2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skruven 9



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skruven 9

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 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Martin Erik Siöland	Ordförande
Mats Andreas Borg	Ledamot
Eva Linda Carolina Helen	Ledamot
Klas Erik Gustaf Helsing	Ledamot
Ove Oksvold	Ledamot
Jan Martin Sjögren	Ledamot
Eva Marianne Björklund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Klas Erik Gustaf Helsing, Karl Martin Erik Siöland och Jan Martin Sjögren.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Gunilla Lagergren	Sammankallande
May Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKRUVEN 9	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med ev. stöd av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

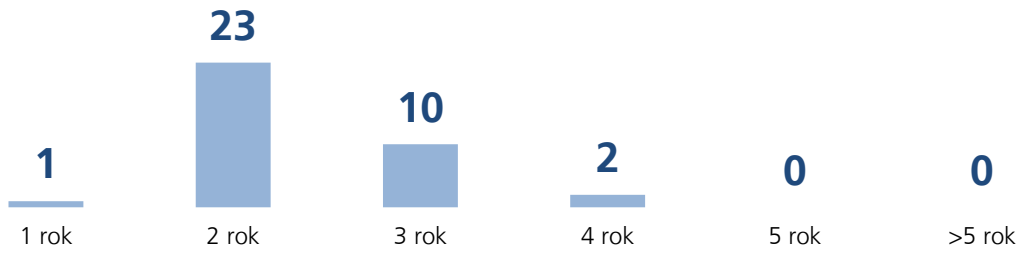
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 684 m², varav 2 484 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Showroom	143 m²	2018-12-31
Restaurang	57 m²	2018-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Hobbyrum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning tak gårdshus	2016	
Omläggning av tak gathus	2016	
Byte av undercentral/värmecentral	2016	
Nya portar mot stora gården	2016	
Installation bergvärmeanläggning	2016	Driftsattes 2016-12-19
Byte av avloppsrör i källare	2014	
Åtgärd mot översvämning i källare	2014	
Sortering av matavfall	2014	
Renovering av ytterdörrar	2013	Gatuhuset
Ommålning av fönsterkarmar	2013	Gatuhuset
Stammarna spolade	2013	
Byte av sopsystem till kärl	2013	
Installation grovtvättmaskin	2011	
OVK	2011 - 2012	
Installation fibernät för bredband	2010	
Hissrenovering C-huset	2010	
Ommålning av tak.	2010	
Säkerhetsdörrar	2009	
Renovering av utegård	2007	
Nya balkonger	2006	
Stammarna spolade	2006	Även gjort 2012
Hissrenovering	2006	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Rörstambyte	1981	
Elstambyte	1981	
Nyinstallation hiss	1981	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inspektion av fönsterkarmar mot gården utfördes 2014	2016	Ingen åtgärd krävs 2 år
Uppdatering låssystem	2017	Planeras
Utredning gemensamma utrymmen utreda placering av ev gästrum	2017	Planeras
Dörrar och fönsterpartier av aluminium avses att bytas ut.	2017	Planeras

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

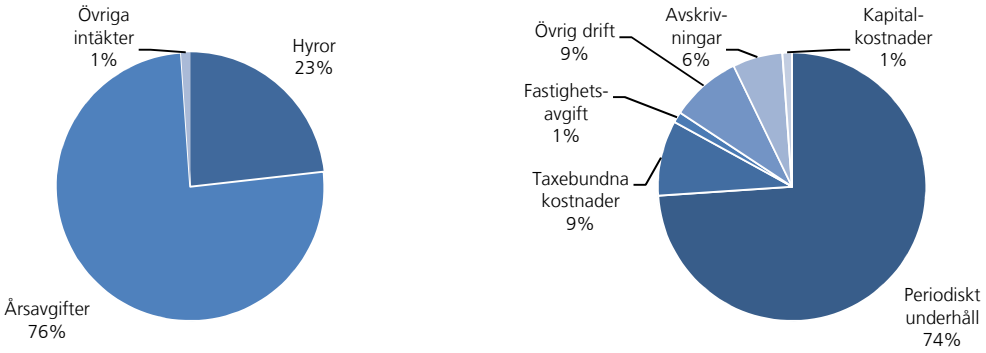
Övrig information
Stambyte planeras till 2032.

Föreningens ekonomi
Det stora negativa resultatet beror på att föreningen investerat i takbyte samt bytt värmesystem och valt att ta hela kostnaden under 2016. Pengarna kom från egna medel då föreningen sålt en hyresrätt under 2014.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 009 080**	**5 762 126**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 776 508	1 704 873
Finansiella intäkter	723	2 276
Minskning kortfristiga fordringar	5 450	433
Ökning av kortfristiga skulder	790 200	52 933
	2 572 881	**1 760 515**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 593 177	1 399 066
Finansiella kostnader	70 579	80 731
Minskning av långfristiga skulder	33 764	33 764
	5 697 520	**1 513 561**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 884 441**	**6 009 080**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-3 124 640**	**246 954**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt tak på gathuset mot Högalidsgatan samt målat om taket på gårdshuset.

Vi har även bytt undercentral samt bytt huvudsaklig uppvärmningsmetod till bergvärme. Denna idrifttogs den 19 december och det ser mycket lovande ut på besparingsfronten.

Äntligen kom de efterlängtade träportarna mot stora gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	555	570	559	555
Hyror/m² hyresrättsyta	1 587	1 061	1 047	1 230
Lån/m² bostadsrättsyta	1 938	2 004	2 018	2 032
Elkostnad/m² totalyta	25	28	25	28
Värmekostnad/m² totalyta	144	141	115	148
Vattenkostnad/m² totalyta	17	17	23	16
Kapitalkostnader/m² totalyta	26	30	52	62
Soliditet (%)	71	78	78	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 245	-143	-278	-222
Nettoomsättning (tkr)	1 758	1 688	1 657	1 707

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 484 m² bostäder och 200 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 130 420	0	0	3 130 420
Upplåtelseavgifter	14 602 905	0	0	14 602 905
Fond för yttre underhåll	4 028 033	1 495 969	-96 425	2 628 489
S:a bundet eget kapital	**21 761 358**	**1 495 969**	**-96 425**	**20 361 814**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 514 680	-1 495 969	-46 747	-1 971 964
Årets resultat	-4 245 050	-4 245 050	143 172	-143 172
S:a ansamlad förlust	**-7 759 730**	**-5 741 019**	**96 425**	**-2 115 136**
S:a eget kapital	**14 001 628**	**-4 245 050**	**0**	**18 246 678**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 245 050
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 018 711
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 495 969
summa balanserat resultat	**-7 759 730**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 028 033
att i ny räkning överförs	**-3 731 697**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 757 568	1 687 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 940	17 046
Summa rörelseintäkter		**1 776 508**	**1 704 873**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 367 189	-1 063 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 003	-263 857
Personalkostnader	Not 6	-47 985	-72 121
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-358 525	-370 525
Summa rörelsekostnader		**-5 951 702**	**-1 769 590**
RÖRELSERESULTAT		**-4 175 194**	**-64 717**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		723	2 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 579	-80 731
Summa finansiella poster		**-69 856**	**-78 455**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 245 050**	**-143 172**
ÅRETS RESULTAT		**-4 245 050**	**-143 172**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 863 696	17 215 079
Maskiner och inventarier	Not 9	35 460	42 601
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 899 156**	**17 257 681**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 200**	**1 200**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 900 356**	**17 258 881**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 936 550	6 066 640
Summa kortfristiga fordringar		**2 936 550**	**6 066 640**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 393	13 393
Summa kassa och bank		**13 393**	**13 393**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 949 944**	**6 080 033**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 850 299**	**23 338 914**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 733 325	17 733 325
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 028 033	2 628 489
Summa bundet eget kapital		**21 761 358**	**20 361 814**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 514 680	-1 971 964
Årets resultat		-4 245 050	-143 172
Summa fritt eget kapital		**-7 759 730**	**-2 115 136**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 001 628**	**18 246 678**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 662 746	4 696 510
Summa långfristiga skulder		**4 662 746**	**4 696 510**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	33 764	33 764
Leverantörsskulder		1 033 449	196 122
Övriga skulder		2 605	2 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	116 107	163 514
Summa kortfristiga skulder		**1 185 925**	**395 726**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 850 299**	**23 338 914**

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-100 år	10-100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	10 år	10 år
Maskiner	10 år	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 344 818	1 345 089
Hyror bostäder	60 910	60 910
Hyror lokaler	351 786	281 778
Öresutjämning	54	50
	1 757 568	**1 687 827**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Återbäring försäkringsbolag	18 940	17 046
	18 940	**17 046**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	20 137	9 350
Snöröjning/sandning	8 044	7 763
Städning entreprenad	44 534	44 534
Städning enligt beställning	4 800	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 894	0
Hissbesiktning	3 698	4 344
Myndighetstillsyn	4 180	2 100
Gemensamma utrymmen	2 101	7 397
Gård	2 745	17 797
Serviceavtal	52 042	49 351
Förbrukningsmateriel	9 491	9 325
	162 667	**151 960**
Reparationer		
Lokaler	0	16 400
Gemensamma utrymmen	0	26 838
Tvättstuga	5 715	1 731
Entré/trapphus	5 251	0
Lås	6 126	9 203
VVS	5 826	0
Ventilation	0	2 125
Bredband	3 750	0
Hiss	0	2 926
Fasad	0	18 698
Vattenskada	12 123	0
	38 791	**77 921**
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	4 595	0
Lokaler	7 306	0
Värmeanläggning	1 638 036	67 800
Ventilation	231 049	0
Hiss	0	28 625
Tak	2 382 263	0
Mark/gård/utemiljö	162 500	0
	4 425 749	**96 425**
Taxebundna kostnader		
El	67 807	74 975
Värme	385 823	379 608
Vatten	46 657	46 371
Sophämtning/renhållning	41 422	26 600
Grovsopor	0	25 330
	541 709	**552 884**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	60 053	57 829
Markhyra/vägavgift/avgäld	3 688	0
Kabel-TV	55 030	53 830
Bredband	1 314	0
	120 085	**111 659**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**78 188**	**72 238**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**5 367 189**	**1 063 088**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
Kreditupplysning	0	1 244
Juridiska Åtgärder	0	39 750
Inkassering avgift/hyra	0	1 625
Revisionsarvode extern revisor	21 563	21 063
Föreningskostnader	29 161	8 328
Styrelseomkostnader	1 735	2 938
Fritids- och trivselkostnader	2 311	1 987
Förvaltningsarvode	62 190	59 754
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
Administration	9 558	25 428
Korttidsinventarier	0	5 640
Konsultarvode	46 825	87 753
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
	178 003	**263 857**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2016**	**2015**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har en anställd man.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	25 025
Löner	36 513	30 714
Sociala kostnader	11 472	16 382
	47 985	**72 121**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
Byggnad	111 800	111 800
Förbättringar	239 584	246 323
Maskiner	7 141	12 401
	358 525	**370 525**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 608 353	23 608 353
Utgående anskaffningsvärde	**23 608 353**	**23 608 353**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 393 274	-6 035 151
Årets avskrivningar enligt plan	-351 384	-358 123
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 744 658**	**-6 393 274**
Planenligt restvärde vid årets slut	**16 863 696**	**17 215 079**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 636 000	3 636 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 709 000	23 709 000
Taxeringsvärde mark	30 440 000	30 440 000
	54 149 000	**54 149 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	2 749 000	2 749 000
	54 149 000	**54 149 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	141 323	141 323
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**141 323**	**141 323**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-98 722	-86 320
Årets avskrivningar enligt plan	-7 141	-12 401
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-105 863**	**-98 721**
Redovisat restvärde vid årets slut	**35 460**	**42 602**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Skattekonto	17 310	17 197
Skattefordran	47 806	53 756
Klientmedel hos SBC	2 871 047	5 995 687
Fordringar	387	0
	2 936 550	**6 066 640**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 200	1 200
	1 200	**1 200**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	2 628 489	1 132 520
Reservering enligt stadgar	1 495 969	1 495 969
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-96 425	0
Vid årets slut	**4 028 033**	**2 628 489**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	1 170 402	1 182 818	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	1 113 333	1 124 781	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	962 775	972 675	Rörligt
Handelsbanken	1,750 %	1 200 000	1 200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,950 %	250 000	250 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**4 696 510**	**4 730 274**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 764	-33 764	
		4 662 746	**4 696 510**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 527 690 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Fastighetsinteckningar	13 333 900	13 333 900

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Arvoden	3 600	33 600
Sociala avgifter	0	9 426
Ränta	7 197	7 042
Förutbetalda avgifter och hyror	105 310	113 446
	116 107	**163 514**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 3 2017

Karl Martin Erik Siöland
Ordförande

Mats Andreas Borg
Ledamot

Eva Linda Carolina Helen
Ledamot

Klas Erik Gustaf Helsing
Ledamot

Ove Oksvold
Ledamot

Jan Martin Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2017

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skruven 9, org. nr 716417-8274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skruven 9 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 Brf Skruven 9 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 31 mars 2017

KPMG AB

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 345 000	1 344 818	1 344 800
Hyror bostäder	61 000	60 910	61 000
Hyror lokaler	352 000	351 786	334 000
Öresutjämning	0	54	0
Återbäring försäkringsbolag	14 000	18 940	0
	1 772 000	**1 776 508**	**1 739 800**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-20 137	-5 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-8 044	-20 000
Städning entreprenad	-45 000	-44 534	-46 000
Städning enligt beställning	0	-4 800	0
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-10 894	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 698	-5 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-4 180	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 101	-4 000
Gård	-3 000	-2 745	-10 000
Serviceavtal	-52 000	-52 042	-55 000
Förbrukningsmateriel	-6 500	-9 491	-4 000
Brandskydd	-2 100	0	-3 000
	-157 600	**-162 667**	**-152 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-5 715	0
Entré/trapphus	0	-5 251	0
Lås	-90 000	-6 126	0
VVS	0	-5 826	0
Bredband	0	-3 750	0
Vattenskada	0	-12 123	0
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	0
Fasad	-80 000	0	0
	-420 000	**-38 791**	**-100 000**
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	-25 000	-4 595	0
Lokaler	0	-7 306	0
Värmeanläggning	-180 000	-1 638 036	0
Ventilation	0	-231 049	0
Tak	125 000	-2 382 263	-2 665 000
Mark/gård/utemiljö	0	-162 500	0
Hiss	-29 000	0	0
	-109 000	**-4 425 749**	**-2 665 000**
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-67 807	-76 000
Värme	-235 000	-385 823	-382 000
Vatten	-50 000	-46 657	-51 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-41 422	-33 000
Grovsopor	0	0	-18 000
	-398 000	**-541 709**	**-560 000**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-60 053	-51 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-4 000	-3 688	0
Kabel-TV	-55 000	-55 030	-55 000
Bredband	-3 000	-1 314	0
	-122 000	**-120 085**	**-106 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-78 188	-73 200
	-80 000	**-78 188**	**-73 200**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 563	-22 000
Föreningskostnader	-5 000	-29 161	-7 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 735	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 311	-3 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-62 190	-62 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-8 000	-9 558	-4 000
Konsultarvode	-65 000	-46 825	-80 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-159 000	**-178 003**	**-187 000**
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-35 000	-36 513	-35 000
Styrelsearvode	-45 000	0	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-11 472	-22 000
	-106 000	**-47 985**	**-91 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-112 000	-111 800	-111 800
Förbättringar	-236 000	-239 584	-239 600
Maskiner	-7 000	-7 141	-7 200
	-355 000	**-358 525**	**-358 600**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 906 600**	**-5 951 702**	**-4 292 800**
RÖRELSERESULTAT	**-134 600**	**-4 175 194**	**-2 553 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	197	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	500	0
Låneräntor	-80 000	-69 954	-95 000
Övriga räntekostnader	0	-625	0
	-80 000	**-69 856**	**-95 000**
RESULTAT	**-214 600**	**-4 245 050**	**-2 648 000**