

Årsredovisning
för
Bf Skruven Nr 10 UPA

702001-9829

Räkenskapsåret

2017 

Styrelsen för Bf Skruven Nr 10 UPA, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsföreningen registrerades 1925-12-19 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1989-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Skruven 10 byggdes 1926 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 2754 kvm varav 2632 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1091 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Rådrum AB.



Medlemsinformation

Fastigheten består av 62 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 82 och vid årets slut 92.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
MJK Trefoten	62 kvm	2018-09-30
Outhyrd lokal	60 kvm	

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Annika Falkuggla	Ordförande
Peder Carlman	Kassör
Gabriel Johannesson	Vice Ordförande
Elin Mattsson	Suppleant
Lars-Gunnar Fornell	Ledamot
Anders Forsgren	Suppleant

Revisor har varit Niclas Adersten, internrevisor har varit Tobias Derwinger.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-30. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Anders Forsgren och Lars-Gunnar Fornell.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått med 25 955 kr.

AK

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 61 518 000 kr varav 40 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 61 400 000 kr samt lokaler 118 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 501 956	1 493 088	1 576 508	1 513 592
Resultat efter finansiella poster	-164 455	-159 945	93 547	-121 744
Soliditet (%)	12	13	16	14
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	552	552	552	473
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 651	1 693	1 736	1 483
Elkostnad/kvm totalyta	14	14	12	10
Värmekostnad/kvm totalyta	142	144	134	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	18	14
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	23	23	25	21

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 531 220	29 153	630 735	-1 274 933	-159 945	756 230
Reservering yttre fond			64 554	-64 554		0
Disposition av föregående års resultat:				-159 945	159 945	0
Årets resultat					-164 455	-164 455
Belopp vid årets utgång	1 531 220	29 153	695 289	-1 499 432	-164 455	591 775

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 434 878
reservering fond yttre underhåll	-64 554
årets förlust	-164 455
	-1 663 887

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 663 887
	-1 663 887

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

AK

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 501 956	1 493 086
Summa rörelseintäkter		1 501 956	1 493 086
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 059 855	-1 194 706
Övriga externa kostnader	3	-251 311	-148 101
Arvoden och personalkostnader	4	-36 557	4 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 393	-245 785
Summa rörelsekostnader		-1 599 116	-1 584 197
Rörelseresultat		-97 160	-91 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 296	-68 935
Summa finansiella poster		-67 295	-68 834
Resultat efter finansiella poster		-164 455	-159 945
Resultat före skatt		-164 455	-159 945
Årets resultat		-164 455	-159 945



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 231 848	3 339 311
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	27 020	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 475 162	1 612 337
Summa materiella anläggningstillgångar		4 734 030	4 951 648

Summa anläggningstillgångar		4 734 030	4 951 648
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		600	5 906
Övriga fordringar		16 499	7 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 961	96 837
Summa kortfristiga fordringar		45 060	109 746

Kassa och bank

Kassa och bank		639 306	724 518
Summa kassa och bank		639 306	724 518
Summa omsättningstillgångar		684 366	834 264

SUMMA TILLGÅNGAR

5 418 396

5 785 912



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 531 220

1 531 220

Reservfond

29 153

29 153

Fond för yttre underhåll

695 289

630 735

Summa bundet eget kapital

2 255 662

2 191 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 499 432

-1 274 933

Årets resultat

-164 455

-159 945

Summa fritt eget kapital

-1 663 887

-1 434 878

Summa eget kapital

591 775

756 230

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

4 232 827

4 344 931

Summa långfristiga skulder

4 232 827

4 344 931

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

112 104

112 104

Leverantörsskulder

71 886

185 548

Förutbetalda avgifter och hyror

320 250

290 416

Upplupna kostnader

11

89 554

96 683

Summa kortfristiga skulder

593 794

684 751

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 418 396

5 785 912



Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år
Installationer *	5 - 40 år
Fasad	30 år
Maskiner	5 år

Installationer * skrivs av mellan 2,5 - 20,00%

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av fasad mot gatan

Renovering av samtliga fönster

Ommålning av tak och uppgradering av taksäkerhetsanordningar

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 453 820	1 453 820
Hysesintäkter lokaler	26 336	29 736
Städavgifter	19 500	500
Påminnelseavgift	1 800	1 020
Administrativ avgift	100	0
Öres- och kronutjämning	-6	1
Övriga rörelseintäkter	406	8 009
	1 501 956	1 493 086

U

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	6 562	4 812
Städning grundavtal	61 248	53 461
Rengöring/sanering	99 199	0
Övr. besiktn./kontroller	61 407	34 313
Serviceavtal	16 836	15 707
Tvättstuga	17 458	6 916
Dörrar och lås	8 488	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 250	0
VA	4 563	34 772
Ventilation	4 715	0
El	2 610	0
Portar	0	3 560
Tak	40 625	0
Fasader	6 500	0
Gård	10 562	31 747
Vattenskada	0	308 238
Elavgifter	38 175	37 320
Uppvärmning	389 897	396 971
Vatten	58 129	55 274
Sophämtning	35 473	34 241
Grovsopor	25 803	13 011
Fastighetsförsäkring	76 192	75 341
Kabel-tv	10 767	10 494
Fastighetsskatt	1 180	1 180
Kommunal fastighetsavgift	80 215	77 348
	1 059 854	1 194 706

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6 100	1 869
Inkasso- och KFM-avgifter	260	0
Telefon	3 495	0
Hemsida	2 314	1 246
Administration, kontorsmaterie	3 852	2 787
Styrelseomkostnader	35 541	9 006
Revisionsarvode extern revisor	22 795	11 344
Möteskostnader	1 284	3 331
Arvode ekonomisk förvaltn.	78 360	76 860
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 054	4 288
Konsultarvoden	0	30 000
Bankkostnader	3 784	2 420
Juridisk konsultation	85 275	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	1 200	0
	251 311	148 101

N

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	32 945	3 980
Kostnadsersättning	0	-9 000
Sociala avgifter	3 612	625
	36 557	-4 395

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 477 519	4 477 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 477 519	4 477 519
Ingående avskrivningar	-1 731 208	-1 623 745
Årets avskrivningar	-107 463	-107 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 838 671	-1 731 208
Utgående redovisat värde	2 638 848	2 746 311
Taxeringsvärden byggnader	21 518 000	21 518 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	61 518 000	61 518 000
Bokfört värde byggnader	2 638 848	2 746 311
Bokfört värde mark	593 000	593 000
	3 231 848	3 339 311

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	33 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 775	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 775	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 775	0
Utgående redovisat värde	27 000	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 288 891	3 288 891

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 288 891	3 288 891
Ingående avskrivningar	-1 676 554	-1 538 232
Årets avskrivningar	-137 175	-138 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 813 729	-1 676 554
Utgående redovisat värde	1 475 162	1 612 337

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	6 354	82 547
Förutbetalt snöskottningsavtal	0	2 188
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	6 530	6 438
Förutbetalt serviceavtal värmecentral	0	5 664
Förutbetalt serviceavtal Anticimex	9 220	0
Förutbetalt energiekonomi Farsta	5 857	0
	27 961	96 837

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,55	3 månader	2 316 515	2 341 971
Stadshypotek	1,65	3 månader	243 416	246 064
Stadshypotek	1,45	3 månader	1 050 000	1 074 000
Stadshypotek	1,55	3 månader	735 000	795 000
			4 344 931	4 457 035
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 104	-112 104

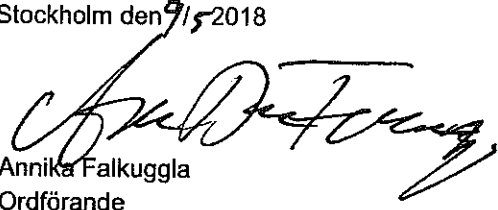
Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 074 200	5 074 200
	5 074 200	5 074 200

Not 11 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	11 422	11 422
Upplupet styrelsearvode	10 000	10 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	5 500
Upplupen kostnad kostnadsersättning	0	0
Upplupen kostnad el	3 378	3 255
Upplupen kostnad värme	56 378	57 813
Upplupen räntekostnad	8 376	8 693
Upplupen kostnad vattenskada	0	0
	89 554	96 683

Stockholm den 9/5 2018


Annika Falkuggla
Ordförande


Gabriel Johannesson
Vice ordförande

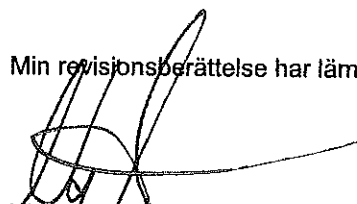

Elin Mattsson
Sekreterare

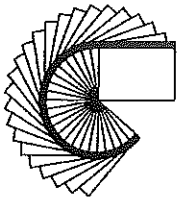

Peder Carlman
Kassör


Lars-Gunnar Fornell
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2018


Niclas Adersten
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a
Org.nr. 702001-9829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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 Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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 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 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej upprättats inom föreskriven tid enligt stadgarna.

Stockholm den 9 maj 2018



Niklas Ådersten

Auktoriserad revisor