

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

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 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Starrbäcken.

#### Styrelsen

Ulrika Margareta Bexell	Ledamot
Ralf Torbjörn Grahn	Ledamot
Anna Ayse Holmgren Gülec	Ledamot
Eric Bruno Moretti	Ledamot
Hannah Rachel Rosenberg	Ledamot

Jane Christel Power Castwall	Suppleant
Ulrika Siv Kristina Ryberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

KPMG AB	Revisor	
Fredrik Christian Nilsson	Huvudansvarig revisor	KPMG AB
Erik Axel Fredrik Wiktorsson	Revisorssuppleant	

### Valberedning

Daniel Mälsjö  
Erik Wiktorsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-04. Andra röstningen för implementering av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.

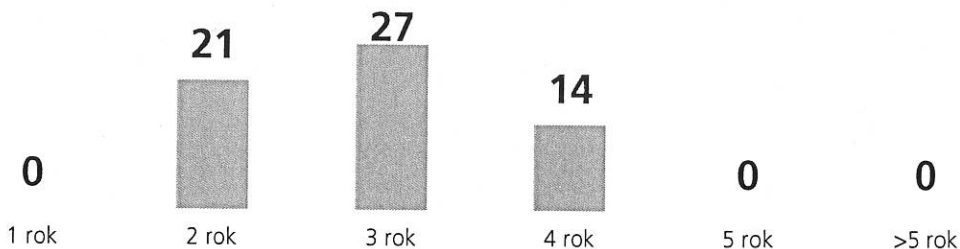
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 m<sup>2</sup>, varav 5 059 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 530 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 m <sup>2</sup>	2020
Kontor	95 m <sup>2</sup>	2020

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Starrbäcksängens garagesamfällighet GA:1	30 P-platser samt 0 MC-platser. Andelstal 8,8 %. Värms delvis av SA5.
Starrbäcken sopsugssamfällighet GA:2	Samägt av samtliga berörda fastigheter. Andelstal 4,6%.
Undercentral för fjärrvärme och tappvatten	SA 5 samäger med MHS-Bostäder och Brf Ekern.
Starrbäcken samfällighet GA:2	Gemensam skötsel av grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%
Elcentral A1	GA: 1 abonnerar på mätare för garagebelysningen
Utrymme för grovsopor	Delas med Starrbäcken 1
Starrbäckens garagesamfällighet GA:5	Förvaltar infarter och ramper till garage

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stampsplning	2016	Högtryckssplning av stickledningarna och köksstammar.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014 - 2015	Var sjätte år
Lagning av sprickor i fasaden	2014 - 2015	
Byte av stuprör och hängrännor	2014 - 2015	
Målning av fönsterbleck	2014	
OVK av förskola	2014	Var tredje år
Uppgradering av värmecentral	2014 - 2015	
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Kompl målning av fönsterbleck	2017	
Byte av portlås-system	2017	
Stampsplning	2020	Regelbundet
Tvättstuga	2021/2022	Inköp nya maskiner

2

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV och internetuppkoppling, gruppavtal	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Fortum (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Fortum (vidarefakturerings till MHS bostäder för drift av värmepump)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Valvet Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapptädning & skötsel av fastighetens inre & yttre miljö	Städpulsen AB
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	Ragnsells (med vidarefakturerings av 64 % till Starrbäcken 1)
Takskottning	ABC-Gruppen, fast avtal inkl. besiktning och bevakning.
Integrerat nyckelsystem	Säkerhetsintegrering AB
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Övervakning och service av värmepump	Energikomfort AB
Sopsug/sophantering/återvinning	YIT
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	RIBA
Uppvärmning av garage	Vidarefaktureras Starrbäckängens Garagesamfällighet.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god.

I början av 2016 såldes en av föreningens hyresrätter till marknadspris, och tillsammans med ytterligare likvider från sålda hyresrätter under 2015, amorterades i september 2016 11 milj på föreningens banklån.

Förhandlingar med de två lokalhyresgästerna genomfördes under hösten då styrelsen ansåg att föreningens lokalhyror låg under marknadsnivå. Resultatet blev att hyran för dagbarnvården höjs med 34% och med 27% för kontorslokalen. Höjningen träder i kraft fr om 1 okt 2017.

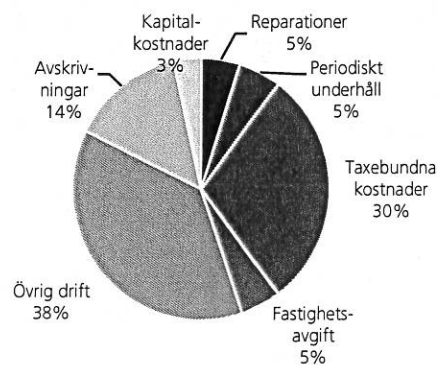
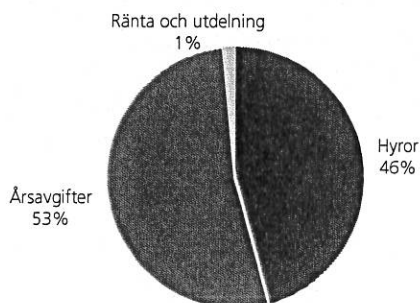
För detaljer kring föreningens ekonomi hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 589 697</b>	<b>2 865 640</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 536 450	4 018 595
Finansiella intäkter	57 472	41 594
Minskning kortfristiga fordringar	89 017	191 679
Medlemsinsatser	5 600 000	11 920 000
Ökning av kortfristiga skulder	97 410	0
	<b>9 380 349</b>	<b>16 171 868</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 754 195	3 109 052
Finansiella kostnader	119 983	277 614
Minskning av långfristiga skulder	11 000 000	6 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	61 146
	<b>13 874 178</b>	<b>9 447 811</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 095 868</b>	<b>9 589 697</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 493 829</b>	<b>6 724 057</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



2

### 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 2016 bytte 4 bostadsrätter ägare. De nya bostadsrättsinnehavarna hälsas varmt välkomna till föreningen och vi hoppas att de kommer trivas bra i sina nya lägenheter.

Inga större underhållsarbeten utfördes under året utöver den regelbundna (vart 4:e år) högtrycksspolningen av stickledning och köksstammar.

De nya stadgar som föreningen tagit fram tillsammans med SBC, röstades under året igenom på ordinarie stämma och på en extra stämma.

Vi har haft två städdagar under året med god uppslutning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	414	472	553	587
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 197	1 391	1 506	1 498
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 583	6 984	8 293	8 545
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	37	25	46
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	80	80	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	21	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	50	139	180
Soliditet (%)	87	82	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	245	198	869	425
Nettoomsättning (tkr)	3 536	4 006	4 382	4 496

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 m<sup>2</sup> bostäder och 530 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	131 518 653	1 866 422	0	129 652 231
Upplåtelseavgifter	14 665 196	3 733 578	0	10 931 618
Fond för yttre underhåll	1 719 232	247 414	0	1 471 818
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>147 903 081</b>	<b>5 847 414</b>	<b>0</b>	<b>142 055 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 534 774	-247 414	198 311	2 583 877
Årets resultat	244 531	244 531	-198 311	198 311
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 779 305</b>	<b>-2 883</b>	<b>0</b>	<b>2 782 188</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>150 682 386</b>	<b>5 844 531</b>	<b>0</b>	<b>144 837 855</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	244 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 782 188
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 414
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 779 305</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 779 305</b>
----------------------------------	------------------

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

2

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 536 430	4 006 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20	12 526
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 536 450</b>	<b>4 018 595</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 325 849	-2 760 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 868	-238 891
Personalkostnader	Not 6	-109 478	-109 277
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 213	-475 213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 229 408</b>	<b>-3 584 264</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>307 042</b>	<b>434 331</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 472	41 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 983	-277 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 511</b>	<b>-236 020</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>244 531</b>	<b>198 311</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>244 531</b>	<b>198 311</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	167 223 889	167 699 101
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>167 223 889</b>	<b>167 699 101</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>167 223 889</b>	<b>167 699 101</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 640	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 264 051	1 415 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	41 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 268 691</b>	<b>1 456 896</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 993 761	8 388 402
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 993 761</b>	<b>8 388 402</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 262 452</b>	<b>9 845 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>172 486 341</b>	<b>177 544 399</b>

2

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	146 183 849	140 583 849
Fond för yttre underhåll	Not 11 1 719 232	1 471 818
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>147 903 081</b>	<b>142 055 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 534 774	2 583 877
Årets resultat	244 531	198 311
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 779 305</b>	<b>2 782 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>150 682 386</b>	<b>144 837 855</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 21 000 000	32 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	297 543	206 525
Övriga skulder	102 074	69 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 404 338	430 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>803 955</b>	<b>706 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>172 486 341</b>	<b>177 544 399</b>

## 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
Hissanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 894 695	2 164 464
Hyror bostäder	314 708	511 053
Hyror lokaler momspliktiga	890 826	890 090
Hyror parkering	15 000	18 000
Hyror garage	421 200	416 400
Hyror förråd	0	6 050
Öresutjämning	2	11
	<b>3 536 430</b>	<b>4 006 069</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	20	12 526
	<b>20</b>	<b>12 526</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 535	88 070
	Fastighetsskötsel beställning	9 811	8 775
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 601	0
	Snöröjning/sandning	26 892	23 711
	Städning entreprenad	78 725	147 150
	Städning enligt beställning	0	3 569
	Mattvätt/Hyrmattor	33 994	33 579
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 139	66 217
	Hissbesiktning	10 253	9 564
	Garage	194 719	197 553
	Gård	9 282	32 208
	Förbrukningsmateriel	7 798	172
	Teleport/hissanläggning	33 776	38 421
		<b>512 524</b>	<b>648 988</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	16 852	4 636
	Brf Lägenheter	0	1 123
	Förskola	16 445	6 462
	Tvättstuga	34 557	39 317
	Sophantering/återvinning	6 744	171
	Källare	2 357	0
	Entré/trapphus	0	15 337
	Lås	216	3 205
	VVS	3 999	68 599
	Värmeanläggning/undercentral	10 184	-4 102
	Elinstallationer	1 766	3 262
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 614	7 922
	Hiss	26 391	12 472
	Mark/gård/utemiljö	0	10 569
	Vattenskada	42 999	0
		<b>164 123</b>	<b>168 973</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	42 306	0
	VVS	78 447	35 335
	Värmeanläggning	8 493	97 322
	Ventilation	48 677	0
	Hiss	0	350 586
	Fasad	0	48 716
		<b>177 923</b>	<b>531 959</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	210 618	205 376
	Värme	476 221	446 883
	Vatten	176 319	119 754
	Sophämtning/renhållning	89 730	115 474
	Grovsopor	35 012	55 476
		<b>987 900</b>	<b>942 963</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	80 735	79 094
	Samfällighetsavgift	33 535	38 913
	Kabel-TV	154 671	88 446
	Bredband	46 392	112 532
		<b>315 333</b>	<b>318 984</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>168 046</b>	<b>149 015</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 325 849</b>	<b>2 760 883</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Medlemsinformation	701	1 330
	Tele- och datakommunikation	2 482	3 240
	Juridiska åtgärder	98 743	0
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 459	21 459
	Föreningskostnader	1 477	10 055
	Fritids- och trivselkostnader	6 119	2 597
	Studieverksamhet	0	2 085
	Förvaltningsarvode	115 253	110 739
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 271
	Administration	9 549	6 538
	Konsultarvode	57 055	66 545
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
		<b>318 868</b>	<b>238 891</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 000	84 000
	Sociala kostnader	24 478	25 277
		<b>109 478</b>	<b>109 277</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	446 002	446 002
	Förbättringar	29 211	29 211
		<b>475 213</b>	<b>475 213</b>

2

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 968 667	170 968 667
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 968 667</b>	<b>170 968 667</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 269 565	-2 794 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 213	-475 213
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 744 778</b>	<b>-3 269 565</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>167 223 889</b>	<b>167 699 101</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	64 895 000
	Taxeringsvärde mark	96 943 000	72 688 000
		<b>164 943 000</b>	<b>137 583 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	156 000 000	128 000 000
	Lokaler	8 943 000	9 583 000
		<b>164 943 000</b>	<b>137 583 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	105 501	153 770
	Skattekonto	38 666	38 231
	Skattefordran	17 777	21 877
	Klientmedel hos SBC	2 102 107	1 201 295
		<b>2 264 051</b>	<b>1 415 173</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Sophämtning/Renhållning	0	41 723
		<b>0</b>	<b>41 723</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 471 818	1 265 444
	Reservering enligt stadgar	247 414	206 374
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 719 232</b>	<b>1 471 818</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,290 %	14 000 000	14 000 000	2017-09-19
Nordea	0,290 %	7 000 000	18 000 000	2017-09-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>21 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	47 075 890	47 075 890

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2017 kommer föreningen byta ut låsen till entréporter, tvättstuga, förråd samt grovsoprum till ett elektroniskt låssystem. Arbetet beräknas vara klart innan april månads utgång.

2

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	2 169	5 536
	Förutbetalda avgifter och hyror	402 169	425 006
		<b>404 338</b>	<b>430 542</b>

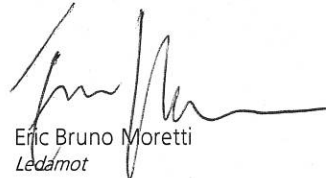
## Styrelsens underskrifter

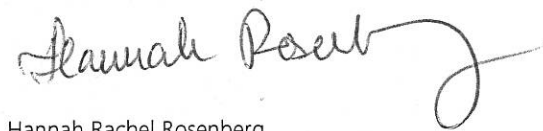
STOCKHOLM den 12 / 5 2017

  
Ulrika Margareta Bexell  
Ledamot

  
Ralf Torbjörn Grahn  
Ledamot

  
Anna Ayse Holmgren Gülec  
Ledamot

  
Eric Bruno Moretti  
Ledamot

  
Hannah Rachel Rosenberg  
Ledamot

Vår  
Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2017  
KPMG AB

  
Fredrik Nilsson  
~~Extern revisor~~  
Ackrediterad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm, org. nr 769603-6628

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2017

KPMG AB



Fredrik Nilsson

Auktoriserad revisor