

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34
769603-3971

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

m

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen köpte 1999-10-15 fastigheten Isbrytaren 33 i Stockholms kommun. Byggår 1929-1930. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 39 bostadslägenheter och en lokal. Vid årets utgång var 37 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

18	1 rum och kök
13	2 rum och kök/pentry
3	3 rum och kök
3	4 rum och kök

Styrelsen 1

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma, har fr.o.m. 2016-06-13 t.o.m. 2017-06-14 haft följande sammansättning.

Thomas Rönnberg	ledamot
Agnes Pal	ledamot
James Savage	ledamot
Jacqueline Halbert Rigollet	ledamot
Yvonne Grundh	ledamot
Peter Stenberg	suppleant

Styrelsen 2

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2017-06-14 haft följande sammansättning.

Yvonne Grundh	ledamot, ordförande
Agnes Pal	ledamot, sekreterare
James Savage	ledamot, kassör
Jacqueline Halbert Rigollet	ledamot
Peter Stenberg	ledamot
Gunilla Ingdén	suppleant

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and other illegible marks.

Revisor

Revisor vald på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma

Yvonne Grundh

Peter Stenberg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Johan Bergström på BEJO AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Renoveringar

Fasad	2000	Totalrenovering, omrappning
Fönster	2000	Reparation, målning
Tak	2000	Plåtarbete, gummimatta
Stambyte	2001	Byte vatten-/avloppsstammar, elstigare
Tvättstuga	2001	Kakelsättning, målning, bänk, torkskåp
Toppvåning	2002	Trallbygge till altanen
Hiss	2003/2004	Byte hissmaskineri, renovering hisskorg
Trapphus	2005/2006	Renovering samt målning
Brevinkast	2005	Installerat nytt, större
Tvättmaskin	2005	Installerat ny, lågenergi
Torktumlare	2005	Installerat ny
Värmesystem	2005	Bytt givarcentral samt radiatorvred i samtliga lägenheter
Hissvåg	2009	Installerat ny
Bredband	2009	Installerat
Soprum	2010	Renovering, ommålning, nya sopkärl
Barnvagnsrum	2010	Iordningställt
Elektrisk dörröppnare i entré	2010	Installerat
Fönster	2010	Renovering, ommålning, utbytta plan 8
Säkerhetsdörr	2012	Installerat ny, ingång övre källarförråd
Undercentral	2012	Installerat ny undercentral
Vatten	2012	Installerat ny tryckstegringspump
Värme	2012	Installerat termostater i alla lägenheter
Torkskåp	2013	Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan
Dörrar	2013	Brytskydd har monterats på yttre plåtdörrar
Barnvagnsrum	2013	Monterat in en extra hylla för barnvagnar
Handdukstorkar	2013	Monterat nya vred på alla handdukstorkar

M

JM
M
Joh B

Händelser under året

Styrelsen har hållit sex protokollförda möten. Årsstämman hölls den 14 juni.

Under året har styrelsen förbättrat i huset i flera avseende:

Brandlarmet, med rökdetektorer och rökkameror i husets gemensamma delar, har nu aktiverats. Brandlarmet är kopplat till Securitas.

Elvärme har installerats på stuprännorna och på taket, med avsikt att kunna slippa snöskottning och undvika snö- och isras.

Stamspolning och en renovering av porten är planerade för 2018.

Tre bostadsrätter i föreningen har bytt innehavare.

Ekonomisk översikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1 450 819	1 448 414	1 446 082	1 438 721
Resultat efter finansiella poster	154 107	373 867	225 494	80 420
Soliditet, %	86	86	85	84

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser, upp- låtelseavgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	32 612 668	29 700	1 261 853	-3 090 314
Avsättning till fond för yttre underhåll			145 000	-145 000
Årets resultat				154 107
Vid årets slut	32 612 668	29 700	1 406 853	-3 081 207

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 235 314
årets resultat	154 107
Totalt	-3 081 207
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll	145 000
överföring till balanserat resultat	-3 226 207
Totalt	-3 081 207

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

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "M", and "Ygh".

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>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 211 388	1 211 388
Hysesintäkter bostäder		152 901	151 644
Hysesintäkter lokaler		85 980	85 032
Övriga intäkter		550	350
Nettoomsättning		1 450 819	1 448 414
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 081 027	-864 814
Avskrivning byggnad	2	-140 744	-140 744
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-38 847	-31 063
Rörelseresultat		190 201	411 793
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3	83
Räntekostnader		-36 097	-38 009
Resultat efter finansiella poster		154 107	373 867
Resultat före skatt		154 107	373 867
Årets resultat		154 107	373 867

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and other illegible marks.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	34 434 773	34 575 517
Byggnadsinventarier	3	194 303	155 307
Inventarier	4	-	-
		<u>34 629 076</u>	<u>34 730 824</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 629 076</u>	<u>34 730 824</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		5 874	138
Skattefordringar		1 528	9 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 304	55 713
		<u>63 706</u>	<u>64 945</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 356 347	1 163 263
Summa omsättningstillgångar		<u>1 420 053</u>	<u>1 228 208</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 049 129</u>	<u>35 959 032</u>

M

for
M
for

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 570 492	25 570 492
Upplåtelseavgifter		7 042 176	7 042 176
Kapitaltillskott		29 700	29 700
Fond för yttre underhåll		1 406 853	1 261 853
		<u>34 049 221</u>	<u>33 904 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 235 314	-3 464 181
Årets resultat		154 107	373 867
		<u>-3 081 207</u>	<u>-3 090 314</u>
Summa eget kapital		<u>30 968 014</u>	<u>30 813 907</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	<u>4 807 237</u>	<u>4 878 517</u>
		4 807 237	4 878 517
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 573	32 853
Övriga kortfristiga skulder		2 713	3 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 592	229 997
		<u>273 878</u>	<u>266 608</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 049 129</u>	<u>35 959 032</u>

M

[Handwritten signatures]

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

ln

any
10/22
yph 18

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	41 676	41 655
Städning	64 760	48 764
Sotning	4 582	-
Hiss	7 380	9 901
Larm	7 203	-
Tvättstuga	2 327	4 664
Gård	-	2 169
Reparation och underhåll	153 367	20 005
Elavgifter	24 673	25 028
Uppvärmning	338 039	345 313
Vatten och avlopp	62 328	59 254
Sophämtning	29 110	27 022
Fastighetsförsäkringar	46 844	37 924
Kabel-TV	82 882	82 615
Övriga fastighetskostnader	12 221	10 473
Fastighetsskatt	61 535	58 727
Styrelsearvoden	35 000	-
Revisionsarvode	11 561	10 063
Ekonomisk förvaltning	69 379	68 377
Övriga förvaltningskostnader	14 636	12 860
Arbetsgivaravgift	11 524	-
Summa	1 081 027	864 814

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Isbrytaren 33 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	28 148 735	28 131 340
Årets inköp		17 395
Ingående avskrivning enligt plan	-2 601 218	-2 460 474
Årets avskrivning enligt plan	-140 744	-140 744
Mark	9 028 000	9 028 000
Utgående bokfört värde	34 434 773	34 575 517
Taxeringsvärde bostäder	60 600 000	60 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 025 000	1 025 000
M	61 625 000	61 625 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	788 346	763 906
Årets inköp	77 843	24 440
Ingående avskrivning enligt plan	-633 039	-601 976
Årets avskrivning enligt plan	-38 847	-31 063
Utgående bokfört värde	194 303	155 307

Not 4 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	2 801	2 801
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 801	-2 801
	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,91 %		
Ingående bokfört värde	630 842	702 122
Årets amortering	-71 280	-71 280
Utgående bokfört värde	559 562	630 842
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,79 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,72 %		
Ingående bokfört värde	2 247 675	2 247 675
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 247 675	2 247 675
Summa utgående bokfört värde	4 807 237	4 878 517

Not 6 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 018 000	14 018 000

Not 7 Definition av nyckeltal


Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

Underskrifter

Stockholm 2018-04-12


Yvonne Grundh


Agnes Pal


James Savage


Jacqueline ~~Hallberg~~ Rigollet


Peter Stenberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-04-15


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34
Org.nr. 769603-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

M

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 Igelkotten 34 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

M



Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 15 april 2018

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far