i september och en Lucia-glögg anordnades i december.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature, 'MS', and other initials.

Medlemsinformation

Vid förvärvet var 26 av fastighetens 30 lägenheter bostadsrätter. I samband med byggnation av vindslägenheter ökade antalet lägenheter i fastigheten med 3. Vid årets slut består fastigheten av 33 lägenheter, varav 30 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 4 st lägenheter bytt ägare. En lägenhet har sålts två gånger. Styrelsen har godkänt köparna som medlemmar i föreningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

JM KK MS
A



Ekonomi

Ekonomiöversikt

Föreningen har Handelsbanken som samarbetspartner vad gäller föreningens lån och ekonomiska tillgångar.

Föreningens omsättning ligger på 2 528 000 kronor. Föreningens intäkter utgörs av bostadsrättsavgifter samt hyror från hyresrätter och lokaler.

Bostadsrättsavgifterna har varit oförändrade sedan 2009. I bostadsrättsavgiften ingår värme, VA, tvättstuga, bredband, ip-telefoni (ej samtalskostnader), markbundna TV-kanaler plus åtta valfria kanaler.

Den totala låneskulden uppgår vid verksamhetsårets slut till 26 800 000 kronor, fördelat på 5 lån. Låneskulden vid förvärvet låg på 34 800 000 kronor.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 528	2 660	2255	2255
Resultat efter fin. poster(tkr)	-841	-2 706	-501	-1 173
Soliditet (%)	67%	68%	69%	60%

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM", "MS", and a circled signature.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	336 257	-8 021 613	-3 703 722	57 266 001
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				-3 703 722	3 703 722	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-840 720	-840 720
Belopp vid årets utgång	65 058 031	3 597 257	386 048	-11 775 335	-840 720	56 425 281

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-11 775 335
Årets resultat	-848 866
Totalt	-12 624 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	-12 674 201
Totalt	-12 624 201

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 528 361	2 354 181
Övriga rörelseintäkter		-	304 579
Summa rörelseintäkter		2 528 361	2 658 760
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 413 956	-5 348 607
Övriga externa kostnader	4	-21 543	-27 953
Personalkostnader och arvoden	5	-54 491	-67 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 610	-573 338
Summa rörelsekostnader		-3 060 600	-6 017 098
Rörelseresultat		-532 239	-3 358 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 841	-345 413
Summa finansiella poster		-316 627	-345 384
Resultat efter finansiella poster		-848 866	-3 703 722
Resultat före skatt		-848 866	-3 703 722
Årets resultat		-848 866	-3 703 722

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM", "MS", and several illegible scribbles.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	80 160 954	80 731 563
Summa materiella anläggningstillgångar		80 160 954	80 731 563
Summa anläggningstillgångar		80 160 954	80 731 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		818	360 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 073	50 333
Summa kortfristiga fordringar		58 891	410 421
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 972 809	3 562 610
Summa kassa och bank		3 972 809	3 562 610
Summa omsättningstillgångar		4 031 700	3 973 031
SUMMA TILLGÅNGAR		84 192 654	84 704 594

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "MC".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 655 288	68 655 288
Fond för yttre underhåll		386 048	336 048
Summa bundet eget kapital		69 041 336	68 991 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 775 335	-8 021 613
Årets resultat		-848 866	-3 703 722
Summa fritt eget kapital		-12 624 201	-11 725 335
Summa eget kapital		56 417 135	57 266 001
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 800 000	26 800 000
Summa långfristiga skulder		26 800 000	26 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 474	163 916
Skatteskulder		56 326	32 397
Övriga skulder		108 397	72 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 322	370 183
Summa kortfristiga skulder		975 519	638 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 192 654	84 704 594

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials "MS", and other scribbles.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	1-20%	(1-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 242 552	1 068 690
Hyror	1 275 968	1 273 696
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 841	-
Övriga hyresintäkter	-	11 795
	2 528 361	2 354 181

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	41 996	95 562
Städning	42 667	42 150
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 190	51 076
Trädgårdsskötsel	4 420	-
Snöröjning	2 122	23 947
Reparationer	236 486	91 778
El	54 142	39 783
Uppvärmning	384 849	356 563
Vatten	49 189	44 460
Sophämtning	41 956	34 567
Försäkringspremie	41 558	38 794
Fastighetsavgift bostäder	39 450	38 040
Fastighetsskatt lokaler	99 000	99 000
Övriga fastighetskostnader	38 835	20 464
Kabel-tv/Bredband/IT	109 013	101 840
Förvaltningsarvode ekonomi	58 100	121 940
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	958	36 260
Panter och överlåtelse	8 060	-
Förvaltningsarvode teknik	54 564	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 138	-
Juridiska åtgärder	113	56
Övriga externa tjänster	15 246	13 634
	1 360 052	1 249 914
Underhåll		
Bostäder	-	19 778
Gemensamma utrymmen	290 074	62 843
Tvättstuga	388 114	-
Installationer	-	66 542
Ventilation	367 715	-
Hissar	-	1 042 350
Byggnad	-	1 123 687
Tak	-	1 783 493
Fönster	8 001	-
	2 413 956	5 348 607

Handwritten signatures and initials: JM, MS, and others.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	2 331	-
Konsultarvode	-	26 537
Besiktnings- och utredningskostnader	-	417
Revisionarvode	19 212	999
Summa	21 543	27 953

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	45 000	55 000
Sociala kostnader	9 491	12 200
	54 491	67 200

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 419 116	44 419 116
-Mark	38 714 249	38 714 249
	83 133 365	83 133 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 401 801	-1 828 464
-Årets avskrivning enligt plan	-570 610	-573 338
	-2 972 411	-2 401 802
Redovisat värde vid årets slut	80 160 954	80 731 563
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 600 000	27 600 000
Mark	36 900 000	36 900 000
	64 500 000	64 500 000
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	9 900 000	9 900 000
	64 500 000	64 500 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular stamp and several illegible signatures.

Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Plusgiro	-	387 406
Checkräkningskonto	27 967	27 967
Affärskonto	206 450	89 700
Kapitalkonto	2 941 926	2 889 426
Avräkningskonto Fastighetsägarna	796 466	168 111
Summa	3 972 809	3 562 610

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	336 048	-8 021 613	-3 703 722	57 266 001
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
				-3 703 722	3 703 722	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-848 866	-848 866
Belopp vid årets utgång	65 058 031	3 597 257	386 048	-11 775 335	-848 866	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	69 041 336			-12 624 201		56 417 135

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature in a circle and initials like 'JM', 'MS', and 'A'.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-

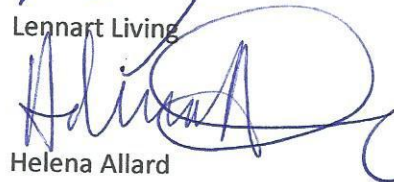

Mark Söderberg


Ulla Wetterdal

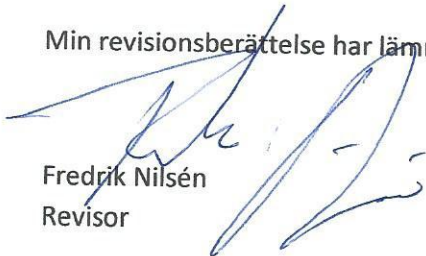

Johan Malmgren

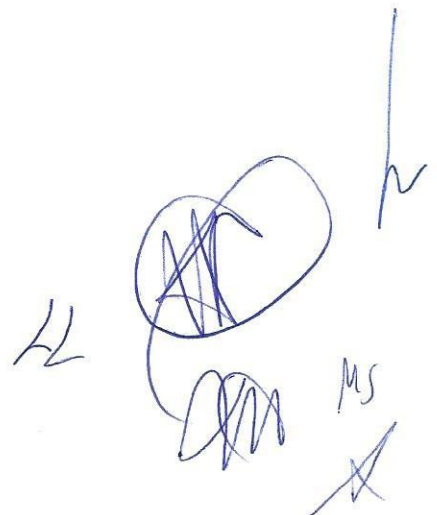

Gay Laurin


Lennart Living


Helena Allard

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-


Fredrik Nilsén
Revisor


Handwritten scribbles and initials, including a large circular mark and the letters 'MS'.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Swedenborg, org.nr. 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2017-01-01- -2017-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2017-01-01- -2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-04-19


Fredrik Nilsén
Av föreningen vald revisor