

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gebährschmerzen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ewa Märta Yael Dabrowski	Ledamot
Eva Maria Hillevi Johansson Lignell	Ledamot
Victoria Maj Christina Lekander	Ledamot
Ingrid Berit Nilsson	Ledamot
Emma Johanna Öistämö	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Beatrice Fejde

Ordinarie Extern

Sonora Revision

Valberedning

Olof Paulson



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-12. Extra stämma med anledning av förnyelse av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-17. Extra stämma med anledning av förnyelse av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Beckabrännaren Mindre 28	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 - 1937 och består av 1 flerbostadshus.

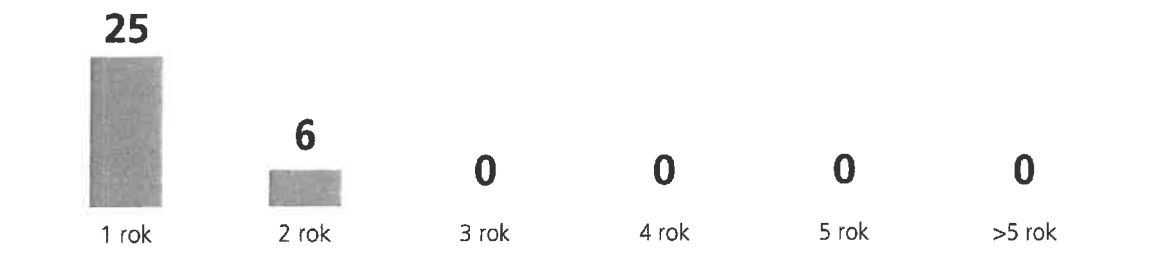
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m², varav 1 318 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	77 m ²	Löpande
Restaurangverksamhet	58 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av lås till vinden	2017	
OVK	2017	
ChemiClean utfört underhåll av vattensystemet	2017	
Hissbesiktning	2017	Hissen besiktigades 14 augusti och är godkänd till oktober 2018
Byte av trasiga takpannor	2014	
ChemiClean utfört underhåll av vattensystemet	2014	
Fuktskada på fasad och i lägenhet åtgärdat	2014	
Renovering av stödmur	2014	
Underhållsplan	2013	SBC har hjälp till att upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034
Föreningen beställer fuktutredning ang. misstänkt fuktskada på fasad och lägenhet	2013	
Hiss	2013	Hiss har åtgärdats och besiktning är godkänd.
Montering av räcke till uteplats på gården	2013	
OVK	2012	5-7 september: Peter Sotare rensar våra ventilationsstammar och byter don.
Hiss	2012	I december 2012 besiktigades hissen, nedslag skall åtgärdas innan nästa besiktning december 2013.
Belysning	2011	Under hösten 2011 installerades ny belysning i soprum samt på vinden.
Takfönster	2011	I september 2011 sattes det in nya takfönster på vinden istället för de gamla takluckorna som satt där tidigare. Totalt byttes tre takluckor ut mot fönster.
OVK	2011	OVK-besiktning utfördes under våren 2011. Nedslag gjordes som behöver åtgärdas innan den blir godkänd.
Elinstallationer	2011	I augusti 2011 drogs ny elmatning från undercentral till fisk & delikatessbutiken.
Hiss	2011	I december 2011 besiktigades hissen enligt plan och är nu godkänd fram till mars 2013.
Bredband	2011	Under slutet av 2011 färdigställdes installationen av husnod och anslutning till Stockholms stadsnätet (fiber).

Forts. utfört underhåll	År	Kommentar
Porten	2011	I november 2011 monterades brytskydd runt portkodsdosan mot Bormästargatan.
Värme/pannrum	2010	I november 2010 utförde ChemiClean arbete på fjärrvärmeanläggningen för att rena och effektivisera systemet. Efteråt installerades ett partikelfilter för att minska slitaget på nya värmeväxlaren. Syrereducerande medel tillsattes vattnet för att minska bildningen av rost samt öka verkningsgraden och på så sätt minska uppvärmningskostnaderna.
Värme/pannrum	2010	Under hösten 2010 byttes värmeväxlaren till fjärrvärmeanläggningen då den gått sönder.
Soprum	2010	Golvet i soprummet målningsbehandlades för att underlätta renhållning.
VA-stammar	2009	Samtliga stammar spolades 2009. Översyn av stamdelar på bottenvåning, källare och vind återstår.
Balkongdörrar	2009	Balkongdörrar målades i samband med renoveringen. Flera av dem är fortfarande dragiga med bristfälliga golvlistor. Styrelsen har anlitat Kvarnens Fönsterhantverk för att se över möjligheter till tätning och renovering i utvald lägenhet (1541).
Gård	2008 - 2009	Den gamla stödmuren revs under 2008 och ersattes med en ny. En ny grind monterades 2009. Nyplantering på gården skedde våren 2009. Återstår att ordna ett räcke vid trappan upp till sittplatsen samt åtgärda trasigt stentrappsteg utanför porten.
Fastighetsboxar	2008	I samband med byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar utan brevinkast monterades fasthetsboxar i entrén.
Plåt	2008	I samband med fasadrenovering byttes samtliga stuprör ut. För övrigt, se ovan under "Yttertak".
Allmänna utrymmen	2008	Målning av trapphus utfördes 2008. Källaren har inte målningsbehandlats.
Fönster	2008	I samband med fasadrenovering renoverades och målades fönstren. Gråträ i fönsterbågarna ersattes med nytt trä. Trasiga dropplistor byttes ut. De tätningslistor som monterades efter fönstermålning har visat sig bristfälliga på sina håll.
Balkonger	2008	I samband med fasadrenovering gjöts nya bottenplattor och uppsattes nya balkongskärmar och räcken.

Forts. utfört underhåll	År	Kommentar
Fasader	2008	Renovering av fasader med nedknackning av lös puts, putslagning samt avfärgning.
Elinstallationer	2008	Nya dragningar av elledningar för belysning på vinden gjordes. I övrigt kan installationer på vind (ej tvättstuga och torkrum) och i källaren behöva ses över.
Värme/pannrum	2008 - 2009	Under 2008/2009 besiktigades radiatorerna i samtliga lägenheter. Nya ventiler monterades och värmeflödet justerades och utjämnades mellan lägenheterna.
Hiss	2008	Hissen är besiktigad och godkänd. Hissen målades invändigt.
Yttertak	2008	Under 2008 lagades läckande plåtdetaljer runt takventilerna samt i takkanten ovanför takterrassen. I övrigt har ingen besiktning genomförts. Takteglet ser dock ut att vara i gott skick.
Tvättstuga	2007 - 2008	Torkskåp (2007) och nya tvättmaskiner och torktumlare (2008) har installerats.
Besiktning yttertak	2005	Yttertaget var delvis snötäckt vid vår besiktning. Ytterligare kontroll bör ske med utrensning av trasiga pannor, lagning av trasig taklucka, kontroll vid behov av äldre takpapp, målning av vissa plåtarbeten mm.
Besiktning balkongdörrar	2005	Justering/målning/kittning av balkongdörrar (enl. uppgift dragigt)
Besiktning allmänna utrymmen	2005	Målningsbehandling i trapphus och källare mm.
Besiktning fönster	2005	Kontroll av dropplist/kittning/målning av fönster i erforderlig omfattning.
Besiktning balkonger	2005	Flerparten balkonger har missfärgningar på undersidor och skador vid infästningar av balkongräcken. Kontroll bör ske och eventuella åtgärder utföres lämpligast i samband med fasadrenovering.
Besiktning gård	2005	Snötäckt vid vår besiktning, dock synes gårdens asfalt och stödmuren mot gatan behöva lagas.
Besiktning elinstallationer	2005	Byte av äldre installationer i källare och vind.
Besiktning VA-stammar	2005	Samtliga VA-stammar till kök och badrum i lägenheter är enligt uppgift bytta vid renoveringen 1998. Några synliga stamdelar i bottenvåningen, källaren och vinden är dock inte bytta (ej heller källargolv).
Besiktning tvättstuga	2005	Nya maskiner i erforderlig omfattning.
OVK-besiktning	2005	Fastigheten blir godkänd 2005-01-21.
Besiktning hiss	2005	Renoveringsbehov finns.



Planerat underhåll	År
Målning och underhåll av gemensamhetsutrymmen	2018

Förvaltning

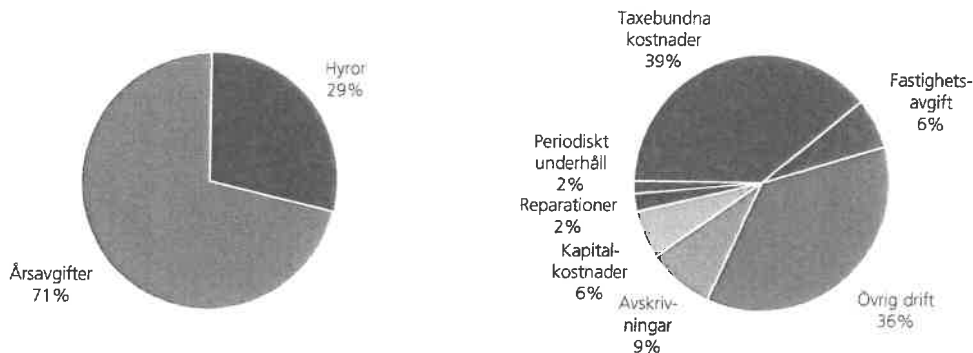
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Städ förvaltning	Pena Städ & Fastighetsservice AB
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Klottersanering	Klotterkonsulten
Hissbesiktning	Stockholms Hiss-Service

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 540 428	1 250 025
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 309 442	1 332 859
Finansiella intäkter	354	808
Minskning kortfristiga fordringar	35 465	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 557
	1 345 261	1 339 224
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	935 748	868 878
Finansiella kostnader	67 237	129 063
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 520
Minskning av långfristiga skulder	1 130 557	48 360
Minskning av kortfristiga skulder	88 360	0
	2 221 903	1 048 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	663 786	1 540 428
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-876 642	290 403

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	726	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 241	2 380	2 335	2 146
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 595	5 475	5 513	5 570
Elkostnad/m ² totalyta	39	35	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	192	189	180	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	26	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	89	113	124
Soliditet (%)	79	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	214	243	209	155
Nettoomsättning (tkr)	1 309	1 333	1 325	1 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 318 m² bostäder och 135 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	19 459 860	0	0	19 459 860
Upplåtelseavgifter	1 880 375	0	0	1 880 375
Fond för yttre underhåll	1 421 322	276 300	0	1 145 022
S:a bundet eget kapital	22 761 557	276 300	0	22 485 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	119 312	-276 300	242 974	152 638
Årets resultat	214 059	214 059	-242 974	242 974
S:a fritt eget kapital	333 371	-62 241	0	395 612
S:a eget kapital	23 094 928	214 059	0	22 880 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	214 059
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	395 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 300
summa balanserat resultat	333 371
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	17 900
att i ny räkning överförs	351 271

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 442	1 332 859
Summa rörelseintäkter		1 309 442	1 332 859
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-745 728	-646 511
Övriga externa kostnader	Not 4	-140 994	-169 800
Personalkostnader	Not 5	-49 027	-52 567
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 751	-92 751
Summa rörelsekostnader		-1 028 499	-961 630
RÖRELSERESULTAT		280 942	371 229
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 237	-129 063
Summa finansiella poster		-66 883	-128 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214 059	242 974
ÅRETS RESULTAT		214 059	242 974

9

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 654 516	28 741 021
Maskiner och inventarier	Not 8	12 492	18 738
Summa materiella anläggningstillgångar		28 667 008	28 759 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 667 008	28 759 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 170	42 050
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	726 071	1 604 421
Summa kortfristiga fordringar		728 241	1 646 471
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 265	4 142
Summa kassa och bank		10 265	4 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		738 506	1 650 613
SUMMA TILLGÅNGAR		29 405 514	30 410 372



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 421 322	1 145 022
Summa bundet eget kapital		22 761 557	22 485 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		119 312	152 638
Årets resultat		214 059	242 974
Summa fritt eget kapital		333 371	395 612
SUMMA EGET KAPITAL		23 094 928	22 880 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 880 000	6 987 197
Summa långfristiga skulder		5 880 000	6 987 197
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 000	48 360
Leverantörsskulder		52 417	53 740
Skatteskulder		137 693	131 551
Övriga skulder		75 044	87 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	140 431	220 983
Summa kortfristiga skulder		430 585	542 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 405 514	30 410 372

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	275 399	299 444
Hyror lokaler	53 076	52 457
Öresutjämning	35	28
	1 309 441	1 332 859

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 199	28 746
	Fastighetsskötsel beställning	15 526	5 200
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 931	5 054
	Snöröjning/sandning	9 323	5 460
	Städning entreprenad	26 645	26 694
	Städning enligt beställning	2 478	5 152
	Mattvätt/Hyrmattor	1 963	3 924
	Sotning	0	8 168
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 937	0
	Hissbesiktning	2 999	1 221
	Serviceavtal	22 848	9 842
	Förbrukningsmateriel	649	0
	Teleport/hissanläggning	0	1 227
	Störningsjour och larm	3 930	3 865
	Brandskydd	0	7 680
		163 429	112 233
	Reparationer		
	Tvättstuga	15 416	0
	Lås	1 229	0
	Hiss	0	17 715
	Mark/gård/utemiljö	0	6 264
	Skador/klotter/skadegörelse	7 548	4 042
		24 193	28 021
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	17 900	0
		17 900	0
	Taxebundna kostnader		
	El	56 496	50 518
	Värme	278 342	274 206
	Vatten	42 063	40 016
	Sophämtning/renhållning	47 423	42 392
	Grovsopor	0	7 336
		424 323	414 468
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 808	15 478
	Självrisk	22 200	0
	Kabel-TV	8 300	8 194
		46 308	23 672
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 575	68 118
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	745 728	646 511
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	391
	Juridiska åtgärder	24 975	57 500
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	22 082
	Fritids- och trivselkostnader	0	132
	Förvaltningsarvode	77 045	74 989
	Administration	12 092	9 906
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		140 994	169 800

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 304	40 000
	Sociala kostnader	11 723	12 567
		49 027	52 567

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	72 327	72 327
	Förbättringar	14 178	14 178
	Inventarier	6 246	6 246
		92 751	92 751

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 623 459	29 623 459
	Utgående anskaffningsvärde	29 623 459	29 623 459
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-882 438	-795 933
	Årets avskrivningar enligt plan	-86 505	-86 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-968 943	-882 438
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 654 516	28 741 021
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 322 441	12 322 441
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 483 000	13 483 000
	Taxeringsvärde mark	21 598 000	21 598 000
		35 081 000	35 081 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	2 881 000	2 881 000
		35 081 000	35 081 000



Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 075	78 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 075	78 075
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 337	-53 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 246	-6 246
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 583	-59 337
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 492	18 738
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	72 550	68 135
	Klientmedel hos SBC	653 521	1 536 286
		726 071	1 604 421
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 145 022	868 722
	Reservering enligt stadgar	276 300	276 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 421 322	1 145 022

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,770 %	1 080 000	2 185 557	2018-04-18
Nordea	0,530 %	2 437 500	2 437 500	2020-12-29
Nordea	1,200 %	2 387 500	2 412 500	2019-05-22
Summa skulder till kreditinstitut		5 905 000	7 035 557	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 000	-48 360	
		5 880 000	6 987 197	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 780 000 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 345 944	7 345 944

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	40 000	40 030
Sociala avgifter	12 568	12 577
Ränta	5 150	15 690
Avgifter och hyror	82 713	152 686
	140 431	220 983

9

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14/4- 2018



Ewa Märta Yael Dabrowski
Ledamot



Eva Maria Hillevi Johansson Lignell
Ledamot



Victoria Maj Christina Lekander
Ledamot



Ingrid Berit Nilsson
Ledamot



Emma Johanna Öistämö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2018



Beatrice Fejde
Extern revisor

Ankvarisrad revider

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gebährschmerzen

Org.nr 769610-6173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gebährschmerzen för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 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 de 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. De 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 Gebährschmerzen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-05-05



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor