

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gebährschmerzen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Claes Pär Rikard Aldurén	Ledamot
Ingrid Berit Nilsson	Ledamot
Eva Viola Christina Serlachius	Ledamot
Erik Simon Unge	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Beatrice Fejde	Ordinarie Extern	Sonora Revision
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Olof Paulson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

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

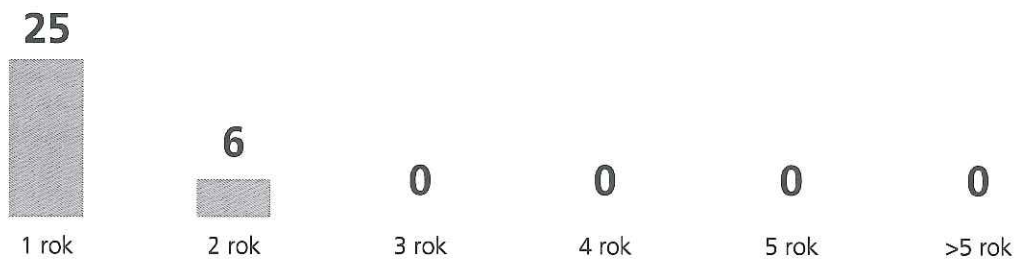
Fastigheten bebyggdes 1936 - 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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
Fuktskada på fasad och i lägenhet åtgärdat	2014	
ChemiClean utfört underhåll av vattensystemet	2014	
Byte av trasiga takpannor	2014	
Renovering av stödmur	2014	
Montering av räcke till uteplats på gården	2013	
Underhållsplan	2013	SBC har hjälp till att upprätta en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034
Hiss	2013	Hiss har åtgärdats och besiktning är godkänd.
Föreningen beställer fuktutredning ang. misstänkt fuktskada på fasad och lägenhet	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.
Elinstallationer	2011	I augusti 2011 drogs ny elmatning från undercentral till fisk & delikatessbutiken.
Belysning	2011	Under hösten 2011 installerades ny belysning i soprum samt på vinden.
Hiss	2011	I december 2011 besiktigades hissen enligt plan och är nu godkänd fram till mars 2013.
OVK	2011	OVK-besiktning utfördes under våren 2011. Nedslag gjordes som behöver åtgärdas innan den blir godkänd.
Porten	2011	I november 2011 monterades brytskydd runt portkodsdosan mot Bormästargatan.
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.
Bredband	2011	Under slutet av 2011 färdigställdes installationen av husnod och anslutning till Stockholms stadsnätet (fiber).
Värme/pannrum	2010	Under hösten 2010 byttes värmväxlaren till fjärrvärmearläggningen då den gått sönder.
Värme/pannrum	2010	I november 2010 utförde ChemiClean arbete på fjärrvärmearläggningen för att rena och effektivisera systemet. Efteråt installerades ett partikelfilter för att minska slitaget på nya värmväxlaren. Syrereducerande medel tillsattes vattnet för att minska bildningen av rost samt öka verkningsgraden och på så sätt minska uppvärmningskostnaderna.

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 golvlister. 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.
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.
Fastighetsboxar	2008	I samband med byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar utan brevinkast monterades fastighetsboxar 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.
Yttertak	2008	Under 2008 lagades läckande plåt detaljer runt takventilerna samt i takkanten ovanför takterrassen. I övrigt har ingen besiktning genomförts. Takteglat ser dock ut att vara i gott skick.
Värme/pannrum	2008 - 2009	Under 2008/2009 besiktigades radiatorerna i samtliga lägenheter. Nya ventiler monterades och värmeflödet justerades och utjämnades mellan lägenheterna.
Fasader	2008	Renovering av fasader med nedknackning av lös puts, putslagning samt avfärgning.

Hiss	2008	Hissen är besiktigad och godkänd.
Tvättstuga	2007 - 2008	Hissen målades invändigt. 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	Flertalet balkonger har missfärgningar på undersidor och skador vid infästningar av balkongräcken. Kontroll bör ske och eventuella åtgärder utförs 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	
OVK	2017	
Målning och underhåll av gemensamhetsutrymmen	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

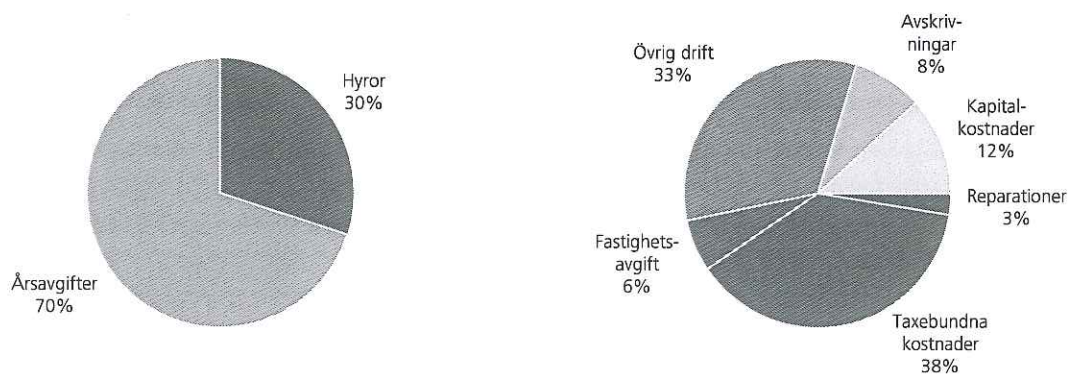
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Städ förvaltning	Pena Städ & Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 250 025	1 066 577
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 332 859	1 325 209
Finansiella intäkter	808	590
Ökning av kortfristiga skulder	5 557	0
	1 339 224	1 325 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 878	859 978
Finansiella kostnader	129 063	164 036
Ökning av kortfristiga fordringar	2 520	1 843
Minskning av långfristiga skulder	48 360	73 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 134
	1 048 821	1 142 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 540 428	1 250 025
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	290 403	183 448

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	679	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 380	2 335	2 146	1 933
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 475	5 513	5 570	5 627
Elkostnad/m ² totalyta	35	28	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	189	180	159	202
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	18	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	113	124	194
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	209	155	-130
Nettoomsättning (tkr)	1 333	1 325	1 233	1 115

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	1 145 022	276 300	0	868 722
S:a bundet eget kapital	22 485 257	276 300	0	22 208 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	152 638	-276 300	209 034	219 904
Årets resultat	242 974	242 974	-209 034	209 034
S:a fritt eget kapital	395 612	-33 326	0	428 938
S:a eget kapital	22 880 869	242 974	0	22 637 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	242 974
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	428 938
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 300
summa balanserat resultat	395 612

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	395 612
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 332 859	1 325 209
Summa rörelseintäkter		1 332 859	1 325 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-646 511	-688 798
Övriga externa kostnader	Not 4	-169 800	-118 612
Personalkostnader	Not 5	-52 567	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 751	-92 751
Summa rörelsekostnader		-961 630	-952 729
RÖRELSERESULTAT		371 229	372 480
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		808	590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 063	-164 036
Summa finansiella poster		-128 255	-163 446
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242 974	209 034
ÅRETS RESULTAT		242 974	209 034

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 741 021	28 827 526
Maskiner och inventarier	Not 8	18 738	24 984
Summa materiella anläggningstillgångar		28 759 759	28 852 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 759 759	28 852 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 050	39 707
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 604 421	1 317 983
Summa kortfristiga fordringar		1 646 471	1 357 690
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 142	0
Summa kassa och bank		4 142	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 650 613	1 357 690
SUMMA TILLGÅNGAR		30 410 372	30 210 200

3

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 340 235	21 340 235
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 145 022	868 722
Summa bundet eget kapital		22 485 257	22 208 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		152 638	219 904
Årets resultat		242 974	209 034
Summa fritt eget kapital		395 612	428 938
SUMMA EGET KAPITAL		22 880 869	22 637 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 987 197	7 010 557
Summa långfristiga skulder		6 987 197	7 010 557
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	48 360	73 360
Leverantörsskulder		53 740	53 415
Skatteskulder		131 551	126 060
Övriga skulder		87 672	85 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	220 983	222 978
Summa kortfristiga skulder		542 306	561 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 410 372	30 210 200

(Handwritten signature)

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	299 444	291 840
Hyror lokaler	52 457	52 412
Öresutjämning	28	26
	1 332 859	1 325 209

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	28 746	26 371
	Fastighetskötsel beställning	5 200	17 880
	Fastighetskötsel gård entreprenad	5 054	0
	Snöröjning/sandning	5 460	0
	Städning entreprenad	26 694	29 466
	Städning enligt beställning	5 152	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 924	490
	Sotning	8 168	0
	Hissbesiktning	1 221	2 767
	Serviceavtal	9 842	9 673
	Teleport/hissanläggning	1 227	1 227
	Störningsjour och larm	3 865	7 399
	Brandskydd	7 680	0
		112 233	95 273
	Reparationer		
	Lås	0	248
	VVS	0	3 867
	Hiss	17 715	1 505
	Mark/gård/utemiljö	6 264	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 042	1 411
		28 021	7 031
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	116 239
		0	116 239
	Taxebundna kostnader		
	El	50 518	40 000
	Värme	274 206	261 332
	Vatten	40 016	37 845
	Sophämtning/renhållning	42 392	39 507
	Grovsopor	7 336	5 153
		414 468	383 836
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 478	14 854
	Kabel-TV	8 194	8 133
		23 672	22 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 118	63 433
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	646 511	688 798

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	391	0
	Juridiska Åtgärder	57 500	7 500
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	21 837
	Fritids- och trivselkostnader	132	375
	Förvaltningsarvode	74 989	72 052
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 619
	Administration	9 906	3 673
	Konsultarvode	0	4 756
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		169 800	118 612

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	12 567	12 568
		52 567	52 568
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	72 327	72 327
	Förbättringar	14 178	14 178
	Inventarier	6 246	6 246
		92 751	92 751
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-795 933	-709 428
	Årets avskrivningar enligt plan	-86 505	-86 505
	Utgående avskrivning enligt plan	-882 438	-795 933
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 741 021	28 827 526
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 322 441	12 322 441
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 483 000	14 118 000
	Taxeringsvärde mark	21 598 000	16 372 000
		35 081 000	30 490 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	28 000 000
	Lokaler	2 881 000	2 490 000
		35 081 000	30 490 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	78 075	78 075	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	78 075	78 075	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-53 091	-46 845	
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 246	-6 246	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 337	-53 091	
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 738	24 984	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	68 135	67 958	
	Klientmedel hos SBC	1 536 286	1 250 025	
		1 604 421	1 317 983	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	868 722	592 422	
	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	1 145 022	868 722	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea	2,700 %	2 185 557	2 208 917
	Nordea	0,486 %	2 437 500	2 437 500
	Nordea	1,200 %	2 412 500	2 437 500
	Summa skulder till kreditinstitut		7 035 557	7 083 917
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 360	-73 360
			6 987 197	7 010 557

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 793 757 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

7 345 944

7 345 944

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade

9

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

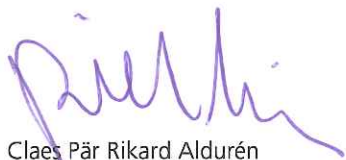
2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	40 030	40 000
Sociala avgifter	12 577	12 568
Ränta	15 690	24 845
Förutbetalda avgifter och hyror	152 686	145 565
	220 983	222 978

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 3 2017



Claes Pär Rikard Aldurén
Ledamot



Ingrid Berit Nilsson
Ledamot



Eva Viola Christina Serlachius
Ledamot



Erik Simon Unge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2017



Beatrice Fejde
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	932 918	932 918	932 918
Hyror bostäder	48 012	48 012	48 012
Hyror lokaler momspliktiga	299 444	299 444	346 000
Hyror lokaler	52 457	52 457	52 412
Öresutjämning	0	28	0
	1 332 831	1 332 859	1 379 342
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-28 746	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-5 200	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-5 000	-5 054	0
Snöröjning/sandning	0	-5 460	-8 000
Städning entreprenad	-28 000	-26 694	-26 000
Städning enligt beställning	-5 000	-5 152	0
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 924	0
Sotning	0	-8 168	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-1 221	-3 000
Serviceavtal	-11 000	-9 842	-11 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-1 227	0
Störningsjour och larm	-8 000	-3 865	-8 000
Brandskydd	0	-7 680	0
	-124 000	-112 233	-106 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-90 000
Hiss	0	-17 715	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 264	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 042	0
	-50 000	-28 021	-90 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-12 500
Fönster	-1 535 000	0	0
	-1 535 000	0	-12 500
Taxebundna kostnader			
El	-47 000	-50 518	-43 000
Värme	-275 000	-274 206	-290 000
Vatten	-42 000	-40 016	-36 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-42 392	-39 000
Grovsopor	-8 000	-7 336	-7 000
	-415 000	-414 468	-415 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-16 000	-15 478	-15 500
Kabel-TV	-9 000	-8 194	-9 000
	-25 000	-23 672	-24 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-69 601	-68 118	-64 232
	-69 601	-68 118	-64 232

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-391	0
Juridiska Åtgärder	0	-57 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 082	-23 000
Föreningskostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-132	-1 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-74 989	-75 000
Administration	-5 000	-9 906	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 800	-4 800
	-111 800	-169 800	-111 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 000	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-12 568	-12 567	-12 568
	-52 568	-52 567	-52 568
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-72 327	-72 327	-72 327
Förbättringar	-14 178	-14 178	-14 178
Inventarier	-6 246	-6 246	-6 246
	-92 751	-92 751	-92 751
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 475 720	-961 630	-969 351
RÖRELSERESULTAT	-1 142 889	371 229	409 991
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	72	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	542	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	194	0
Låneräntor	-110 000	-126 342	-160 000
Räntekostnader skattekonto	0	-198	0
Övriga finansiella kostnader	0	-2 523	0
	-110 000	-128 255	-160 000
RESULTAT	-1 252 889	242 974	249 991

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 2016.

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 2016-12-31 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 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 2016 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 2017-05-22



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor