

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gesundplan 50
769617-7166

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-8

III

Mg 03
AF CL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen köpte 2008-04-17 fastigheten Stockholm Billingen 4. Nybyggnadsår 1937. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 9 bostadslägenheter, 6 garageplatser och 1 lokal. Vid årets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 6 garageplatser och 1 lokal uthyrda.

Bostadsyta: 650 kvm.

Lokalyta: 220 kvm.

Styrelsen

Styrelsen utsedd på extra föreningsstämma 2017-05-21 har haft följande sammansättning:

Magnus Johansson	Ordförande
Cecilia Löfgren	Ledamot
Daniel Svensson	Ledamot
Magnus Flinck	Ledamot
Michael Wallon	Ledamot, utgått
Amanda Sehlin	Suppleant, utgått

m

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Styrelsen föreslår godkända revisorn Mats Lehtipalo, ADDECO Revisorer KB, till revisor.

Magnus Flink	Revisor	utgått
Hanna Gabrielsson	Revisorssuppleant	utgått

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

M

MJ 03

MF CL

Händelser under året

Under 2017 har föreningen:

- Vid årsstämman beslutat om att bygga om källaren till bostadsrätter. Fyra lägenheter ska byggas med planerat färdigställande hösten 2018.
- Genomfört en extra föreningsstämma där det beslutades om att införa en gemensam el-lösning, nytt fibernät i fastigheten (1000/1000), installation av bergvärme, samt omDispositionering av vind.
- Sett över underhållsplanen och har för avsikt att åtgärda balkonger, fasad, disposition av tomt med start under 2018.
- Beslutat att till sin hjälp anlita byggkonsult John Jakobsson på Knut Jönson Byggadministration.
- Bytt ordförande; föreningens ordförande Michael Wallon avgick ur styrelsen på egen begäran och ersattes av Magnus Johansson.
- Utfört sotning och provtryckning av eldstäder.
- Omsatt en bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	580 344	577 532	565 227	547 256
Resultat efter finansiella poster	-159 741	16 065	18 396	-30 607
Soliditet, %	85	86	85	86

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 797 000	4 716 880	74 200	-870 900
Avsättning till fond för yttre underhåll			12 000	-12 000
Årets resultat				-159 741
Vid årets slut	13 797 000	4 716 880	86 200	-1 042 641

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-882 900
årets resultat	-159 741
Totalt	-1 042 641
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	12 000
överföring till balanserat resultat	-1 054 641
Totalt	-1 042 641

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

M

MJ 10
MF 06

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		404 028	404 028
Hyror lokaler		170 999	171 703
Övriga intäkter		5 317	1 801
Nettoomsättning		580 344	577 532
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-568 753	-427 208
Avskrivning byggnad	2	-104 467	-67 292
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-10 695	-10 695
Rörelseresultat		-103 571	72 337
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		186	-
Räntekostnader		-56 356	-56 272
Resultat efter finansiella poster		-159 741	16 065
Resultat före skatt		-159 741	16 065
Årets resultat		-159 741	16 065

M

Mj OS
AK CL

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>			
Byggnad	2	20 564 015	20 295 800
Byggnadsinventarier	3	-	10 695
		<u>20 564 015</u>	<u>20 306 495</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 564 015</u>	<u>20 306 495</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 899	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 092	16 977
		<u>18 991</u>	<u>16 977</u>
<i>Kassa och bank</i>		46 414	359 983
Summa omsättningstillgångar		<u>65 405</u>	<u>376 960</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 629 420</u>	<u>20 683 455</u>

M

Mg 03

MF CL

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		13 797 000	13 797 000
Upplåtelseavgifter		4 716 880	4 716 880
Fond för yttre underhåll		86 200	74 200
		<u>18 600 080</u>	<u>18 588 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-882 900	-886 965
Årets resultat		-159 741	16 065
		<u>-1 042 641</u>	<u>-870 900</u>
Summa eget kapital		<u>17 557 439</u>	<u>17 717 180</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	2 800 000	2 800 000
Depositioner		-	40 000
		<u>2 800 000</u>	<u>2 840 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		168 093	23 595
Skattekonto		-	20 287
Skatteskulder		41 387	20 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 501	61 911
		<u>271 981</u>	<u>126 275</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 629 420</u>	<u>20 683 455</u>

M

My PS

FF U

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.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

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 %

M

MJ OS

AF CL

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	15 528	15 228
Städning	19 693	20 488
Undercentral	10 615	-
Reparation och underhåll	104 456	6 897
Elavgifter	12 616	11 932
Uppvärmning	180 816	183 123
Vatten och avlopp	18 970	22 870
Sophämtning	7 468	7 292
Fastighetsförsäkringar	9 658	9 319
Tomträttsavgäld	53 000	53 000
Kabel-TV	2 333	2 164
Övriga fastighetskostnader	610	4 262
Fastighetsskatt	20 905	20 257
Styrelsearvoden	900	4 995
Revisionsarvode	8 000	-
Ekonomisk förvaltning	24 936	25 587
Övriga förvaltningskostnader	9 911	13 116
Konsultarvoden	-	26 678
Juridiska kostnader	66 838	-
Arbetsgivaravgift	1 500	-
Summa	568 753	427 208

Not 2 Byggnad

Föreningen äger fastigheten Stockholm Billingen 4.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	20 893 487	20 864 186
Årets inköp	372 681	29 300
Ingående avskrivning enligt plan	-597 686	-530 394
Årets avskrivning enligt plan	-104 467	-67 292
Utgående bokfört värde	20 564 015	20 295 800
Taxeringsvärde bostäder	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde lokaler	907 000	907 000
	11 507 000	11 507 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	106 950	106 950
Ingående avskrivning enligt plan	-96 255	-85 560
Årets avskrivning enligt plan	-10 695	-10 695
Utgående bokfört värde	-	10 695

M

MJ DL
MF CL

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek		
Ränta 0,763 %		
Ingående bokfört värde	1 400 000	1 400 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 400 000	1 400 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,737 %		
Ingående bokfört värde	1 400 000	1 400 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 400 000	1 400 000
Summa utgående bokfört värde	2 800 000	2 800 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	2 800 000	2 800 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2018-05-29


Magnus Johansson


Cecilia Löfgren


Daniel Svensson


Magnus Flinck

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-06-07



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50
Org.nr. 769617-7166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gesundaplan 50 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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, förfälskning, 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.

u

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 Gesundaplan 50 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghetssätt.

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 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.

W

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 7 juni 2018


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR