

# Årsredovisning

för

## **Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A**

702001-5595

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvaltar fastigheten Skaftet 2 i Enskede. Föreningen består av 17 lägenheter och två hyreslokaler.

Föreningen hade 1/1-2016 24 medlemmar och 31/12-2016 23 medlemmar.

Föreningen har ett förbrukat eget kapital men föreningens fastighet har ett marknadsvärde som vida överstiga det bokförda värdet. Därför anser inte styrelsen att det föreligger någon risk för föreningens ekonomi och ställning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Conny Sundin  
Kassör: Carina Bernström  
Sekreterare: Carolin Göransson 23/4-15/9 , Kristina Elmström Euren 16/9-31/12  
Ledamot: Fredrik Lunden  
Ledamot: Hanna Lind  
Suppleant: Kristina Elmström Euren 23/4-15/9  
Suppleant: Rasmus Lyckhammar

Valberedningen består av: Kent Nilsson och Ida Östlund

Årsstämman hölls 25 april 2016

Under 2016 har styrelsen haft 11 stycken protokollförda möten.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Annika Hansen Fernaeus på Allians Revision.

Internrevisor är Lena deWall

Vår och Höststädning har genomförts

Försäljningar under 2016:

Nynäsvägen 330 lgh 1201 2016-06-01

Säljare: Tove Krönby ½-del, Fredrik Eriksson ½-del.

Köpare: Fredrik Cederborg ½-del, Sigrid Sjöström ½-del.

Nynäsvägen 328 lgh 1201 2016-06-15

Säljare: Mia Zetterberg ½-del, Hans Zetterberg ½-del.

Köpare: Christer Astorsson 1/1-del.

Nynäsvägen 328 lgh 1001 2016-09-16

Säljare: Carolin Göransson 1/1-del

Köpare: Helena Elofson 1/1-del

Följande beslut har fattats:

Komplettering av luftningsgaller på skorstenar samt tillverkning och montering av 1 st skorstenstopp

Bytt ut galvade vattenrör mot pelletsförråd, tvättstuga samt toaletten i port 328.

Bytt ut inkommande vatten galvade rör som går igenom samtliga garage till samtliga lägenheter i port 330.

Beslutat om stambyte i dusch/badrum i hela port 330 med byggstart 24/1-2017

Beslutat om åtgärdande av kvarstående stammar i port 328 med byggstart 24/1-2017.

Två godkända 2:a hands uthyrningar har pågått under året.

Ekonomi beslut taget angående hyreshöjning från med 20 kr/kvm och år. From 1/1-2017.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	628	602	595	577
Resultat efter finansiella poster	-2	-270	35	3
Soliditet (%)	-7,4	-6,2	12,9	11,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	204 000	109 945	-129 992	-270 188	<b>-86 235</b>
Disposition av föregående års resultat:			-270 188	270 188	<b>0</b>
Avsättning reparationsfond		27 055	-27 055		<b>0</b>
Återföring reparationsfond		-68 500	68 500		<b>0</b>
Årets resultat				-1 672	<b>-1 672</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>204 000</b>	<b>68 500</b>	<b>-358 735</b>	<b>-1 672</b>	<b>-87 907</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-358 736
årets förlust	-1 672
	<b>-360 408</b>

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	27 048
i ny räkning överföres	-387 456
	<b>-360 408</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	607 830	592 693
Övriga rörelseintäkter		19 771	8 832
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>627 601</b>	<b>601 525</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-421 683	-676 376
Övriga externa kostnader	4	-169 715	-157 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 346	-19 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-610 744</b>	<b>-853 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 857</b>	<b>-251 678</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443	2 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 972	-21 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 529</b>	<b>-18 510</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 672</b>	<b>-270 188</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 672</b>	<b>-270 188</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 672</b>	<b>-270 188</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	781 373	800 719
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>781 373</b>	<b>800 719</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>781 373</b>	<b>800 719</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		107 536	102 012
Övriga fordringar		1 125	1 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 950	16 950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 611</b>	<b>120 059</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		279 961	469 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>279 961</b>	<b>469 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>405 572</b>	<b>589 089</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 186 945</b>	<b>1 389 808</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 000	204 000
Fond för yttre underhåll		68 500	109 945
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>272 500</b>	<b>313 945</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-358 736	-129 992
Årets resultat		-1 672	-270 188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-360 408</b>	<b>-400 180</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-87 908</b>	<b>-86 235</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	938 375	938 375
Övriga skulder	8	100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 038 375</b>	<b>1 038 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		28 945	261 800
Skatteskulder		1 779	5 112
Övriga skulder		0	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	205 754	170 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>236 478</b>	<b>437 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 186 945</b>	<b>1 389 808</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
-----------	-------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Medlemsavgifter	190 700	181 332
P-platser/garage	41 854	35 800
Kollektiv bostadsförsäkring	4 284	4 284
Lokalhyror	370 992	371 277
	<b>607 830</b>	<b>592 693</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
El	21 562	19 294
Vatten och avlopp	49 811	39 911
Olja	0	17 625
Pellets	97 574	103 330
Sotning	26 159	18 842
Trappstädning	20 508	21 994
Sophämtning	10 624	10 246
Reparation och underhåll	59 293	56 766



Företagsförsäkringar	48 282	47 493
Stambyte	87 870	340 875
	<b>421 683</b>	<b>676 376</b>

#### Not 4 Övriga kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	40 136	38 491
Tomträtt	67 800	67 800
Ersättningar till revisor	11 891	12 125
Redovisningstjänster	26 984	25 516
Förbrukningsmaterial	0	1 289
Representation, avdragsgill	8 410	7 510
Bankkostnader	2 268	960
Förbrukningsinventarier	3 835	2 068
Övriga förvaltningskostnader	7 350	0
Övriga externa kostnader	1 041	1 722
	<b>169 715</b>	<b>157 481</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	967 290	967 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>967 290</b>	<b>967 290</b>
Ingående avskrivningar	-166 571	-147 225
Årets avskrivningar	-19 346	-19 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-185 917</b>	<b>-166 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>781 373</b>	<b>800 719</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank lån 2852632427	3,24	2018-03-03	469 187	469 187
Swedbank lån 2852632443	0,736	2017-02-28	469 188	469 188
			<b>938 375</b>	<b>938 375</b>

I samband med att ett lån löper ut äger banken ensidig rätt att säga upp lånet-

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckning	1 520 000	1 520 000
	<b>1 520 000</b>	<b>1 520 000</b>

**Not 8 Övriga skulder**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 478	1 552
Förutbetalda hyror och avgifter	157 509	154 901
Upplupna fastighetskostnader	37 767	4 803
Upplupna revisionskostnader	9 000	9 000
	<b>205 754</b>	<b>170 256</b>

Enskede den 4 april 2017

*ersätter* Caroline Göransson

Hanna Lind

Fredrik Lunden

Carina Bernström

Conny Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats *4/4-2017*

~~Annika Hansen Fernaeus~~  
Auktoriserad revisor

Lena de Wall  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A, org.nr 702001-5595

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A för år 2016.

Enligt vår 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning över mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på revisorsnämndens webbplats [http://www.revisorsnamnden.se/rn/for\\_revisorer/ansvar\\_och\\_uppgifter/ansvar\\_uppgifter.html](http://www.revisorsnamnden.se/rn/for_revisorer/ansvar_och_uppgifter/ansvar_uppgifter.html) Denna beskrivning är en del av min revisionsberättelse.

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A för år 2016.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalande*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 4 april 2017

Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor

Stockholm den 4 april 2017

Lena De Wall  
Revisor