



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Blåelden 2



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Blåelden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2007-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2013-02-26 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Edvin Mattias Berglund	Ledamot
Liisa Kyllikki Dar	Ledamot
Jörgen Hans Mikael Eriksson	Ledamot
Hans Anders Magnus Fransén	Ledamot
Jonas Alexander Hellberg	Ledamot

Sven Henrik Edlund	Suppleant
Lars Peter Mattias Valinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Daniel Boström	Ordinarie Extern	Nexia Revision Stockholm
----------------	------------------	--------------------------

##### Valberedning

Robert Lagnehamn  
Sara Lehtonen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Blåelden 2	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

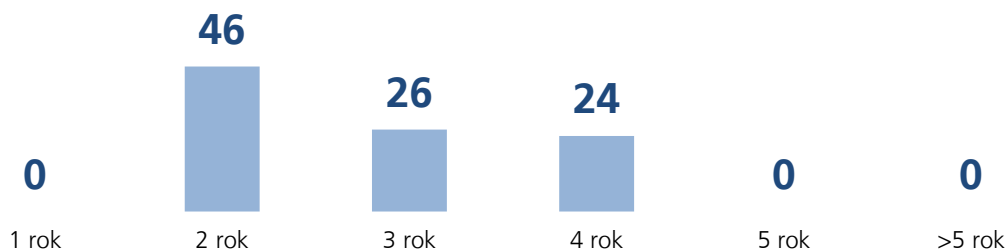
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 368 m<sup>2</sup>, varav 7 368 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Medlemslokal

### Kommentar

För möte och uthyrning till medlemmar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2015 - 2016	Utfört under 2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	Återkommande obligatorisk ventilationskontroll
Tak	2018	Kontroll.
Trädgård/gemensamma ytor	2018	Renovera grillar och se över lekplats
Parkering	2018	Åtgärda avlopp och asfaltskador.
Fläktrum	2018	Översyn och energieffektivisering.
Fasader	2018	Fasadrenovering samt isolera.
Balkonger	2019	Kontroll av betongplatta och räcken.
Hissar	2019	Modernisering av befintliga hissar för att uppfylla nya krav.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsförvaltning AB
Vinterunderhåll	SBG - Säker byggmiljö
Hiss Service & Reparation	St: Eriks Hiss
Städning	Städia
Låssystem, Bredband, Tv & Tele	Sundbybergs Stadsnät
Sophantering Sopsug	Envac
Tv & Bredband	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Parkering	Q-Park
Revision	Nexia Revision Stockholm
Teknisk förvaltning Jour	BK Fastighetsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Nordic Garden

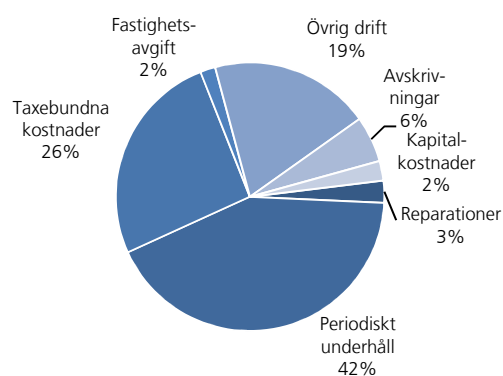
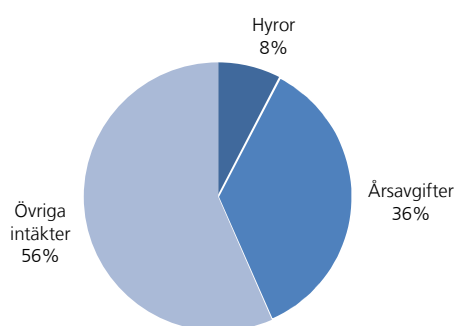


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 450 944</b>	<b>4 527 574</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 743 136	4 306 479
Finansiella intäkter	540	14 592
Medlemsinsatser	3 400 000	2 780 000
Ökning av långfristiga skulder	0	17 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	886 135	1 049 828
	<b>14 029 811</b>	<b>25 150 899</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 376 359	25 071 892
Finansiella kostnader	160 259	32 641
Ökning av kortfristiga fordringar	5 492 458	122 997
	<b>12 029 076</b>	<b>25 227 530</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 451 678</b>	<b>4 450 944</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 000 735</b>	<b>-76 631</b>

\*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 1 315 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

Under verksamhetsåret så har Föreningen fokuserat på att få stambytet färdigställt. Stambytesarbetet har varit försenat och tvist har uppstått med entreprenören. Slutuppgörelse förväntas avslutats under nästkommande år. Se även not 3 och not 15. Detta har gjort att vissa andra delar av planerat underhåll har fått skjutas på framtiden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	499	499	503	467
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 019	1 021	950	1 240
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 432	2 432	0	780
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	115	117	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	22	19	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	22	4	2	27
Soliditet (%)	80	80	99	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 826	-21 179	452	595
Nettoomsättning (tkr)	4 233	4 304	4 308	4 198

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 368 m<sup>2</sup> bostäder varav 378 m<sup>2</sup> hyresrättsyta.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	76 929 268	817 645	0	76 111 623
Upplåtelseavgifter	24 474 126	2 582 355	0	21 891 771
Ack kostnad för nyupplåtelse	-49 875	0	0	-49 875
Fond för yttre underhåll	249 000	249 000	-940 100	940 100
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>101 602 519</b>	<b>3 649 000</b>	<b>-940 100</b>	<b>98 893 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-23 257 278	-249 000	-20 238 662	-2 769 615
Årets resultat	2 825 539	2 825 539	21 178 762	-21 178 762
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 431 738</b>	<b>2 576 539</b>	<b>940 100</b>	<b>-23 948 378</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 170 781</b>	<b>6 225 539</b>	<b>0</b>	<b>74 945 241</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 825 539
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 008 277
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-249 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 431 738</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>249 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-20 182 738</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 233 385	4 304 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 509 752	2 401
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 743 136</b>	<b>4 306 479</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 741 043	-24 065 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 585	-719 730
Personalkostnader	Not 6	-307 731	-286 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-381 519	-395 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 757 878</b>	<b>-25 467 192</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 985 258</b>	<b>-21 160 713</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	14 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 259	-32 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 719</b>	<b>-18 049</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 825 539</b>	<b>-21 178 762</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 825 539</b>	<b>-21 178 762</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 89 230 520	89 603 511
Maskiner och inventarier	Not 9 0	8 528
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>89 230 520</b>	<b>89 612 039</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>89 230 520</b>	<b>89 612 039</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 696	440
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 11 975 234	4 484 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>11 977 930</b>	<b>4 485 213</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	119 313	118 838
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>119 313</b>	<b>118 838</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 097 243</b>	<b>4 604 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 327 763</b>	<b>94 216 089</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 353 519	97 953 519
Fond för yttre underhåll	Not 11	249 000	940 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101 602 519</b>	<b>98 893 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 257 278	-2 769 615
Årets resultat		2 825 539	-21 178 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 431 738</b>	<b>-23 948 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 170 781</b>	<b>74 945 241</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 000 000	17 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		876 916	1 448 948
Skatteskulder		247 968	241 056
Övriga skulder		46 945	30 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 985 154	550 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 156 983</b>	<b>2 270 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 327 763</b>	<b>94 216 089</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### 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.

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Kodlås	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 488 383	3 485 397
Hyror bostäder	384 998	385 837
Hyror parkering moms	71 696	120 331
Hyror parkering	285 670	309 795
Bredbandsintäkter	2 700	2 790
Öresutjämning	-62	-71
	<b>4 233 385</b>	<b>4 304 078</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Beräknade vitesintäkter enligt villkor i upphandling av stambyte	5 509 752	2 401
	<b>5 509 752</b>	<b>2 401</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	23 257	27 282
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 044
	Fastighetsskötsel gård beställning	206 227	94 190
	Snöröjning/sandning	29 776	57 644
	Städning entreprenad	111 361	94 253
	Städning enligt beställning	10 575	69 182
	Mattvätt/Hyrmattor	34 254	27 122
	Hissbesiktning	3 375	3 281
	Myndighetstillsyn	4 295	11 475
	Gemensamma utrymmen	600	18 750
	Gård	65 121	916
	Serviceavtal	60 916	17 850
	Förbrukningsmateriel	434	0
		<b>550 191</b>	<b>426 989</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	33 130
	Brf Lägenheter	0	1 600
	Gemensamma utrymmen	0	2 050
	Tvättstuga	45 943	30 793
	Lås	2 551	17 708
	VVS	21 350	18 925
	Ventilation	25 763	9 711
	Elinstallationer	10 609	0
	Hiss	31 552	59 159
	Skador/klotter/skadegörelse	2 039	0
	Vattenskada	47 353	0
		<b>187 160</b>	<b>173 076</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	127 583
	Stambyte	2 937 504	21 518 490
	Elinstallationer	0	39 540
		<b>2 937 504</b>	<b>21 685 613</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	149 874	154 670
	Värme	935 775	848 802
	Vatten	467 844 <sup>1</sup>	162 521
	Sophämtning/renhållning	229 568	228 049
		<b>1 783 061</b>	<b>1 394 042</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	0	84 916
	Kabel-TV	68 471	67 288
	Bredband	88 416	111 653
		<b>156 887</b>	<b>263 857</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>126 240</b>	<b>121 728</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 741 043</b>	<b>24 065 305</b>

<sup>1</sup> Ökning 2017 beror på retroaktiv debitering av Sundbyberg Vatten och avfall avseende åren 2016 och 2017

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	900	0
	Tele- och datakommunikation	6 461	5 901
	Juridiska åtgärder	19 750	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	29 594	24 648
	Föreningsomkostnader	18 606	48 731
	Styrelseomkostnader	2 391	13 898
	Fritids- och trivselkostnader	14 302	5 432
	Studieverksamhet	0	563
	Förvaltningsarvode	162 320	200 076
	Förvaltningsarvoden övriga	0	62 766
	Administration	24 026	19 365
	Konsultarvode	40 000	329 115
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	7 110
		<b>327 585</b>	<b>719 730</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	237 500	222 000
	Sociala kostnader	70 231	64 857
		<b>307 731</b>	<b>286 857</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	332 693	332 693
	Förbättringar	40 298	40 298
	Inventarier	8 528	22 309
		<b>381 519</b>	<b>395 300</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 508 574	92 508 574
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 508 574</b>	<b>92 508 574</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 905 063	-2 532 072
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 991	-372 991
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 278 054</b>	<b>-2 905 063</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>89 230 520</b>	<b>89 603 511</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 365 531	25 365 531
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
		<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	111 544	111 544
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>111 544</b>	<b>111 544</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-103 016	-80 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 528	-22 309
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-111 544</b>	<b>-103 016</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>8 528</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	5 505 440	0
	Skattekonto	122 109	120 313
	Klientmedel hos SBC	6 332 365	4 332 106
	Fordringar	15 320	32 354
		<b>11 975 234</b>	<b>4 484 773</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	940 100	1 080 600
	Reservering enligt stadgar	249 000	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-940 100	-389 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>249 000</b>	<b>940 100</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SBAB	0,960 %	2 000 000	2 000 000	2019-06-14
	SBAB	0,970 %	3 000 000	3 000 000	2019-06-14
	SBAB	0,970 %	6 000 000	6 000 000	2019-06-14
	SBAB	1,000 %	6 000 000	6 000 000	2019-06-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Stambyte	1 138 125	0
	Vatten	298 766	0
	Arvoden	144 000	144 000
	Sociala avgifter	45 250	45 244
	Ränta	0	1 885
	Avgifter och hyror	359 013	359 632
		<b>1 985 154</b>	<b>550 761</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen har uppdaterat stadgarna enligt det nya lagrummet.

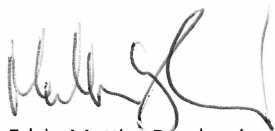
Slutreglering har ej skett med entreprenören avseende stambytet. Styrelsen har beslutat att ta in extern besiktningsman för kontroll av utfört arbete i samtliga lägenheter. Tvist har uppstått om slutreglering av entreprenaden och av föreningen debiterade vitesbelopp vars avgörande förväntas under 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 16 / 5 2018



Edvin Mattias Berglund  
*Ledamot*



Liisa Kyllikki Dar  
*Ledamot*



Jörgen Hans Mikael Eriksson  
*Ledamot*



Hans Anders Magnus Fransén  
*Ledamot*



Jonas Alexander Hellberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2018



Daniel Boström  
*Auktoriserad revisor*



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåelden 2  
Org.nr. 769615-8513

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåelden 2 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.

## 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 Blåelden 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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 17 maj 2018



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 485 686	3 488 383	3 485 686
Hyror bostäder	372 218	384 998	372 218
Hyror parkering moms	75 000	71 696	70 400
Hyror parkering	277 000	285 670	300 600
Bredbandsintäkter	2 700	2 700	2 700
Öresutjämning	0	-62	0
Övriga intäkter	0	5 509 752	0
	<b>4 212 604</b>	<b>9 743 136</b>	<b>4 231 604</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-40 000	-23 257	-60 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-50 000	0	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-50 000	-206 227	-100 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-29 776	-100 000
Städning entreprenad	-126 000	-111 361	-90 000
Städning enligt beställning	-10 000	-10 575	0
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-34 254	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 375	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-4 295	0
Gemensamma utrymmen	0	-600	0
Gård	-5 000	-65 121	-5 000
Serviceavtal	-20 000	-60 916	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-434	-5 000
	<b>-390 000</b>	<b>-550 191</b>	<b>-440 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-150 000
Hyseslägenheter	-30 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	0	-20 000
Tvättstuga	-40 000	-45 943	-35 000
Sopphantering/återvinning	0	0	-5 000
Lås	-5 000	-2 551	0
VVS	0	-21 350	0
Ventilation	0	-25 763	0
Elinstallationer	0	-10 609	0
Hiss	-30 000	-31 552	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-2 039	0
Vattenskada	0	-47 353	0
	<b>-230 000</b>	<b>-187 160</b>	<b>-240 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Stambyte	0	-2 937 504	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	-100 000
Garage/parkering	-500 000	0	-500 000
	<b>-650 000</b>	<b>-2 937 504</b>	<b>-600 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-155 000	-149 874	-127 000
Värme	-877 000	-935 775	-860 000
Vatten	-169 000	-467 844	-166 200
Sophämtning/renhållning	-235 000	-229 568	-235 000
	<b>-1 436 000</b>	<b>-1 783 061</b>	<b>-1 388 200</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-88 400	0	-81 500
Kabel-TV	-70 000	-68 471	-68 300
Bredband	-225 000	-88 416	-16 000
	<b>-383 400</b>	<b>-156 887</b>	<b>-165 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-130 000	-126 240	-126 321
	<b>-130 000</b>	<b>-126 240</b>	<b>-126 321</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-900	-5 000
Tele- och datakommunikation	-6 500	-6 461	-6 500
Juridiska åtgärder	-20 000	-19 750	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-29 594	-26 200
Föreningskostnader	-15 000	-18 606	-15 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 391	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-14 302	-50 000
Förvaltningsarvode	-169 000	-162 320	-164 200
Administration	-20 000	-24 026	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-40 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 400	-7 110	-7 400
	<b>-405 900</b>	<b>-327 585</b>	<b>-287 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-144 000	-144 000	-144 000
Övriga arvoden	0	-93 500	0
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-70 231	-45 000
	<b>-189 000</b>	<b>-307 731</b>	<b>-189 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-332 692	-332 693	-332 692
Förbättringar	-40 298	-40 298	-40 298
Inventarier	0	-8 528	-8 528
	<b>-372 990</b>	<b>-381 519</b>	<b>-381 518</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 187 290</b>	<b>-6 757 878</b>	<b>-3 818 139</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>25 314</b>	<b>2 985 258</b>	<b>413 465</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	475	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-156 000	-156 972	-145 000
Räntekostnader skattekonto	0	-604	0
Övriga räntekostnader	0	-2 683	0
	<b>-156 000</b>	<b>-159 719</b>	<b>-145 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-130 686</b>	<b>2 825 539</b>	<b>268 465</b>