



Bostadsföreningen
Smältan nr 1 upa
org.nr 702 002-0314

Årsredovisning 2016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen lämnar härmed sin berättelse för föreningens nittiosjunde verksamhetsår.

STYRELSEN har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2016 utgjorts av **Magnus Ragnhäll** (ordf), **Anneli Rönnbäck** (kassör) och **Helga Hullmann** (sekreterare) samt suppleanterna **Oskar Högberg** och **Tore Isacson**. Styrelsearvoden inklusive skatter har uppgått till totalt 16.998 kronor.

REVISOR har varit **Stefan Gustafsson** (Björkholms Revisionsbyrå). Revisorsarvode har utgått till extern revisor enligt taxa. Johanna Källrot, tidigare internrevisor har flyttat under året.

MEDLEMMARNAS AVGIFT var oförändrad under 2016. Tidigare avgiftshöjningar var 2015 med 10% och 2014 med 5%.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE uppgår till 50.364.000 kronor, varav byggnaden 15.820.000 kr och marken 34.544.000 kr.

FÖRENINGENS LÅN vid utgången av år 2016 uppgick till 4 978 125 kronor. Samtliga lån är för närvarande korttidsbundna lån till en ränta på ca 0,6-1,0 procent. Samtliga lån finns hos Swedbank/Spintab. Föreningen har även en checkräkningskredit på 1 600 000 kronor som föreningen nyttjar idag som har en ränta på 0,5 procent över övriga lån.

AKTIVITETER.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året och ett betydande antal maildi-aloger.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 16:e maj.

Under året har en fixardag genomförts. Den 7:e juni gjordes städning och trädgårdsarbete. Korvgrillning och middag från fiskaffären serverades.

UNDERHÅLL av fastigheten sker såväl i egen regi som efter avtal med olika företag såsom Hissgruppen (hissarna), Viking Städsservice (trappstädningen) samt PFastighetFasad (snö- och isröjningen av tak).

Under året har några mindre arbeten utförts. I början av året installerades de nya sopskåpen med sopkärl och matavfallshantering. Arbetet med fuktskadan i Lägenhet 1 blev klart. Under sommaren fylldes gräsmattan på det på med ett par kubikmeter jord och såddes med nytt gräs.

Som en följd av att utrymningsvägarna förändrats på vindbyggnationen monterades en Stigbrygga på taket för att uppfylla brandmyndighetens krav. Vid monteringen uppdagades fuktskador under plåten som är något som kommer att åtgärdas under 2017.

Fuktskada som uppdagats på taket under plåten är över de delar som täcker vindslägenheterna som byggdes på 80-talet. Upphandling av reparation pågår.

Medlemmarna har utfört fastighetsskötsel, dels via schemalagd ansvarsfördelning och dels på fixardagar i maj. Johanna Källrot och Eva Agåker har flyttat ut. Johannas lägenhet köptes av grannen Kurppa som öppnar dörr emellan. Oskar Ljungberg köpte Agåkers lägenhet.

MEDLEMSMARIKELN omfattar 29 medlemmar för de 29 lägenheterna i föreningen. Nya medlemmar under 2016 finns i lägenhet 4 (Thomas Kurppa & Sofia Norring) som byggs ihop med lägenhet 5, samt lägenhet 24 (Oskar Ljungberg).

AFFÄRSLOKAL i gatuplan upplåts för fiskaffärsrörelse som drivs av *Fishlovers Stockholm AB*. Avseende det ekonomiska så höjdes hyran för fiskaffären från 1:a april. Ersättningen från försäkringsbolaget avseende renoveringen av fiskaffären blev även klar och vi mottog 181 417 SEK från försäkringsbolaget Moderna.

ÖVRIGT

Föreningens fastighet är genom SBC-förmedling fullvärdesförsäkrad hos Lloyd's Underwriters via Nordeuropa Försäkring. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f.d. SBC). Mer information om föreningen finns på vår egen hemsida: www.sbc.se/smaltan1.

För närvarande har vi inga andrahandsuthyrningar.

SLUTORD

Styrelsen kan konstatera att det gångna verksamhetsåret varit lugnt och kommer förhoppningsvis även fortsätta så under 2017. Det som brådskar är att åtgärda fuktskadan på taket.

Vi vill tacka för det goda samarbetet och den goda grannsämjan under 2016.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPTIAL

Fond för yttre uh	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tillgång IB	580 575	453 849
Avsättning fr. 2015	126 726	126 726
Tillgång UB	707 301	580 575
Avs. 0,3% av taxeringsvärdet 2015		

Balanserad vinst/förlust	<u>2016</u>
IB Balanserad vinst/förlust	-4 551 823
Disposition enligt Års- stämmoprotokoll 2015	-1 262 430
UB Balanserad vinst/förlust	-5 814 253

Ekonomisk redovisning

Flerårsöversikt, kr					
	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 390 800	1 158 000	1 034 000	1 008 000	1 006 500
Resultat efter finansiella poster	518 551	-1 136 000	-3 091 000	-60 000	112 000
Balansomslutning	5 377 442	5 121 000	4 377 000	6 485 700	4 721 700
Lån / Kvadratmeter	3 575	3 575	2 828	2 260	2 260
Årsavgifter / Kvadratmeter	610	582	540	526	526

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition för 2016	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserad vinst/förlust	-5 814 253
Årets resultat	518 551
Totalt	-5 295 702
disponeras för	
Avsättning till yttre underhåll	-126 726
Överföring till balanserad vinst/förlust	-5 422 428

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 390 800	1 157 098
Summa rörelseintäkter		1 390 800	1 157 098
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-543 556	-539 939
Underhåll	3	-165 736	-1 551 097
Avskrivning anl.tillgångar	4	-112 816	-136 276
Summa rörelsens kostnader		-822 108	-2 227 312
Rörelseresultat		568 692	-1 070 214
Resultat från finansiella investeringar	5		
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-50 141	-65 490
Resultat efter finansiella invest.		518 551	-1 135 704
Årets resultat		518 551	-1 135 704

BALANSRÄKNING	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheten, långsikt åtg	4	3964037	4039885
Fastigheten, medellångsikt åtg		364731	398491
Inventarier		19708	22917
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Värdepapper		400	400
Summa anläggningstillgångar		4 348 876	4 461 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Likvida medel	6	1 018 787	649 916
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 778	9 403
Summa omsättningstillgångar		1 028 565	659 319
SUMMA TILLGÅNGAR		5 377 442	5 121 012

BALANSRÄKNING	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		286 790	286 790
Insatser i sb med balkongbyggen		1 033 434	1 033 434
Upplåtelseavgifter		1 748 970	1 748 970
Fond för yttre underhåll		707 301	580 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 776 495	3 649 769
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst/förlust		-5 814 253	-4 551 823
Årets resultat		518 551	-1 135 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 295 702	-5 687 527
Summa eget kapital		-1 519 208	-2 037 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 978 125	4 978 125
Checkräkningskredit		1 600 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		6 578 125	6 578 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	20 182
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		3 500	400
Upplupna kostnader och Förutbetalda avgifter	7	315 025	560 063
Summa kortfristiga skulder		318 525	580 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 377 442	5 121 012

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

1 Intäkter

Not 1 Intäkter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avgifter	1 123 020	1 071 494
Hysesintäkter	84 163	76 504
Överlåtelseavg.	2 200	5 500
Utdeln. Värdepapper	0	3 600
Försäkringsubetalning	181 417	-
	<u>1 390 800</u>	<u>1 157 098</u>

2 Driftskostnader

Not 2 Driftskostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Värme	293 327	275 764
El	21 734	21 142
Vatten o. avlopp	51 377	47 772
Städn o. renhållning	38 812	48 098
Fastighetsskatt	44 490	43 724
Försäkringar	28 963	27 697
Styrelse o. förvaltning	40 135	41 809
Omkostnader	24 718	33 934
	<u>543 556</u>	<u>539 939</u>

3 Underhåll

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Not 3 Underhåll	165 736	1 551 097
<u>Innefattar:</u>		
Dränering och hantering av fuktskada	30 896	
Brandsäkerhet	21 937	
Taket, säkerhet	19 658	
Stockholms brandförsvär	15 769	

4 Fastighet, inventarier och avskrivningar

Avskrivningar har gjorts med 1,5 % för långsiktiga åtgärder, 6 % för medellångsiktiga åtgärder samt 1/3 för inventarier.

Not 4 Fastighet, inventarier och avskrivningar

	Fastighet, lång sikt		Fastighet, medellång sikt		Inventarier	
		Ack avskr		Ack avskr		Ack avskr
IB (2015)	5 056 554	-940 821	338 933	-130 425	337 744	-316 662
IB (2016)	5 056 554	-1 016 669	338 933	-164 186	352 069	-329 152
Åtgärder	-	-	223 744	-	-	-
Avskrivn	-	-75 848	-	-33 760	-	-3 208
Utrangering	-	-	-	-	-	-
UB (2016)	5 056 554	-1 092 517	562 677	-197 946	352 069	-332 361
UB, netto	3 964 037		364 731		19 708	

5 Räntor

Not 5	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntor		
Låneräntor	-50 141	-65 490
Sparräntor	0	0
	<u>-50 141</u>	<u>-65 490</u>

6 Kassa och bank

Not 6 Likvida medel	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PlusGiro		
Företagskonto*	1 018 787	649 916
Fasträntekonto		
	<u>1 018 787</u>	<u>649 916</u>

* Saldo beräknat på fullt nyttjande av checkräkningskredit

7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 7 Upplupna kostnader och förut betalda intäkter		
	2016	2015
Låneräntor	3 767	4 693
Vatten, städning	45 675	38 260
Förutbet avg	253 583	215 649
Dränering	0	241 600
SanSac	0	40000
Rör Assistans	0	3744
Skatt	0	4117
Revisor	12 000	12 000
	<u>315 025</u>	<u>560 063</u>

Underskrifter

Stockholm 2017 -3-21

Magnus Ragnhäll, ordförande

Anneli Rönnbäck, kassör

Tore Isacson, suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2017

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **BF Smältan nr 1 upa**, org.nr 702002-0314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Smältan nr 1 upa för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping 2017-04-05

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor