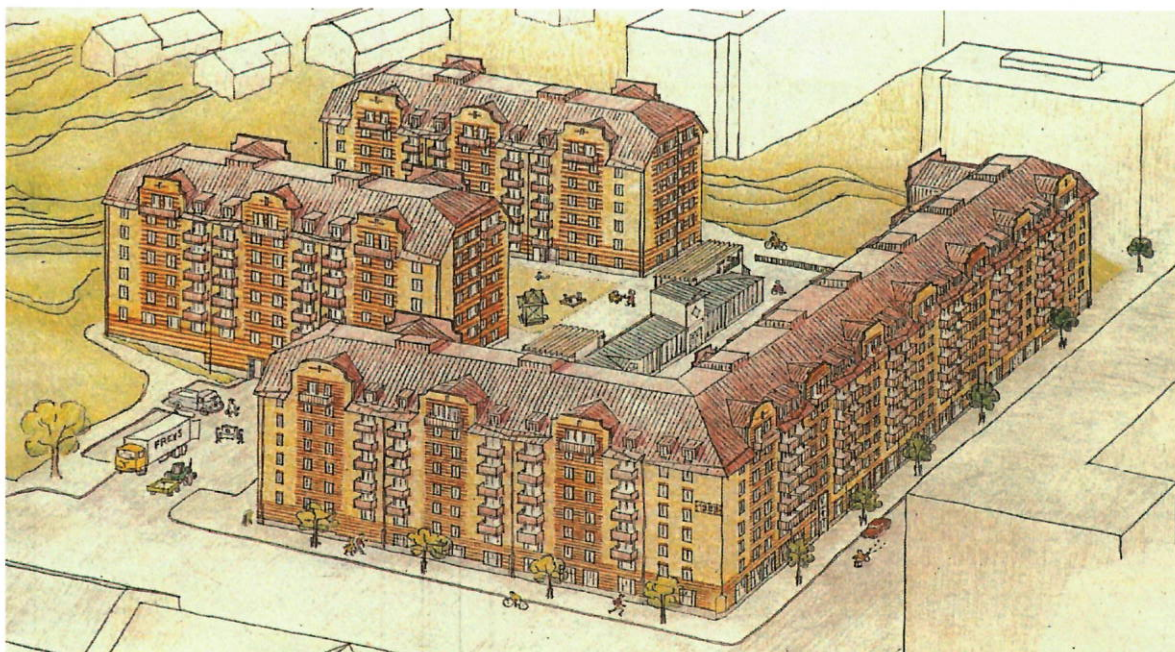


Årsredovisning för  
**BRF Harpalten 1**  
769604-2246

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 – 2017-12-31**



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN1**

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

e-post: [brf.harपालten1@telia.com](mailto:brf.harपालten1@telia.com)

Bankgiro: 5790-7222, Org.nr: 769604-2246

[www.brhfarpalten1.se](http://www.brhfarpalten1.se)

SL  
LL  
Handwritten signature and initials in blue ink.

# Innehållsförteckning

<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>2</b>
<i>Allmänt om verksamheten.....</i>	<i>2</i>
<i>Överlåtelse.....</i>	<i>5</i>
<i>Energiuppföljning.....</i>	<i>5</i>
<i>Ekonomisk redovisning.....</i>	<i>9</i>
<i>Väsentliga händelser under året.....</i>	<i>12</i>
<i>Medlemsinformation.....</i>	<i>13</i>
<i>Projekt och större arbeten planerade under 2018.....</i>	<i>13</i>
<i>Flerårsöversikt.....</i>	<i>14</i>
<b>Förändring eget kapital.....</b>	<b>15</b>
<b>Disposition av föreningens resultat.....</b>	<b>15</b>
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>16</b>
<b>Balansräkning.....</b>	<b>17</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>18</b>
<b>Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....</b>	<b>19</b>
<i>Allmänna redovisningsprinciper .....</i>	<i>19</i>
<i>Värderingsprinciper m m.....</i>	<i>19</i>
<b>Noter .....</b>	<b>20</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>24</b>

SL 1  
22  
22  
22

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpalten1 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

## Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse för föreningens verksamhet.

## Fastighet

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 202 lägenheter och vid utgången av 2017 är 183 av dessa bostadsrätter och 19 upplåts med hyresrätt. Under året har en hyresrätt lämnats tillbaka och ombildats till bostadsrätt. I tillägg finns 10 lokaler för uthyrning. Två lokaler har under året bytt hyresgäster. Båda lokalerna är belägna på Brännkyrkagatan. Den stora lokalen på ca 1000 kvm var vakant från januari tom april. Från maj så hyrs den av Showroom by Makajo AB. Deras verksamhet är showroom för inredning såsom badrum, kök, kakel, mattor med mera för företagskunder i byggbranschen. Den andra mindre lokalen på ca 210 kvm stod tom under oktober och från november hyrs den av Certe Revisorer AB. Båda lokalerna har renoverats under året.

I fastigheten finns ett garage med 116 bilplatser och 7 MC-platser. Utomhus finns ytterligare 12 bilplatser. Alla platser, förutom en MC-plats, från och till, har under året varit uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-20. Stadgarna kan läsas och laddas ned från föreningens hemsida.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017 och röstlängden omfattade då 55 röster. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen, godkände styrelsens förslag till resultatdisposition samt beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

SL 2  
g r t l  
g r t l

## Styrelse

Styrelsen har under året varit konstituerad enligt följande:

### Under perioden 2017-05-11 till 2017-12-31

Tina Thornell, ordförande  
Johan Hellman, vice ordförande  
Jan-Erik Carlsson, ledamot  
Tom Lindberg, ledamot  
Anahita Arai, ledamot  
Stefan Lisinski, ledamot  
Linda Lawesson, ledamot  
Anton Forsström, suppleant

### Under perioden 2017-01-01 till 2017-05-10

Tina Thornell, ordförande  
Johan Hellman, vice ordförande  
Jan-Erik Carlsson, ledamot  
Tom Lindberg, ledamot  
Anahita Arai, ledamot  
Lisa Ekevärn, ledamot  
Anders Nylén, suppleant  
Stefan Lisinski, förste suppleant

## Revisor

Revisor är Fredrik Åborg, auktoriserad revisor, MT Revision AB.  
Revisorssuppleant är Robert Malmer, auktoriserad revisor, MT Revision AB.

## Valberedning

Vid årets början bestod valberedningen av Emanuela Martinoli, sammankallande, samt Eva Littorin. På föreningsstämman omvaldes Emanuela och Eva samt nyval av Nadja Törnquist.

## Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har utförts av Brain Accounting AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av ON Bygg AB. I tillägg anlitar föreningen Svensk Fastighetstjänst AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med onsdagar klockan 07.30 till 15.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till onsdag klockan 07.30 till 08.00.

## Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvaret för tillsynen av fastigheten tillsammans med fastighetsskötaren.

## Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten och totalt spenderat uppskattningsvis 3 000 timmar på styrelsearbete.

Styrelsens ledamöter har särskilda ansvarsområden. Dessa är hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, löpande fastighetsskötsel, värme och ventilation inklusive OVK, ekonomi, kontroll och godkännande av ombyggnationer i huset, gårdsansvar och projektledning för entreprenader, hyresgäster samt lokalhyresgäster och information till de boende, hantering och uppföljning av

3  
SL

städning, returåtervinning och sophämtning, snöröjning på mark och tak samt föreningslokalen Haren och aktivitetsrummet.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen arbetar enligt detta och fokuserar på att behålla och ytterligare utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt hem för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att omförhandla föreningens avtal och hålla föreningens redan låga energiförbrukning fortsatt låg.

### **Årsavgift**

Sedan köpet 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen strävar efter att inte behöva höja den.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande. Planen är upprättad t.o.m. år 2031 och ska under 2018 förlängas tom 2038.

### **Service till de boende**

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, papper, metall och tidningar. De boende disponerar också ett separat grovsoprum, som är avsett för möbler och där även batterier, glödlampor samt elektronik kan återvinnas.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns till förmån för de boende en grovtvättmaskin samt tillhörande torkskåp.

Vatten och värme ingår i månadsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s i månadsavgiften. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och kommunikationsoperatör är för närvarande Ownit AB. Fastigheten är även utrustad med Comhem.

Föreningen har inrett en före detta lägenhet på 84 kvm som föreningslokal att användas av föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt till föreningens mingel och sammankomster. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lokalen är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, vilket är en del av det miljötänkande som genomsyrar verksamheten. Många fina fynd görs här och det finns även bord, stolar samt glas för utlåning. Karin Porserud, medlem, ansvarar tillsammans med några andra medlemmar för att sköta rummet.

Föreningen har även ett aktivitetsrum/gym som kan disponeras av medlemmarna samt ett hobbyrum för alla boende. Samt att det finns totalt 21 extraförråd på 1,5-4 kvm för uthyrning till medlemmar. Dessa byggdes mellan 2011-2012 på outnyttjad plats i källaren.

## Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen. Kontroller sker löpande och uppdateras för att hållas aktuell. Byte av skyltar samt kontroll av brandsläckare har skett.

## Besiktningar

Under året har löpande och årsvis besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna och rökluckorna samt köldmedia.

## Medlemskap

Föreningen är medlem i föreningen Fastighetsägarna Sverige AB.

## Överlåtelse

Under året har sju av styrelsen godkända överlåtelse skett. Varav en var en lägenhet som överläts av föreningen. Den lägenheten såldes i maj 2017 och satte då ett nytt prisrekord i föreningen för en orenoverad lägenhet, 3 rok, 70,5 kvm, våning 6, mot Ringvägen, som såldes för 89 929 kr per kvm (6 340 000 kr).

## Information till de boende

Föreningens hemsida [www.harपालten1.se](http://www.harपालten1.se) uppdateras kontinuerligt med ny information och nås av de boende genom inloggning. Även den publika delen av hemsidan (vilken inte kräver inloggning) är uppdaterad med information till olika intressenter så som köpare, säljare och mäklare.

Under 2017 har informationsblad delats ut till de boende i fastigheten. Information har också anslagits på anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

## Sociala aktiviteter

I augusti anordnades den tredje gårdsfesten i ordningen. En fantastiskt solig men återigen blåsig dag ställde vi ut bänkar och bord på övre gården. Sedan körde en food truck som heter Truckster Soupreme in på gården och serverade fantastiska burgare med fransk potatissallad och en mumsig efterrätt. Såklart hade vi bjudit in den populära jazztrion och vi slog återigen rekord i antalet gäster; det var över 185 barn och vuxna som deltog.

## Energiuppföljning

Nedan följer en redovisning av det fortsatta arbetet med att föreningens energiförbrukning och miljöpåverkan.

Föreningen följer upp sin förbrukning månadsvis och diskuterar åtgärder på varje styrelsemöte. Energiförbrukningen för 2017 var på 89,3 kWh/m<sup>2</sup> (2016 var den 89,2kWh/m<sup>2</sup>).

## Upphandling av el för fastigheten

Styrelsen har upphandlat el för fastighetens drift till ett fast pris på 81,63 öre inkl. moms (36,1 öre före energiskatter och moms). Upphandlingen är ett 3-årsavtal, med leveransstart 2016-02-01. Till det kommer ny skatt på 1,84 öre eller 2,3 öre inkl. moms för elcertifikat som Riksdagen infört 2016.

2 5 SL  
JFM  
KL  
008

## **Tidigare utförda energirelaterade arbeten**

2006 installerades en ny undercentral.

2008 byttes trapphus- och källararmaturer till mer energieffektiva modeller.

2010 installerades ny ventilation för alla bostäder och en del av lokalerna. En fönstertätning genomfördes och radiatortermostater byttes.

2011 kompletterades undercentralen med filter för att ta bort avlagringar i radiatorer och ventilationssystem. Vidare installerades en så kallad avgasare för att ta bort luft i vattnet och förbättra systemets förmåga att transportera värme.

2012 moderniserades tekniken på föreningens största ventilationsaggregat, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan, genom ny styrelektronik samt frekvensstyrning. Detta har minskat el- och fjärrvärmeförbrukningen. Vidare genomfördes injustering i alla lägenheter och lokaler av till- och frånluft med syfte att skapa balans mellan de två samt att säkerställa att rätt luftmängder erhålls enligt Boverkets krav. Efter genomförd kontroll och injustering fick föreningen godkänt vid en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Denna besiktning är en myndighetskontroll som är lagstadgad och ska göras var tredje år.

2013 har föreningen genomfört en renovering och uppgradering av ventilationen till garaget. Aggregaten har fått nya motorer med frekvensstyrning på till- och frånluft samt uppkopplad styrning och övervakning. Aggregaten styrs idag efter koloxidhalten i luften i garaget.

2014 utfördes inga större arbeten, men löpande justeringar och fintrimning resulterade i ytterligare minskningar av energiförbrukningen.

2015 installerades nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan. Detta för att spara el till kylmaskinerna under sommaren samt erhålla en bättre och jämnare reglering av inomhustemperaturen.

Prov genomfördes under hösten med "Prognosstyrning" från SMHI med syftet att minska värmeförbrukningen samt öka inomhuskomforten för att erhålla en jämnare inomhustemperatur vid snabba väderomställningar.

OVK-besiktning har genomförts i slutet av året. Denna medförde en del anmärkningar att åtgärda, vilket har gjorts. Ombesiktning har skett februari 2016 och OVK är därmed godkänd.

2016 upphandlade styrelsen extern service för att två gånger per år genomföra filterbyten och genomgång av ventilationsaggregat samt undercentral.

Föreningen hade en något ökad förbrukning av fjärrvärme på grund av bland annat minskad återvinning av värme från tomställd lokal på Brännkyrkagatan under hela 2016.

Under året utvärderades prognosstyrning. Beslut togs att inte fortsätta med försöket.

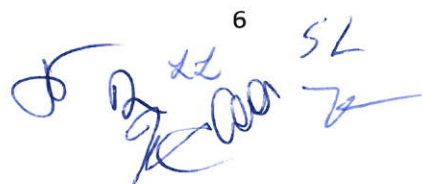
## **Energirelaterade arbeten utförda under 2017**

I syfte att ytterligare minska elförbrukningen samt underhållskostnaderna för belysning, genomfördes installation av LED i samtliga armaturer i fastigheterna samt i all belysning utomhus tillhörande föreningen.

Trycket i varmvattenpumpen till varmvattenledningen (VVC-slingan) har genomförts vilket skall leda till färre läckage. Temperaturen i varmvattnet är samma som tidigare.

Föreningen har vidare arbetat med att följa upp och konsolidera föreningens energiförbrukning.

6  
SL  
Z



Lokal på Brännkyrkagatan under var tomställd januari till april under 2017 innan ny hyresgäst flyttade in, denna hyresgäst har dock en lägre temperatur att återvinna än tidigare hyresgäst.

### Energirelaterade arbeten planerade under 2018.

Utvärdering av Fortums nya taxesytem kommer att genomföras. Baserat på detta utfall kommer eventuellt försök med effektstyrning på värmesystemet att genomföras med syftet att minska kostnaderna för abonnemanget på fjärrvärmens.

Arbetet med uppföljning och att hålla energiförbrukningen kommer att fortgå månadsvis under året.

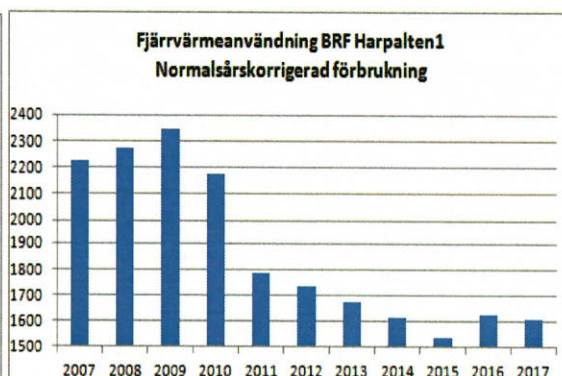
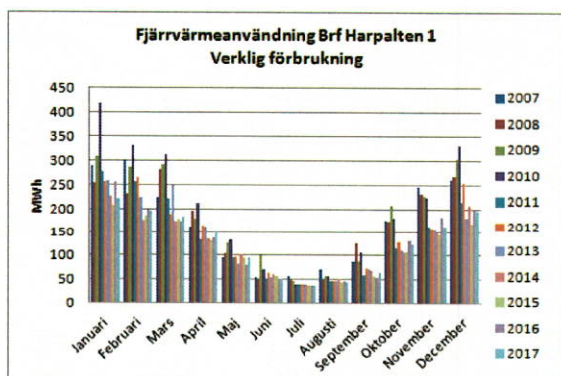
Ny upphandling av elleverantör kommer att genomföras under 2018 för leveransstart 2019-02-01.

### Uppföljning energiförbrukning och väderpåverkan

Styrelsen har jämfört förbrukning från och med 2009 för fjärrvärmens och 2008 för elförbrukningen. Alla beräkningar för fjärrvärmens är baserade på faktisk förbrukning som har normalårskorrigerats för att eliminera väderpåverkan (dvs. hur varmt eller kallt det varit) för att kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Elen normalårskorrigeras inte då elförbrukning inte påverkas av hur varmt eller kallt det är. Elen försörjer hissar, belysning, undercentral för värmens, ventilation etc. Normalårskorrigeringen är baserad på statistik tillhandahållen av SMHI.

### Fjärrvärmeförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Förbrukning Normalårskorrigerat*	2274	2345	2177	1785	1737	1676	1612	1541	1629	1611
Utfall 2017 mot tidigare år	-664	-734	-566	-175	-126	-65	-2	70	-18	-
Besparing % 2017 mot tidigare år	-29,2%	-31,3%	-26,0%	-9,8%	-7,3%	-3,9%	-0,1%	4,5%	-1,1	-

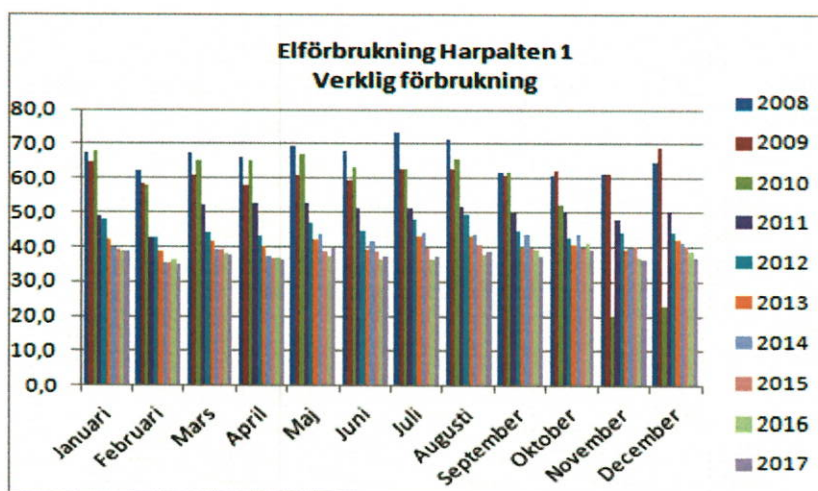


### Elförbrukning

År (MWh)	2008	2009	2010**	2011	2012	2013	2014***	2015	2016	2017
Förbrukning	794,2	740,6	672,2	601,0	540,7	492,2	492,7	469,0	454,5	450,8
*Utfall 2017 jämfört mot tidigare år	-343	-290	-221	-150	-90	-41	-42	-18	-4	-
Besparing %	-43,2%	-39,1%	-32,9%	-25,0%	-16,6%	-8,4%	-8,5%	-3,9%	-0,8%	-

7





#### Fotnoter Tabeller

Allmänt: Föreningens referensförbrukning för fjärrvärme är 2009 och för el 2008.

\*Uppföljningen gällande fjärrvärme för 2010 till 2015 har ändrats på grund av att SMHI har ändrat beräkningsunderlagen för ett "normalår". Detta påverkar jämförelsetalen för 2007 till 2009, då SMHI endast uppdaterat från och med 2010.

\*\* I redovisningen för el finns en jämförelsestörande post för 2010 p.g.a. installationen av nya ventilationsaggregat under nov och dec, då värme och el till ventilation var avstängd. Det visas i elförbrukningen för nov och dec för 2010.

\*\*\* Dygnet-runt-drift under hösten 2014 på ventilationsaggregat TA/FA 12 (Fastighetens största ventilationsaggregat som försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan) p.g.a. ökade driftstider och verksamhet hos hyresgäst.

### Energibesparing

Den sammanlagda energibesparingen 2017 jämfört med 2009 för fjärrvärme och 2008 för el är 1077 MWh. Detta motsvarar den genomsnittliga årsförbrukningen hos 54 villor (2015: 53 villor), baserat på en normalförbrukning på 20 MWh per villa. Föreningens förbrukning av el och fjärrvärme var för räkenskapsåret 89,3 kWh/kvm, varav fjärrvärme var 69,0 kWh/kvm och el var 19,3 kWh/kvm. För fjärrvärme är förbrukningen sänkt med 31,3% mot 2009 och elförbrukningen har sänkts med 43,2% mot 2008.

Den nuvarande kostnaden är ca 835 000 kr per år lägre jämfört med referensåren baserat på nuvarande taxesytem.

### Klimatpåverkan

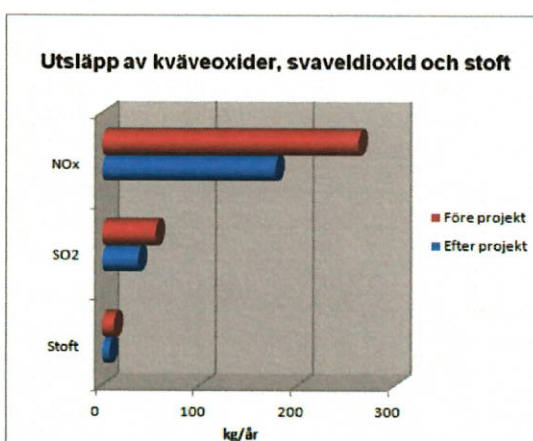
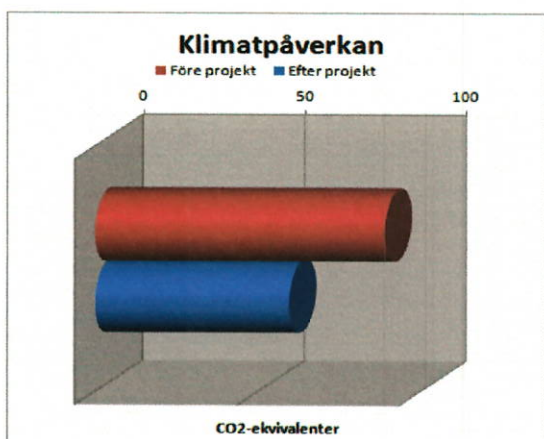
Energiförbrukningen kan också översättas till hur föreningen påverkar miljön. Den minskade energiförbrukningen minskar också miljöpåverkan.

Styrelsen har valt att basera beräkningarna på 2016 års utsläppsfaktorer redovisade i Fortum värmes bränslemix 2016 samt Svensk energis Elfakta "Elåret verksamheten 2015" då uppdaterade utsläppsfaktorer från leverantörerna inte har erhållits i tid för denna skrivelse.

Fastighetens utsläpp		Före projekt EL= 2008 Fjv=2009*	Efter projekt 2017*	Minskning	Minskning (%)
Stoft	kg/år	12	7	5	39%
SO <sub>2</sub>	kg/år	55	37	18	33%
NO <sub>x</sub>	kg/år	263	178	85	32%
CO <sub>2</sub> -ekvivalenter	ton/år	88	60	28	33%

\* 2009 och 2017 baseras på samma utsläppsfaktorer för att eliminera variationerna i bränsleval hos leverantörerna för respektive år, dvs. energibolagens utsläpp i samband med produktion av el och fjärrvärme.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## Ekonomisk redovisning

(2016 års uppgifter inom parentes)

För redovisning från och med 2014-års verksamhetsår har Bokföringsnämnden (BNF) givit ut nya regelverk som bland annat rör bostadsrättsföreningar. Redovisning skall nu ske enligt de så kallade K-regelverken. Brf Harpalten 1:s styrelse har i samråd med revisor och ekonomiskt förvaltare valt att använda det enklare K2-regelverket.

## Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2016 års utgång till 106,5 mkr (111,0 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 28,4 % (29,2 %). Under året gjordes amorteringar om 4,5 mkr (1,5 mkr) med medel som föreningen erhållit genom överskott från den löpande verksamheten. Sedan föreningens bildande 2004 har 46,8 mkr amorterats (se Diagram 1).

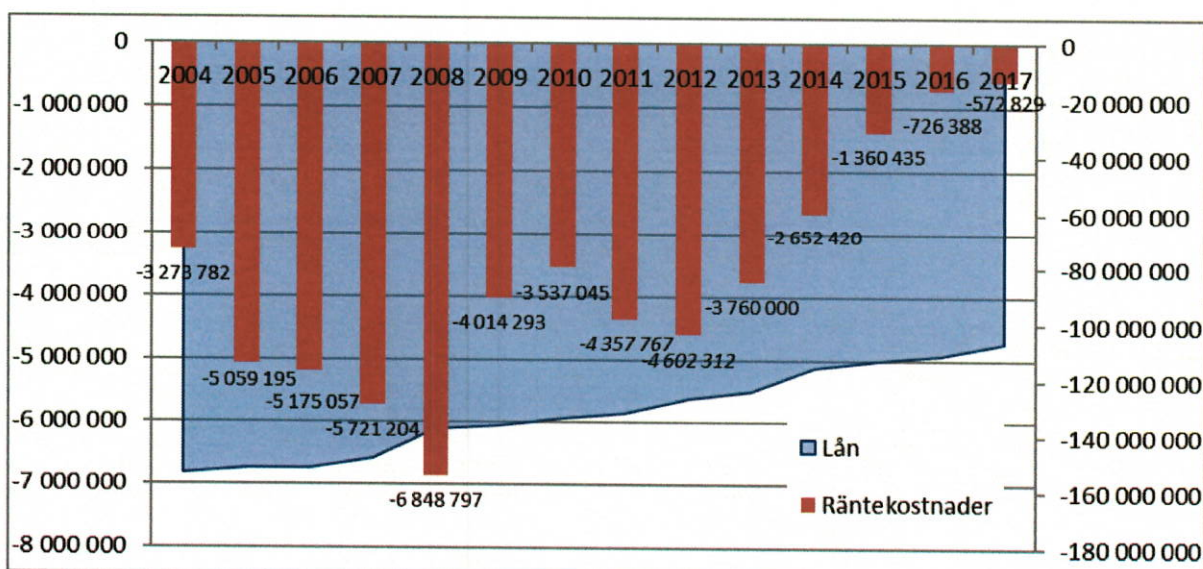


Diagram 1 Utveckling av föreningens lån samt årliga räntekostnader 2004-2017 [kr] (2004 endast 6 månader)

Föreningen hade vid årets utgång mycket hög likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 12,9 mkr (10,4 mkr). I denna summa ingår dock de 5,2 mkr som avsatts till föreningens räntebuffert

(se Räntepolicy nedan). Styrelsen avser att under 2018 minska kassan till målnivån omkring 4 mkr (exklusive räntebuffert) genom ytterligare amorteringar.

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats marginellt och var vid årets utgång 71,4 % (70,6 %).

### Föreningens ekonomi under år 2017

Föreningens samlade intäkter var under året 16,7 mkr (15,7 mkr). Ökningen beror på att föreningens största lokal åter är uthyrd och genererade intäkter under ungefär halva året. Från och med slutet av 2017 är samtliga lokaler uthyrda och under 2018 budgeteras för totala intäkter på 18,7 mkr.

Avgifter från medlemmarna motsvarar 34 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgränar är främst hyror från lokaler (35 %), bostäder (19 %) samt garage och cykelrum (11 %) (se Diagram 2). I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera dessa övriga intäktsgränar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

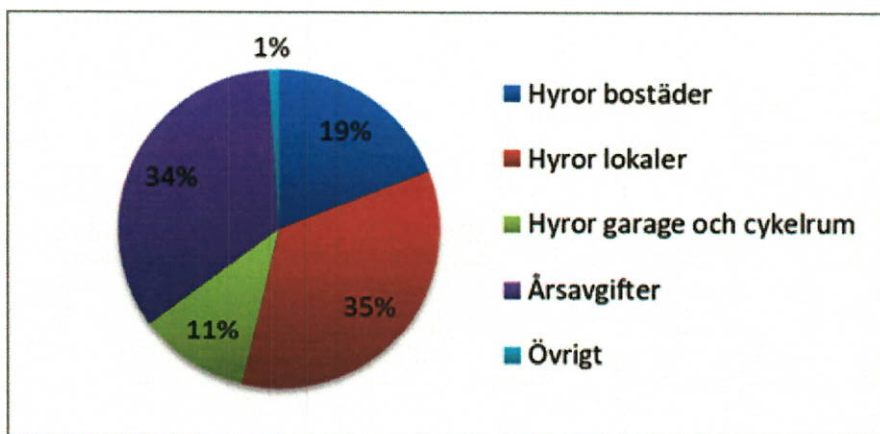


Diagram 2 Procentuell fördelning av intäkt mellan rörelsegränar

En av de större enskilda utgiftsposterna är räntor på föreningens lån och styrelsen arbetar aktivt med att hålla dessa så låga som möjligt. I augusti 2015 antog styrelsen en ny **Räntepolicy**:

- I. Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär lägst risk för föreningen.
- II. Föreningens bank skall med jämna mellanrum konkurransutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålles.
- III. Om den faktiska ränta är lägre än en "förväntad snittränta" – av styrelsen fastställd till **3 %** – skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **10 %** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.
- IV. Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från "räntekontot".
- V. Kapitalet på "räntekontot" skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

I enlighet med denna policy har under 2017 avsättningar på 2,6 mkr gjorts och de lån som förfallits har lagts om med rörlig ränta. Den totala räntekostnaden för 2017 uppgick till 0,6 mkr (0,8 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 0,44 % (0,49 %). Samtliga lån har rörlig ränta.

*[Handwritten signatures and initials]*

Tomträttsavgälden för föreningens fastighet ligger fast på 2 344 200 kr. Denna nivå gäller fram till 2021-06-30 då nuvarande avtal med Staden löper ut.

Kostnaderna för reparation och underhåll (Not 2) var exceptionellt höga under 2017 på grund av den stora renovering som genomfördes i föreningens största hyreslokal. Under året genomfördes också ett större arbete med att byta ut belysning i gemensamma utrymmen till LED. I övrigt var kostnaderna i linje med tidigare år.

Föreningens driftskostnader (Not 3) var ovanligt låga under 2016 för att under 2017 återgå till ungefär samma nivå som 2015. Utmärkande är kostnaderna för inköp av material och varor, vilket hör samman med att föreningen sedan bytet av fastighetsskötare har behövt införskaffa en del verktyg och annan utrustning. Den nya fastighetsskötaren sköter också fler uppgifter i egen regi och införskaffar därmed material som tidigare debiterades via olika externa hantverkare.

Förvaltningskostnaderna (Not 4) är högre än tidigare år på grund av det mäklararvode som betalats för den lokal som under året hyrts ut. Övriga poster är i linje med tidigare år.

I och med införandet av K2-regelverket (se styckets inledning) skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 5,25 mkr (5,25 mkr). Inga nya investeringar aktiveras i balansräkningen utan alla kostnader bokas mot resultatet.

För år 2017 uppvisar föreningen ett resultat efter avskrivningar om -5 123 595 kr (-600 990 kr). Årets resultat belastas av extraordinära kostnader om 4,9 mkr för renovering av föreningens största hyreslokal.

Kassaflödet från den löpande verksamheten (exklusive förändringar i rörelsekapital, medel från upplåtna bostadsrätter samt amorteringar) var 701 250 kr (4 639 685 kr).

I årets utgifter ingår poster relaterade till föreningens långsiktiga underhåll om 5,7 mkr (varav 4,9 mkr gäller renovering av föreningens största hyreslokal). Underhållsplanen beräknas medföra utgifter på i snitt 1,4 mkr per år de kommande 10 åren (se Diagram 3). I enlighet med föreningens stadgar föreslår styrelsen ianspråktagande från och avsättning till den yttre fonden motsvarande dessa belopp (se vidare avsnittet "Disposition av föreningens resultat").

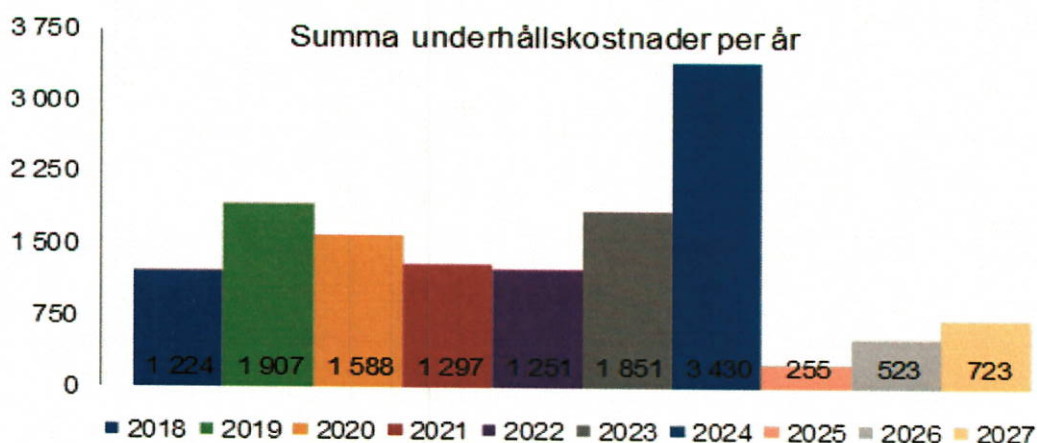


Diagram 3 Översikt från underhållsplan för åren 2018 till 2027 (snitt per år: 1,4 mkr)

11  
Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Väsentliga händelser under året

### Nytt företag för fastighetsskötsel

I januari tog ett nytt företag över fastighetsskötseln och fastighetsskötare hanterar det löpande arbetet på plats. Genomgång av fastigheten samt upprättande av rutiner och arbetssätt har under året gjorts.

### Genomlysning av låsanordningar och nyckelsystem

En översikt av det befintliga nyckelsystemet har gjorts och larmanordningar har uppgraderats och installerats. Även kamerabevakning har installerats.

### Målning/fönsterreovering

Underhåll i enlighet med underhållsplanen fortsatte under året. Arbetet kommer att ske löpande och frekvensen för varje fönster beror på läge i huset. Boende med fönster i dåligt skick uppmanas även i fortsättningen att anmäla detta till styrelsen så att dessa fönster kan prioriteras.

### Omförhandling av befintliga entreprenader

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand. Under 2017 har avtalet med bredbandsleverantören Ownit, setts över och förlängts och en ny router har installerats i alla bostadsrätter. Hyresrätterna har erbjudits ett förmånligt abonnemangspris samt en ny router.

Upphandling av ett nytt företag för att ta hand om gårdens planteringar samt snöröjning har gjorts och ett nytt avtal har tecknats med Lupina Trädgård.

### Målning av småtaken på gården

Ommålning gjordes av de mindre taken till cykelparkeringarna, lanterninerna samt fläktrummet.

### Ombyggnad av befintliga belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen

Armaturerna har byggts om för lysrör i led. Detta är gjort i alla gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, källarförrådsrum och aktivitetsrum samt garaget och utomhusbelysningen.

Ombyggnationen har skett för att minska reparationskostnaderna, byten av lysrör, arbetstiden för detta samt för att minska energiförbrukningen. Vi har valt att bygga om befintlig armatur för att jobba med återvinning samt att vi inte heller då behöver måla om tak eller laga hål som uppstår vid byte av armatur till annan. Vi har bytt ut till led och dessa förbrukar mindre än hälften av den effekt som dom tidigare hade och motsvarar, fullt upplysta, cirka det som dom tidigare hade neddimmade. Anledningen till att vi inte släcker ned dom är att vid försök så har närvarodetektorerna fungerat dåligt och inte tänt upp belysningen. Av det skälet har vi valt att koppla bort närvarodetektorerna och tagit bort en felkälla som tyvärr varit väldigt vanlig och kostsam att åtgärda. Då tillgodogör vi också ett ljust trapphus till alla.

Så ett väldig energisnålt, energieffektivt, tidseffektivt och ekonomiskt effektivt projekt på det hela taget. Helt i linje med hur vi jobbar i styrelsen.

12  
SLH  
JCC

## Renovering och ombyggnation av lokalen Brännkyrkagatan 80C

För en ny hyresgäst har ombyggnation, renovering samt anpassning skett av lokalen på ca 1000 kvm. Föreningen har varit byggherre.

## Medlemsinformation

Föreningen hade 302 medlemmar vid årets början och 299 medlemmar vid årets slut. 7 överlåtelser har skett under året.

## Projekt och större arbeten planerade under 2018

### Tvättstugor

Enligt underhållsplanen ska flertalet tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare bytas ut. Efter en genomgång av beståndet så kommer under året alla torkskåp samt torktumlare att bytas ut. Alla har inte passerat sin livslängd men här är utbytet berättigat lite tidigare då de nya som installeras är så pass mycket mer energisnåla är de vi har. Endast ett par tvättmaskiner kommer att bytas i år. Dessa är energisnåla och kommer istället bytas efter hand när de inte längre är försvarbart att laga dem. Flera av tvättmaskinerna har flera år kvar på sin beräknade livslängd. Styrelsen har också beslutat att utbyte ska ske av grovtvättmaskinen samt tillhörande torkskåp som en fortsatt extra förmån för alla boende.

### Gården

Utbyte av flera planteringskärl från de nuvarande, till mobila, på gården kommer att ske. Detta då vi ser över tätskikten under dessa. Även entrédelen vid 11A/9A ses över och ska iordningställas.

### Hissar

2015 genomfördes en nulägesanalys av hissarna. Upphandlingen för byte av motorer på en eller två hissar med äldre motorer har flyttats från 2017 till 2018. Detta gäller bland annat hissen i 9D. Korgar, motorer och styrsystem i resterande hissar uppgraderades runt 2006. Dessa bedöms vara i gott skick.

### Kodlåsen

Systemet med kodlås ses över och fler läsare kan komma att installeras. Exempel på tillägg till passersystemet är källargångar, tvättstugor samt övriga gemensamma utrymmen.

### Trappan till övre gården

Trappan mellan nedre och övre gården, närmst miljöhuset, håller på att vittra sönder på grund av dåligt utfört grundarbete. Styrelsen kommer att undersöka vilka åtgärder som krävs.

### Målning/fönsterrenovering

Underhåll i enlighet med planen fortsatte under året. Arbetet kommer att ske löpande och frekvensen för varje fönster beror på läge i huset. Medlemmar med fönster i dåligt skick uppmanas även i fortsättningen att anmäla detta till styrelsen så att dessa fönster kan prioriteras.

13  
of a sc 13  
Jue au

## Omförhandling av befintliga avtal

Styrelsen ser regelmässigt över de avtal som finns och omförhandlar efter hand.

## Energideklaration

En uppdaterad energideklaration kommer att göras (myndighetskrav).

## Laddplatser för elbilar / elhybrider i garaget

Under januari/februari kommer det att byggas 6 laddplatser för elbilar och elhybridbilar. I projektet ansökte styrelsen om bidrag för installation samt inköp av laddenheter för elladdning av elbil/hybridbil. Detta ansöktes det om hos Naturvårdsverket i deras projekt kallat Klimatklivet. I december 2017 fick vi besked om att bidraget hade godkänts. Ett tilläggsavtal för kostnaden för att utnyttja laddplats samt elförbrukning har också tagits fram.

## OVK – obligatorisk ventilationskontroll

I slutet av året kommer OVK att genomföras enligt myndighetskrav. Genomförs var tredje år.

## Underhållsplanen

Nuvarande underhållsplan sträcker sig till 2031 och kommer under året att förlängas till 2038.

## GDPR (General Data Protection Regulation)

Den 25 maj 2018 blir dataskyddsförordning, i dagligt tal GDPR, gällande lag i Sverige och övriga EU/EES. Styrelsen kommer inventera, gå igenom samt vidta de åtgärder som krävs för efterlevnaden av denna.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning kr	16 726 701	15 548 355	16 654 660	16 534 816
Årets resultat kr	-5 123 595	-600 990	-1 068 040	-2 312 750
Kassalikviditet %*	293%	284%	219%	178%
Årsavgifter per m2 bostadsrättsyta kr	396	397	397	396
Hysesintäkter per m2 hyresrättsyta kr	1 288	1 271	1 264	1 262
Lokal & garage intäkt kr	7 642 160	6 500 321	7 557 637	7 526 596
Lån per m2 bostadsyta kr	6 708	6 993	7 087	7 276
Genomsnittlig skuldränta %	0,53%	0,73%	1,23%	2,24%
Fastighetens belåningsgrad %**	28,43%	29,24%	29,23%	29,61%
Taxeringsvärde kkr	441 000	441 000	441 000	441 000
Elkostnad/kvm totalyta	28	28	28	28
Värmekostnad/kvm totalyta	62	63	59	62
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	15	15
Driftskostnader/kvm totalyta	236	217	240	222

\*Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

\*\*Föreningens fastighetslån delat med fastighetens bokförda värde

Vad gäller föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Förändring eget kapital

	Insatser/upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	288 575 444	2 999 344	-14 828 131	-600 900
Insatser	1 340 440			
Upplåtelseavgifter	4 949 560			
Disposition enligt stämmobeslut				
Föregående års resultat			-600 990	600 900
Avsättning yttre fond		552 930	-552 930	
Årets resultat				-5 123 595
<b>Vid årets slut</b>	294 865 444	3 552 274	-15 982 050	-5 123 595

## Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det uppkomna resultatet om -5 123 595 kronor balanseras i ny räkning, att 1 400 000 kronor avsätts till fond för yttre underhåll enligt stadgar samt att ianspråktagande av yttre fond görs med 4 952 274 kr.

Ingående balanserat resultat	-15 982 050
årets resultat	-5 123 595
<b>Totalt</b>	<b>-21 105 645</b>
Disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	1 400 000
i ianspråktagande av yttre fond	-4 952 274
balanseras i ny räkning	-17 553 371
<b>Summa</b>	<b>-21 105 645</b>

Vad gäller föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

15  
SC 2000



# Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	1	16 726 701	15 548 355
Övriga rörelseintäkter		56 907	128 817
		16 783 608	15 677 172
<b>Fastighetskostnader</b>			
Löpande reparationer och underhåll	2	-6 617 008	-1 450 041
Driftkostnader	3	-4 750 309	-4 364 137
Administrationskostnader	4	-1 591 541	-1 165 981
Tomträttsavgäld		-2 344 200	-2 344 200
Fastighetsskatt		-803 190	-792 568
Fastighetsförsäkring		-197 917	-194 163
Avskrivningar enligt plan	5	-5 046 382	-5 240 684
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 566 939</b>	<b>125 398</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 173	90 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 829	-817 378
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 123 595</b>	<b>-600 990</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 123 595</b>	<b>-600 990</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 123 595</b>	<b>-600 990</b>

16  
SL

# Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	374 504 262	379 546 779
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 465	19 330
		374 519 727	379 566 109
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		374 519 727	379 566 109
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 000
Övriga fordringar	8	436 117	398 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	840 308	835 229
		1 276 425	1 236 103
<b>Kassa och bank</b>		12 919 747	10 446 213
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		14 196 172	11 682 316
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		388 715 899	391 248 425
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		262 624 058	261 283 618
Upplåtelseavgifter		32 241 386	27 291 826
Yttre fond		3 552 274	2 999 344
		298 417 718	291 574 788
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 982 050	-14 828 131
Årets resultat		-5 123 595	-600 990
		-21 105 645	-15 429 121
<b>Summa eget kapital</b>		277 312 073	276 145 667
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	106 468 756	110 986 472
		106 468 756	110 986 472
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 502 626	752 110
Övriga skulder		334 976	211 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 097 468	3 152 535
		4 935 070	4 116 286
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		388 715 899	391 248 425

SL 2K 17  
SL 2017-12-31

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 123 595	-600 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	5 046 383	5 240 684
	-77 212	4 639 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-77 212</b>	<b>4 639 685</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	105 832	-165 925
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	672 630	400 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>701 250</b>	<b>4 874 252</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtna lägenheter	6 290 000	
Amortering av låneskulder	-4 517 716	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 772 284</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 473 534</b>	<b>3 374 252</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 446 213</b>	<b>7 071 961</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 919 747</b>	<b>10 446 213</b>

SL  
18  
Handwritten signatures and initials.

# Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

## Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. (K2-reglerna).

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1 - 20
- Gårdsombyggnad	2,5
- Inventarier	20
- Ventilations projekt	5
- Portar	10
- TV/Bredband/Telefoni	10
- Ommålning trapphus	20
- Ventilationsbyte garage	20

05  
SL  
12  
19  
Redovisning

## Noter

### Not 1 Intäkter

#### Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror bostäder	3 196 048	3 245 887
Hyror lokaler	5 370 078	4 427 433
Garage	1 856 980	1 709 200
Hysesintäkter cykelrum	28 100	15 965
Årsavgifter	5 690 729	5 679 168
Fastighetsskatt	415 102	363 688
Övrigt	169 716	107 014
Öres utjämn	-52	-
<b>Summa</b>	<b>16 726 701</b>	<b>15 548 355</b>

### Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation/underhåll bostäder	99 467	156 053
Reparation/underhåll lokaler	4 905 260	35 351
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	335 592	316 970
Reparation/underhåll tvättstuga	45 443	36 895
Reparation/underhåll installationer	434 121	32 202
Reparation/underhåll värme	-	26 914
Reparation/underhåll ventilation	94 630	35 698
Reparation/underhåll VA/sanitet	193 886	256 983
Reparation/underhåll hissar	207 546	158 262
Reparation/underhåll huskropp utvändigt	301 063	325 541
Reparation garageport	-	69 172
<b>Summa</b>	<b>6 617 008</b>	<b>1 450 041</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	572 444	567 857
Värme	1 249 615	1 258 721
Vatten/avlopp	351 632	326 225
Sophämtning	317 074	301 585
Fastighetsskötsel	580 137	507 056
Övrig fastighetsskötsel	-	86 761
Jourkostnader	46 460	43 454
Städning	325 513	317 371
Trädgårdsskötsel	196 378	192 478

Mark- Gårdsytor	201 549	70 296
Snöröjning	86 530	134 742
Besiktningkostnader	39 724	12 438
Bredband och kabel-tv	285 059	284 897
Föreningslokal	16 436	34 535
Aktivitetslokal	-	21 425
Inköp material och varor	320 287	64 586
Övriga fastighetskostnader	161 471	139 710
<b>Summa</b>	<b>4 750 309</b>	<b>4 364 137</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning, ekonomi	261 920	259 444
Konsultarvoden Brain Accounting AB	2 050	8 727
Konsultarvoden	574 735	58 950
Styrelsearvoden	414 000	474 000
Sociala avgifter	121 043	139 894
Revisionsarvode	24 013	28 525
Bankkostnader	7 772	7 802
Tele-och datakommunikation	52 384	46 454
Advokatkostnader	7 531	36 875
Kontorsmaterial	8 262	24 069
Övriga förvaltningskostnader	117 831	81 241
<b>Summa</b>	<b>1 591 541</b>	<b>1 165 981</b>

#### Not 5 Avskrivningar enligt plan

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	4 930 573	5 124 875
Gårdsombyggnad	111 944	111 944
Inventarier	3 865	3 865
<b>Summa</b>	<b>5 046 382</b>	<b>5 240 684</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	411 432 843	411 432 843
	411 432 843	411 432 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 886 063	-26 649 244
-Årets avskrivning enligt plan	-5 042 518	-5 236 820
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>374 504 262</b>	<b>379 546 779</b>

Taxeringsvärde byggnader:	235 600 000	235 600 000
Taxeringsvärde mark:	286 000 000	286 000 000
	521 600 000	521 600 000

## Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 386	131 387
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	131 386	131 387
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-112 056	-108 191
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-3 865	-3 865
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-115 921	-112 056
<b>Utgående redovisat värde för inventarier</b>	<b>15 465</b>	<b>19 331</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran skattekonto	34 415	2 408
Förskottsbet moms januari hyror	227 190	215 377
Skattefordringar	146 154	156 776
Övrigt	28 358	24 313
	<b>436 117</b>	<b>398 874</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	83 124	81 544
Tomträttsavgäld	586 050	586 050
Övrigt	171 134	167 635
	<b>840 308</b>	<b>835 229</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Ränta	Ränteomsättnings- tidpunkt
Nordea 61879	27 468 756	0,417%	2018-03-16
Nordea 87800	23 500 000	0,420%	2018-10-08
Nordea 79417	28 000 000	0,485%	2018-08-16
Nordea 79522	10 500 000	0,492%	2018-08-17

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Nordea 65513	17 000 000	0,428%	2018-04-30
<b>SUMMA</b>	<b>106 468 756</b>		

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styreslearvoden inkl soc.avg	607 160	607 160
Upplupna räntor	61 340	10 795
Förutbetalda hyror o avgifter	2 182 635	2 276 510
Övrigt	246 333	258 070
	<b>3 097 468</b>	<b>3 152 535</b>






### Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	229 874 000	229 874 000
<b>Summa</b>	<b>229 874 000</b>	<b>229 874 000</b>

*Ansvarsförbindelser* *Inga* *Inga*

### Not 13 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Styrelsen beslutade i februari 2018 att amortera 2,5 mkr i samband med nästkommande låneomläggning.


  
 23  
 SL    




## Underskrifter

Stockholm den

2/4

2018



Tina Thornell  
Styrelseordförande



Johan Hellman  
Vice ordförande



Anahita Arai  
Ledamot



Tom Lindberg  
Ledamot



Jan-Erik Carlsson  
Ledamot

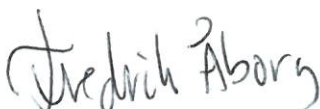


Linda Lawesson  
Ledamot



Stefan Lisinski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2018



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harpalten 1**  
Org.nr 769604-2246

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harpalten 1 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.

### *Annan information än årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Energiuppföljning, Projekt och större arbeten under 2017, Projekt och större arbeten planerade under 2018 (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### *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 Bostadsrättsföreningen Harpaltan 1 för räkenskapsåret 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 tryggsätt.

### *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.

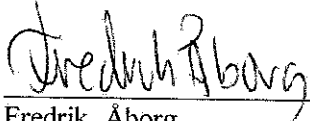
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 6 april 2018



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor