

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nattvakten
Org.nr. 769612-6635

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattvakten för år 2017.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nattvakten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

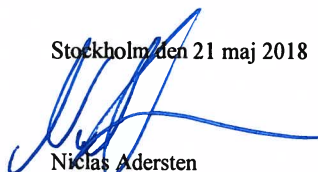
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 maj 2018



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nattvakten, Sollentuna.



2017

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017.....	4
Allmänt.....	4
Föreningens ändamål	4
Fastigheten	4
Fastighetens nuvarande tekniska status	4
Åtgärder 2008-2017.....	5
Planerade åtgärder 2018-2019.....	5
Medlemmar	6
Föreningsfrågor	6
Styrelse	6
Firmatecknare.....	6
Styrelsemöten.....	6
Revisor	6
Valberedning.....	6
Ekonomisk förvaltning	6
Teknisk förvaltning.....	6
Försäkring	6
EKONOMI	7
Årsavgiften.....	7
Taxeringsvärde.....	7
Fastighetsskatt.....	7
Fastighetens inköpspris	7
Avskrivningar	7
Lån	7
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.....	7
Intäkter	8
Kostnader.....	8
Flerårsöversikt	9
Eget Kapital	9
Resultat.....	10
Förslag till vinstdisposition	10
Förslag till behandling av förlust.....	10
Resultat och balans-räkning Bokslut 2017	11
RESULTATRÄKNING	11
BALANSRÄKNING.....	12

Handwritten signatures and initials in blue ink:
MK, NA, and other illegible initials.

Noter	14
Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper.....	14
Not 2 – Nettoomsättning.....	14
Not 3 – Fastighetskostnader.....	15
Not 4 - Övriga externa kostnader	15
Not 5 - Personal	15
Not 6 - Byggnader och mark.....	16
Not 8 – Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	16
Not 9 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	17
Not 10 – Långfristiga skulder	17
Not 11 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17
Not 12 – Ställda säkerheter	18
Underskrifter	18
Sollentuna 2017-05-10	18
Revisionsberättelse	19

NA

JA
MK
60
NA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Brf Nattvakten ligger i Sollentunas norra del som heter Norrviken och uppfördes av JM Bygg åt Sollentunahem under åren 1979-1981. Fastigheterna som fick beteckningen Nattvakten 1, 2 och 4 består av 14 bostadshus, garage och kontorsbyggnad. Sollentunahem flyttade själv in i kontorsbyggnaden och fanns kvar på adressen fram till 2013 då de flyttade till nybyggda lokaler i Sollentuna centrum. Området präglas av radhuskaraktär och gatunamnen Vespergränd, Nattvardsgränd och Ottesångsgränd ger oss en ledtråd till att husen är tätt placerade. Många barnfamiljer finner sin första bostad i området som är mycket barnvänligt med flera lekplatser och gröna ytor.

Styrelsen har varit nästan den samma sedan 2008 och det har inneburit ett långsiktigt och kontinuerligt tänkande i underhållet. När föreningen köpte Nattvakten 1 och 4 av Sollentunahem 2007 var husen i ett dåligt skick och mycket tid och pengar ha lagts ned på att göra rätt saker i rätt tid för att underhålla och renovera husen samtidigt som vi försöker minska löpande kostnader i föreningen, en del av det kan ni läsa om här nedanför. Många som bor här, har bott här i mellan 10 och 20 år och med utgångspunkt från det tidsperspektivet försöker vi renovera på ett sådant sätt att det vi gör nu skall klara minst 30 år och kanske längre. Med ett fortsatt periodiskt och systematiskt underhåll av det vi renoverar, anser vi oss kunna underlätta ert boende och minska risker för plötsliga utgifter.

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skal medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen tillsammans med förvaltaren budgeterar under hösten för de intäkter och kostnader som föreningen kommer att ha kommande bokföringsår. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Fastigheten

Den 3:e december 2007 förvärvade Brf Nattvakten fastigheterna Nattvakten 1 och 4 i Sollentuna kommun av Sollentunahem.

Nattvakten 1 består av 14 flerfamiljshus med totalt 127 lägenheter i varierande storlekar från 1:or till 4:or. En snickarbod, trädgårdsförråd och 3 gamla sophus med varierande användningsområde. En stor och en mindre lekplats samt gott om övriga lektytor. Den totala bostadsytan är 10 613 m² och tomtytan är 17 655 m².

Nattvakten 4 består av ett parkeringshus som också inrymmer samlingslokal, tvättstuga, kontorslokaler och förråd samt delar av markytan runt byggnaden och parkeringen på framsidan. Garaget och delar av marken förvaltas enligt kommunalt beslut från 1978 av en samfällighet som idag består av Brf Nattvakten, Profi Fastigheter och Sollentunahem.

Fastighetens nuvarande tekniska status

2012 startade föreningen ett arbete med att byta ut takpannor, takpapp och vindskivor samt tilläggs-isolering av krypvind, byte och målning av panel och

Handwritten notes:
MK 87A 25
20

plåt detaljer på samtliga hus. Av 14 bostadshus är det 2 kvar att åtgärda. De gamla soprummen och utbyggnaden av garaget där samlingslokal, tvättstuga etc. är belägen renoveras efter att bostadshusen är klara.

Husen är i ett stort behov av takrenovering då takstolar på vissa hus samt råspont är i mycket dåligt skick. Inget underhåll av taken har skett sedan husen byggdes 1980-81. I samband med detta byter vi ut panel och målar om husen, det är mest kostnadseffektivt då vi har byggnadsställningar runt om. Arbetet beräknas vara slutfört 2018.

Garaget har heller inte setts över sedan det byggdes 1979 men trots sitt skamfilade yttre så är här inget behov av akuta åtgärder. Samfälligheten som förvaltar garaget gör de åtgärder som behövs i underhållsväg. Föreningens del av garaget består av en s.k. komplementär byggnad där samlingslokal, tvättstuga, styrelserum etc. är inrymda. Panel och tak kommer enligt plan att åtgärdas 2019.

Åtgärder 2008-2017

2017

Renovering av tak och fasad på hus 1 och 5

2016

Renovering av tak och fasad på hus 6 och 3 samt baksidan på hus 4. Renovering av tak och fasad på förråden hus 2 och 4.

På årsstämman togs beslut om nya stadgar och Bolagsverket har gett sitt godkännande.

2015

Renovering av tak och fasad på hus 7, 8 och 10. Ny lekstuga på Vespergränd, norra delen. Renovering av två badrum för hyresgäster. För kostnaden se Not 4, Planerat underhåll.

2014

Renovering av tak och fasad på tre hus 9, 11 och 12

2013

Belysningen i området, dvs. på samtliga belysningsstolpar och trappbelysning har bytts till ledljus.

Vi förvärvade mark från Sollentuna kommun, så uteplatserna efter Tunastråket samt ingång till frisersalongen, tvättstugan, Tuna, garaget etc. ligger äntligen inom fastigheten.

Gamla dagiset har byggts om till två lägenheter och marken på baksidan har renoverats.

OVK besiktning och radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter.

2012

Fönster och balkong/altandörrar byttes i samtliga lägenheter. Renovering av tak och fasad på hus 13 och 14.

Värmeventilerna byttes i samtliga lägenheter och reglerventilerna byttes till en modell som är självreglerande.

2011

Mellanår när vi inte gjorde några stora projekt utan gjorde utredning på behovet av renovering.

Stadgarna ändrades och anpassades till gällande lagar och till vår typ av fastighet. Vi beställde en energitredning för att bättre veta vilka åtgärder som skulle vidtas för att minska energiåtgång och kostnader.

2010

Tre sopher i området stängdes och sopherteringen flyttades till den nybyggda Miljöstugan i anslutning till garaget.

Installation av elektroniskt bokningssystem i tvättstugan.

Uppgradering av COM Hem systemet för HD-tv och Internet.

2009

Renovering av stora och lilla lekplatsen.

Utbyte av stolpar och panel på trapphusen, om målning.

Byte av golv i de lägenheter som Sollentunahem under sin ägo inte hunnit med att byta.

Planerade åtgärder 2018-2019

Tak och fasadrenovering:

2018 Hus 2 och 4

2019 Garaget, f.d. sopherter samt snickarboden.

Åtgärderna för tak och fasad finansieras genom ny upplåning hos Swedbank. Vi har tagit hänsyn till kommande räntor och amortering genom att vi varje år sedan 2013 gjort en avgiftshöjning med 4 %.

JA
SFA MK
10

Medlemmar

Föreningen har 172 medlemmar fördelade på 127 lägenheter. Till det kommer 8 hyresgäster samt Saxess som hyr vår affärslokal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1138 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 455 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017.

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.

Föreningen är delägare i Samfälligheten Nattvakten som förvaltar garaget samt del av Sjöängsvägen.

Föreningen registrerades 2005-06-08.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av

Sara Andersson	ordförande
Carina Olsson	ledamot
Stefan Hult	ledamot
Kenneth Tärnström	ledamot
Malin Klingberg	ledamot
Johan Söderholm	suppleant
Per-Erik Stålhandske	suppleant

Stefan Hult har vid undertecknandet av denna årsredovisning avgått och i hans ställe undertecknar suppleant Johan Söderholm som har trätt in som ordinarie ledamot under 2018.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten.

Revisor

Niclas Adersten, Auktoriserad revisor, Conseil Revision AB

Valberedning

Saknas.

Ekonomisk förvaltning

På uppdrag av föreningen sköts den ekonomiska förvaltningen av Förvaltnings AB Teoge.

Teknisk förvaltning

På uppdrag av föreningen sköts den tekniska förvaltningen av Förvaltnings AB Teoge.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

EKONOMI

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften för medlemmar ligger på 650 kr/m². I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten, värme och kabel-tv.

Taxeringsvärde

Fastigheten Nattvakten 1 är taxerad till 138 364 000 kr fördelat på bostäder 89 240 000 kr och mark 49 124 000 kr.

Fastigheten Nattvakten 4 har inte åsatts något taxeringsvärde.

Fastighetsskatt

Föreningen har under året erlagt totalt 170 645 kr i fastighetsskatt.

Fastighetens inköpspris

Fastigheterna Nattvakten 1 o 4 köptes av Sollentuna-hem 2007-12-03 för 150 miljoner.

Avskrivningar

Se Not 1 – Redovisnings och värderingsprinciper.

Lån

Föreningen har 8 lån hos Swedbank på totalt 70,9 miljoner. Lånen är i dagsläget amorteringsfria. Räntan på lånen är bundet med olika bindningstid för att överlappa varandra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

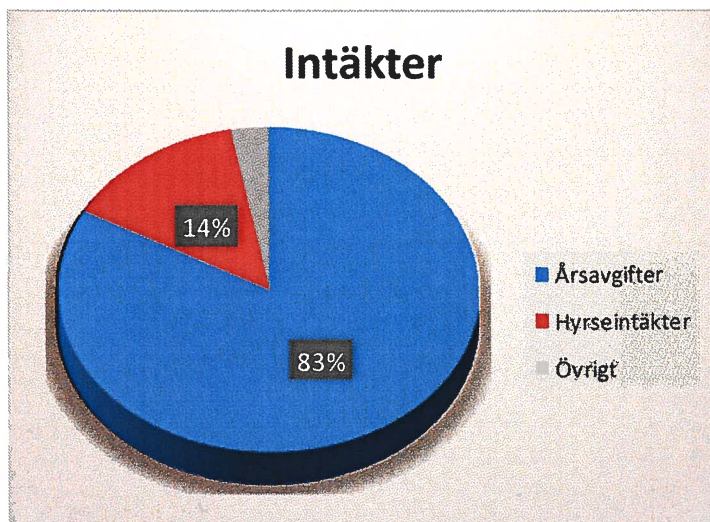
NA

877 MC
100
2/5

Intäkter

Föreningens intäkter under 2017 är på 7 979 tkr och kommer från följande:

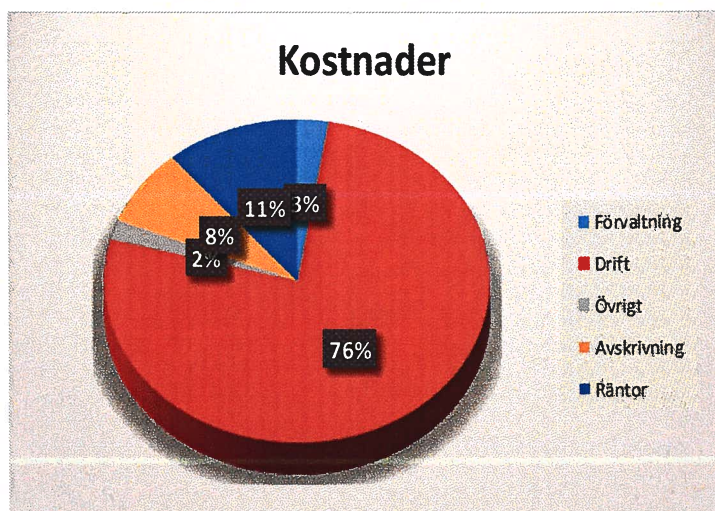
Årsavgifter	6 628 tkr
Hyrseintäkter	1 116 tkr
Övrigt	235 tkr



Kostnader

Föreningens kostnader på 13 493 tkr fördelar sig på följande sätt:

Ekonomisk & teknisk förvaltning	357 tkr
Drift	10 320 tkr
Övriga rörelsekostnader	276 tkr
Avskrivningar	1 038 tkr
Räntor	1 502 tkr



M

JA
MC
2/17

Flerårsöversikt

	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning i tkr	6 850	7 178	7 631	7 818	7 979
Övriga rörelseintäkter i tkr	313	199	26	22	5
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 330	-5 853	-8 016	-4 364	-6 364
Kassa i tkr	2 042	2 173	386	1 732	5 399
Medlemsinsatser i tkr	130 370	135 996	135 996	135 996	138 516
Fond för yttre underhåll i tkr	1 768	2 103	2 438	2 773	3 188
Eget kapital i tkr	112 160	111 932	103 916	99 552	95 748
Långfristiga skulder i tkr	55 500	55 500	60 905	65 255	70 961
Soliditet	65,1%	64,9%	61,1%	58,2%	55,1%
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	572 kr/m2	583 kr/m2	599 kr/m2	619 kr/m2	650 kr/m2
Ränta/m2 bostadsrättsyta	177 kr/m2	164 kr/m2	154 kr/m2	139 kr/m2	136 kr/m2

Eget Kapital

	Insatskapital	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	Total
Eget kapital 2017-01-01	127 143 500	8 852 143	2 772 540	-34 851 691	-4 364 399	99 552 093
Medlemsinsatser	775 000	1 785 000				2 520 000
Reservering till yttre fond, enl stadgar			415 092	-415 092		
Balansering av föregående års resultat				-4 364 399	4 364 399	
Årets resultat					-6 364 302	-6 364 302
Eget Kapital 2017-12-31	127 918 500	10 637 143	3 187 632	-39 631 182	-5 720 507	95 747 791

At
JA
ME
KST

Resultat

Vi har under åren 2012-2017 renoverat 12 av våra 14 huskroppar och under perioden 2012-2016 har vi höjt avgiften med 4 % för att möta ökningen av räntekostnaderna som ny upplåning innebär. Under 2017 upplät vi en tidigare hyresrätt till bostadsrätt vilket förstärkte vår kassa och bedömningen var att en höjning under 2017 ej var nödvändig.

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust från tidigare år	-39 631 183
Årets förlust	-6 364 302
	-45 995 485

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras på följande sätt:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	415 092
Ansamlad förlust per 2017-12-31 efter dessa dispositioner	-46 410 577
	-45 995 485

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten -45 995 485 kr, överförs i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

NA

SA
LO
MK

ST

Resultat och balans- räkning

Bokslut 2017

RESULTATRÄKNING

	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 978 997	7 817 819
Övriga rörelseintäkter		4 883	21 750
Summa rörelseintäkter		7 983 880	7 839 569
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-10 677 991	-9 250 253
Övriga externa kostnader	4	-276 118	-200 155
Personalkostnader	5	-249 529	-221 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 642 156	-1 038 360
Summa rörelsekostnader		-12 845 794	-10 709 816
Rörelseresultat		-4 861 914	-2 870 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande		6	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 394	-1 494 152
Summa finansiella poster		-1 502 388	-1 494 152
Resultat efter finansiella poster		-6 364 302	-4 364 399
Årets förlust		-6 364 302	-4 364 399

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "MK", "CB", and "25".

BALANSRÄKNING

	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	162 628 121	164 270 277
Inventarier	7	0	0
Summa anläggningstillgångar		162 628 121	164 270 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 659	0
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	2 850 016	811 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 091	90 337
		2 946 766	901 470
Kassa och bank		2 616 120	941 166
Summa omsättningstillgångar		5 562 886	1 842 636
SUMMA TILLGÅNGAR		168 191 007	166 112 913

	Not	2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 555 643	135 995 643
Fond yttre underhåll		3 187 632	2 772 540
Summa bundet eget kapital		141 743 275	138 768 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 631 182	-34 851 692
Årets förlust		-6 364 302	-4 364 399
Summa fritt eget kapital		-45 995 484	-39 216 091
Summa eget kapital		95 747 791	99 552 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	70 961 000	65 255 000
Summa långfristiga skulder		70 961 000	65 255 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		617 156	382 859
Skatteskulder		57	
Övriga skulder		35 183	3 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	829 820	919 784
Summa kortfristiga skulder		1 482 216	1 305 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 191 007	166 112 913

Noter

Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fönster	30 år
Tak, huskropp	40 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	15 år

Not 2 – Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgift bostadsrätter	6 627 692	6 273 792
Hysesintäkter, bostäder	597 316	667 258
Hysesintäkter, lokaler	60 876	60 168
Hysesintäkter, garage/parkering	458 319	532 168
Övriga intäkter	234 795	284 433
Summa	7 978 998	7 817 819

Under "Övriga intäkter" ingår från och med 2015 varmvatten som debiteras separat på avierna.

M

JA MK
EB
A

Not 3 – Fastighetskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode	356 924	346 260
Fastighetsskötsel	173 530	214 051
Snöröjning	139 070	123 301
Städning	42 000	38 485
Klottersanering	7 288	0
Trädgårdsskötsel	433 153	511 513
Reparationer	316 472	356 821
Planerat underhåll	6 773 909	5 272 468
El	94 950	102 805
Fjärrvärme	1 197 449	1 188 323
Vatten & avlopp	335 481	301 364
Sophämtning	179 101	187 658
Grovsopor	60 025	52 374
Försäkringspremier	65 352	62 460
Fastighetsskatt	170 645	162 190
Kabel-TV	81 228	80 181
Hyra garage	250 000	250 000
Övrigt	1 414	0
Summa	10 677 991	9 250 254

Not 4 - Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Administrationskostnader	35 098	27 095
Föreningsverksamhet	38 070	23 029
Hysesförluster och liknande	5 841	0
Revisionsarvode	35 000	20 938
Konsult- och advokatkostnader	43 688	29 350
Bankkostnader	4 731	3 450
Övriga Externa tjänster	11 205	1 430
Övriga kostnader	74	0
Summa	276 118	200 154

Not 5 - Personal

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	158 250	170 038
Löner	35 715	0
Sociala kostnader	55 564	51 010
Summa	249 529	221 048

Föreningen har inga anställda

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A', 'SA', 'AK', and other illegible marks.

Not 6 - Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	168 488 432	168 488 432
Utgående anskaffningsvärde	168 488 432	168 488 432
Ingående avskrivningar	-4 218 155	-3 179 795
Årets avskrivningar	-1 642 156	-1 038 360
Utgående avskrivningar	-5 860 311	-4 218 155
Redovisat värde	162 628 121	164 270 277
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	34 713 188	34 713 188
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 240 000	89 240 000
Taxeringsvärde mark	49 124 000	49 124 000
	138 364 000	138 364 000

Not 7 - Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 716	114 716
Utgående anskaffningsvärden	114 716	114 716
Ingående avskrivningar	-114 716	-114 716
Utgående avskrivningar	-114 716	-114 716
Redovisat värde	0	0

Not 8 – Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteverket, skattekonto	38 119	14 395
Skatteverket, skattefordran	0	5 912
Bankkonto hos förvaltaren, Handelsbanken	2 782 982	70 826
Övrigt	28 915	0
Summa	2 850 016	811 133

JA MK
60
KA

Not 9 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Brandkontoret försäkringspremier	60 891	59 816
COM Hem	20 631	20 303
Bahnhof	0	1691
Podab leasing tvättmaskiner	8 569	8 527
Summa	90 091	90 337

Not 10 – Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2755832538	1,770	2020-08-25	16 500 000	16 500 000
Swedbank 2755832546	1,260	2019-08-25	16 500 000	16 500 000
Swedbank 2758648964	3,480	2018-08-27	16 500 000	16 500 000
Swedbank 2853546774	0,629	3 mån	6 000 000	6 000 000
Swedbank 2856338674	0,598	3 mån	4 205 000	4 205 000
Swedbank 2856928714	0,829	3 mån	1 200 000	1 200 000
Swedbank 2857660969	1,420	2020-05-25	4 350 000	4 350 000
Swedbank 2859014926	0,738	3 mån	5 706 000	
Totalt			70 961 000	65 255 000

Not 11 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	165 932	197 815
Förskottsbetalda avgifter/hyror	606 381	639 469
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Fjärrvärme	13 375	0
Snöröjning	10 625	0
Konsult	13 510	0
Hyra garage	0	62 499
Summa	829 821	919 783

Handwritten notes and signatures in blue ink:
 A
 JF MK
 60
 25

Not 12 – Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	70 961 000	65 255 000
Summa	70 961 000	65 255 000

Underskrifter


Sollentuna 2017-05-15




Sara Andersson
Ordförande



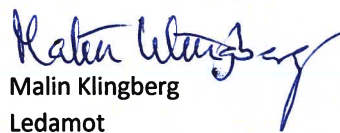
Carina Olsson
Ledamot



Johan Söderholm
Suppleant




Kenneth Tärnström
Ledamot



Malin Klingberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den 21/5-18



Niclas Adensten
Ack signerad revisor

Revisionsberättelse