

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131

716420-4245

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 äger fastigheten Stockholm Munin 33 sedan den 20 augusti 2002 med adress Sveavägen 131, 113 46 Stockholm. Fastigheten är ett sexvåningshus inklusive vindsvåning och omfattar sjutton lägenheter som upplåtits som bostadsrätter. I källaren finns det 7 garageplatser.

Föreningen har uthyrt en lokal om 105 m² på gatuplanet.

Två bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret.

En boulebana och trälådor för växter har byggts på den nyrenoverade gården samt att nya trädgårdsmöbler har köpts in.

Svanströms El och VVS har börjat undersöka rör i huset och konstaterat att det finns brister i samband med olika renoveringar i lägenheterna.

Därför har styrelsen skrivit en instruktion om regler ang. renoveringar i huset. Styrelsen har fokuserat på att hålla kostnaderna nere. Sophämningskostnaderna har halverats genom att styrelsen har uppmanat de boende att utnyttja de allmänna sopstationerna ang. flaskor, kartonger m. m.

Förvaltning

Byggnaden och fastigheten sköts och förvaltas av styrelsen. Städningen sköts externt. Delar av den ekonomiska förvaltningen har överlåtits på Revisorcompaniet. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna i Stockholm som genomför återkommande funktionskontroll av undercentral och fjärrvärme.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	823	717	820	845	738
Resultat efter finansiella poster	-109	-793	114	28	-561
Soliditet (%)	39,9	40,3	51,9	52,0	51,1

ml

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 368 588	527 376	-3 699 387	-792 723	7 403 854
Från yttre rep fond		-350 000	350 000		0
Till yttre rep fond		76 881	-76 881		0
Disposition av föregående					
års resultat:			-792 723	792 723	0
Årets resultat				-109 233	-109 233
Belopp vid årets utgång	11 368 588	254 257	-4 218 991	-109 233	7 294 621

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 218 992
årets förlust	-109 233
	-4 328 225

behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till Yttre reparationsfond

i ny räkning överföres

90 063

-4 418 288

-4 328 225

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2016-07-01	2015-07-01
	1	-2017-06-30	-2016-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	823 500	716 514
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		823 500	716 514
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll		-702 663	-1 319 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 185	-107 464
Summa rörelsekostnader		-829 848	-1 426 544
Rörelseresultat		-6 348	-710 030
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 885	-82 693
Summa finansiella poster		-102 885	-82 693
Resultat efter finansiella poster		-109 233	-792 723
Resultat före skatt		-109 233	-792 723
Årets resultat		-109 233	-792 723

Handwritten mark

Balansräkning

Not
1

2017-06-30

2016-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

17 345 960

17 450 098

Summa materiella anläggningstillgångar

17 345 960

17 450 098

Summa anläggningstillgångar

17 345 960

17 450 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 523

95 607

Summa kortfristiga fordringar

3 523

95 607

Kassa och bank

Kassa och bank

943 843

844 288

Summa kassa och bank

943 843

844 288

Summa omsättningstillgångar

947 366

939 895

SUMMA TILLGÅNGAR

18 293 326

18 389 993

Balansräkning

Not
1

2017-06-30

2016-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 368 588

11 368 588

Yttre reparationsfond

254 257

527 376

Summa bundet eget kapital

11 622 845

11 895 964

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 218 992

-3 699 388

Årets resultat

-109 233

-792 723

Summa fritt eget kapital

-4 328 225

-4 492 111

Summa eget kapital

7 294 620

7 403 853

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

10 712 718

10 808 594

Summa långfristiga skulder

10 712 718

10 808 594

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

63 084

0

Leverantörsskulder

0

16 694

Skatteskulder

84 331

77 924

Övriga skulder

24 567

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 006

82 928

Summa kortfristiga skulder

285 988

177 546

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 293 326

18 389 993

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter lokaler	173 450	144 542
Årsavgifter bostäder	490 078	500 142
Garageavgift	117 900	108 800
Övriga sidointäkter	1 600	3 500
Periodisering hyresavgifter	40 471	-40 471
	823 499	716 513

Not 3 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 629 196	15 774 655
Inköp	23 047	2 854 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 652 243	18 629 196
Ingående avskrivningar	-1 179 098	-1 071 634
Årets avskrivningar	-127 185	-107 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 306 283	-1 179 098
Utgående redovisat värde	17 345 960	17 450 098

nc

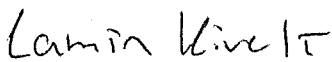
Not 4 Långfristiga skulder


	2017-06-30	2016-06-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	10 460 382	10 775 712
	10 460 382	10 775 712

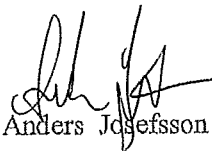
Not Ställda säkerheter

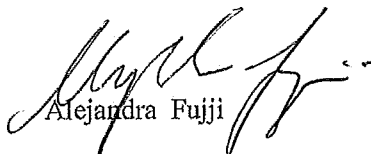
	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	10 809 000	10 809 000
	10 809 000	10 809 000

Stockholm 9/11 2017.



Lamin Kivelä
Ordförande


Leena Druck


Anders Josefsson


Alejandra Fujji

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 november 2017.


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131, org.nr 716420-4245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'R' and 'S'.

- 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 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 Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 för räkenskapsåret 2016-07-01–2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 november 2017



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor