

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34
769603-3971

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

M

WD
ygh
AP
M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

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. 2017-06-13 t.o.m. 2018-06-13 haft följande sammansättning.

Yvonne Grundh	ledamot
Agnes Pal	ledamot
James Savage	ledamot
Peter Stenberg	ledamot
Jacqueline Rigollet	ledamot
Gunilla Ingdén	suppleant

Styrelsen 2

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2018-06-13 haft följande sammansättning.

Yvonne Grundh	ledamot, ordförande
Agnes Pal	ledamot, sekreterare
Ulf Dahlén	ledamot, kassör
Peter Stenberg	ledamot
Jacqueline Rigollet	ledamot
Caroline Norbäck	suppleant
Gunilla Ingdén	suppleant

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UD", "M", "Joh", and "M".

Revisor

Revisor vald på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma

Caroline Norbäck

Gunilla Ingdén

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt 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, utbyta 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
Cykelrum	2014	Cykelrummet har förbättrats med ett nytt cykelställ och hyllor för förvaring

M

CO
Joh
AD
M

Energiåtgärder	2014	Våra energiåtgärder 2012 har enligt statistik resulterat i en sänkning av energiförbrukningen med cirka 16%
Låssystem	2014	Ett nytt modernt låssystem med elektroniska nycklar har installerats i fastigheten
Internet	2015	Uppgraderat avtalet för internet med Bredbandsbolaget till 250/100 mb/sek
Brandlarm, stadgar	2016	Brandlarm installerat i trapphuset, Nya stadgar har antagits av stämman
Brandlarm, elvärme	2017	Brandlarmet med rökdetektorer samt rökkameror i husets gemensamma delar aktiverat. Elvärme har installerats i stup-rännorna och på taket för att slippa isbildning samt takskottning
Diverse arbeten Stadgar	2018	Aktivering av brandlarm i trapphuset, radonmätning, stamspolning Nya stadgar har antagits av stämman.

Händelser under året

Styrelsen har träffats sju gånger under året, alla möten är protokollförda. Årsstämma hölls den 13 juni.

Föreningen har under året fortsatt att förbättra/underhålla fastigheten.

Det som gjorts under året är:

- Stamspolning av samtliga lägenheter
- Renovering av porten
- Radonmätning samtliga lägenheter

För 2019 planeras fönsterrenovering med början på sydsidan d.v.s. mot gatan.

En bostadsrätt har under året bytt ägare.

Ekonomisk översikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	1 453 406	1 450 819	1 448 414	1 446 082
Resultat efter finansiella poster	108 852	154 107	373 867	225 494
Soliditet, %	86	86	86	85

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	32 612 668	29 700	1 406 853	-3 081 207
Avsättning till fond för yttre underhåll			145 000	-145 000
Årets resultat				108 852
Vid årets slut	32 612 668	29 700	1 551 853	-3 117 355

M

wo
ygh
R
M
n

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 226 207
årets resultat	108 852
Totalt	-3 117 355
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	145 000
överföring till balanserat resultat	-3 262 355
Totalt	-3 117 355

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

M

CD
yg
BO
BO
m

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 211 388	1 211 388
Hysesintäkter bostäder		154 270	152 901
Hysesintäkter lokaler		87 348	85 980
Övriga intäkter		400	550
Nettoomsättning		1 453 406	1 450 819
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 116 593	-1 081 027
Avskrivning byggnad	2	-140 744	-140 744
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-50 001	-38 847
Rörelseresultat		146 068	190 201
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	3
Räntekostnader		-37 036	-36 097
Övriga finansiella kostnader		-180	-
Resultat efter finansiella poster		108 852	154 107
Resultat före skatt		108 852	154 107
Årets resultat		108 852	154 107

M

UD


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	34 294 029	34 434 773
Byggnadsinventarier	3	261 967	194 303
Inventarier	4	-	-
		<u>34 555 996</u>	<u>34 629 076</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 555 996</u>	<u>34 629 076</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 140	-
Skattekonto		5 874	5 874
Skattefordringar		670	1 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 215	56 304
		<u>73 899</u>	<u>63 706</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 446 979	1 356 347
Summa omsättningstillgångar		<u>1 520 878</u>	<u>1 420 053</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 076 874</u>	<u>36 049 129</u>

M

AD
78
Ygh
72

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 551 853	1 406 853
		<u>34 194 221</u>	<u>34 049 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 226 207	-3 235 314
Årets resultat		108 852	154 107
		<u>-3 117 355</u>	<u>-3 081 207</u>
Summa eget kapital		<u>31 076 866</u>	<u>30 968 014</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	<u>4 735 957</u>	<u>4 807 237</u>
		4 735 957	4 807 237
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 942	36 573
Övriga kortfristiga skulder		3 516	2 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>232 593</u>	<u>234 592</u>
		264 051	273 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 076 874</u>	<u>36 049 129</u>

M

VO
Joh
M

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 rest-
värde. 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 %

M

UD PB AP
Loh M

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	41 981	41 676
Städning	78 796	64 760
Sotning	3 234	4 582
Hiss	10 806	7 380
Larm	7 205	7 203
Tvättstuga	-	2 327
Reparation och underhåll	139 740	153 367
Elavgifter	30 949	24 673
Uppvärmning	341 142	338 039
Vatten och avlopp	65 415	62 328
Sophämtning	29 600	29 110
Fastighetsförsäkringar	49 576	46 844
Kabel-TV	83 038	82 882
Övriga fastighetskostnader	4 668	12 221
Fastighetsskatt	62 393	61 535
Styrelsearvoden	52 000	35 000
Revisionsarvode	12 804	11 561
Ekonomisk förvaltning	71 685	69 379
Övriga förvaltningskostnader	16 064	14 636
Arbetsgivaravgift	15 497	11 524
Summa	1 116 593	1 081 027

Not 2 Byggnad och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	28 148 735	28 131 340
Årets inköp		17 395
Ingående avskrivning enligt plan	-2 741 962	-2 601 218
Årets avskrivning enligt plan	-140 744	-140 744
Mark	9 028 000	9 028 000
Utgående bokfört värde	34 294 029	34 434 773
Taxeringsvärde bostäder	60 600 000	60 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 025 000	1 025 000
	61 625 000	61 625 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	866 189	788 346
Årets inköp	117 665	77 843
Ingående avskrivning enligt plan	-671 886	-633 039
Årets avskrivning enligt plan	-50 001	-38 847
Utgående bokfört värde	261 967	194 303

W

W
W
W
W
W
W
W

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	2 801	2 801
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 801	-2 801
	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,93 %		
Ingående bokfört värde	559 562	630 842
Årets amortering	-71 280	-71 280
Utgående bokfört värde	488 282	559 562
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,74 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
SEB, rörlig ränta		
Ränta 0,74 %		
Ingående bokfört värde	2 247 675	2 247 675
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 247 675	2 247 675
Summa utgående bokfört värde	4 735 957	4 807 237

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 018 000	14 018 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Underskrifter

Stockholm 2019-03 - 16

Yvonne Grundh

Agnes Pal

Ulf Dahlén

Peter Stenberg

Jacqueline Rigollet

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-03 - 19

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 2018.

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 2018 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:

M

- 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

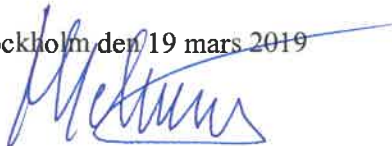
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M

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 19 mars 2019



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR