

Org Nr: 769616-6763

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Byggledaren**  
Org.nr: 769616-6763

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2017-01-01 - 2017-12-31**



# Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1 Org. Nr: 769616-6763

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret från och med 2017-01-01 till och med 2017-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bygglédaren 1 i Stockholm kommun. Fastigheten är byggd 2004 av JM AB och såldes som hyresfastighet till Svenska Bostäder. 2010 övertog Brf Bygglédaren 1 fastigheten och genomförde ombildning till bostadsrätt. Fastigheten består av bostäder, lokaler och garage samt har värdeår 2004. Följande adresser omfattas: Blekegatan 1-9, Fredsborgsgatan 2-10 och Förmansvägen 21-29.

Enligt taxeringsbesked 2016 är totalytan 14 400 kvm varav 10 733 kvm utgör lägenhetsyta och 2 460 kvm är lokalyta.

I fastigheten finns 124 lägenheter samt 12 lägenheter för särskilt boende (gruppboende) som blockhyrs av Hägerstens- Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Förvaltningen hyr även två lokaler för förskolan Parken samt en lokal som del i gruppboendet.

2017-12-31 fanns, förutom gruppboendets lägenheter, 117 bostadsrätter, 7 hyresrätter, 3 lokaler och 82 garageplatser. En av hyresrätterna används av föreningen som gästlägenhet och möteslokal.

Genom servitut hyr Brf Sofieberg nio av föreningens garageplatser. Det är kö till föreningens lediga platser i garaget. Köen administreras av HSB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Försäkringsskyddet omfattar även kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG Europe Ltd.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ekonomi

2017-01-01 har årsavgifterna sänkts med 8%. Som en anpassning till föreningens minskande räntekostnader har styrelsen även beslutat om en avgiftssänkning med 5% fr.o.m. 2018-01-01. Styrelsens ambition är att föreningen ska ha väl avvägda avgifter som inte är högre än nödvändigt och som gör det möjligt att ha en fortsatt stark ekonomi i föreningen.

Föreningen har under året haft ett starkt kassaflöde och har amorterat 5 120 000 kr på fastighetslånen. Det är styrelsens avsikt att fortsätta minska föreningens belåningsgrad, (se Nyckeltal).

Föreningens lån hos SEB på 56 000 000 kr, är bundet till en relativ hög tio årsränta, och förfaller 2018-09-28. Det kommer att upphandlas. Lånen är placerade till villkor som framgår av not 13.

Enligt stadgarna görs årlig avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen. Då planens belopp inte inkluderar kostnadsökning över tiden gjordes 2016 en uppräknings med 2%. Styrelsen föreslår att en

motsvarande uppräknig av avsättningen till underhållsfonden sker med 2% för 2017 varefter reserveringen till underhållsfonden uppgår till 619 038 kr.

Föreningens underhållsplan för planerat periodiskt underhåll är upprättad 2012-05-23 och beaktar estimerade kostnader för perioden 2012-2031. Styrelsen har beslutat om en översyn av planen. I avvaktan på en reviderad underhållsplan föreslår styrelsen att en extra avsättning till underhållsfonden sker vid disposition av 2017 års resultat. Styrelsen föreslår 600 000 kr i extra avsättning.

Avsättningen enligt underhållsplan och extra avsättning uppgår till 1 219 038 kr.

För ianspråktagande av medel i underhållsfonden avseende planerat underhåll föreslår styrelsen att fonden belastas med ett uttag om 80 037 kr.

Hyresförhandlingarna för föreningens hyresrätter har skötts av HSB på föreningens uppdrag. Förhandlingen med Hyresgästföreningen Region Stockholm resulterade i en överenskommen hyreshöjning om 0,7% fr.o.m. 2017-01-01.

Under året skaffade föreningen Swishkonto: Swishkonto är 123 562 2626.

### **Genomfört och planerat underhåll**

2017 Renoveringsarbeten på samtliga pumpgröpar i garagets båda plan.

### **Pågående eller Framtida underhåll**

- 2018 Utbyte av inpasseringsbrickor för tillträde till entréhallar, gästlägenhet, tvättstuga, källargångar och garage Planeras klart våren 2018.
- 2018 Lägenheter med balkong/ terrass utan "Tak" eller delad takplatta ska kontrolleras för baklut mot fasaden. Detta för att säkerställa en fungerande avrinning av regn och smältvatten. Planeras klart våren 2018.
- 2018 En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är inplanerad till våren 2018.
- 2019-2020 Puts/ Färg har släppt längs sockeln på fasaden mot gården vilket inplaneras för utredning och åtgärd inom verksamhetsåren 2019-2020.

### **Tidigare genomfört underhåll**


- 2014-2015 Renovering av de delar av fastighetens tak som haft en felaktig konstruktion.
- 2016 Stampsplning av samtliga spillvattenledningar och stammar.

### **Förvaltning**

Föreningen har under 2017 haft avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning. Den tekniska förvaltningen har skötts av Cura Förvaltning Stockholm AB.

### **Övriga väsentliga händelser**

#### **Föreningsaktiviteter**

En städdag med korvgrillning anordnades 2017-05-13 då ca 50 personer deltog. Luciaglöggs hölls 2017-12-12 då medlemmarna hade möjligt att ställa frågor till styrelsen och köpa nya ventilationsfilter. Föreningens mail-låda har utnyttjats löpande och flitigt av medlemmarna för kommunikation med styrelsen i allt som rör fastigheten. 

I början av februari 2017 förnyades inredningen i föreningens gästlägenhet på Blekegatan 1. Gästlägenheten har under 2017 haft en fakturerad beläggning om ca 40 %.

Den av styrelsen godkända upphandlingen av balkonginglasning som genomfördes 2016 genom eget initiativ av några av föreningens medlemmar, resulterade även 2017 i att ett antal balkonger glasades in. På samma sätt vidtogs under 2017 ett samköp av säkerhetsdörrar med förbättrad inbrotts- och brandklassning. Ett 40-tal medlemmar lät byta ut sin ytterdörr.

## **Garaget**

Uppsägningstiden för garageplats har fr.o.m. 2017-06-13 ändrats till två kalendermånader. För uppställning av mopeder har en garageplats reserverats och för MC två platser. Uppställningen av moped är i likhet med uppställning av MC avgiftsbelagd. I garagets både plan har brandsläckare, brandfilt och skylt för brandredskap satts upp.

## **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

## **Styrelse**

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten  
Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Daniel Werner	Ledamot
Fereshte Ebrahim	Ledamot
Hans Fägrell	Ledamot
Helena Jäghagen	Ledamot
Nicklas Carlson	Ledamot
Ove Larsson	Ledamot
Patrik Thölin	Ledamot
Tomas Törner	Suppleant
Britt-Marie Bengtsson	Suppleant
David Granhang	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Larsson, Patrik Thölin och Hans Fägrell samt suppleanterna David Granhang, Britt-Marie Bengtsson och Tomas Törner.

## **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

## **Revisorer**

Internrevisor har varit Sergio Maraldo (ordinarie) och Maria Nors (revisorssuppleant). Extern revisor har varit Joakim Häll, BoRevision. 

## Valberedning

Valberedningen består av Eva Klingborg, Elisabet Nilsson och Ulrika Johansson.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 208 (211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 12 (13) överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 601	11 173	12 099	11 168	11 593
Resultat efter finansiella poster	1 562	2 197	900	774	2 163
Årsavgifter *, kr/kvm	602	654	653	649	677
Drift**, kr/kvm	292	283	403	290	347
Belåning, kr/kvm	9 248	9 691	10 171	10 560	10 857
Soliditet	72%	71%	70%	69%	68%

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges).

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	10 600 947
Rörelsekostnader	-6 113 732
<u>Finansiella poster</u>	<u>-2 924 950</u>
Årets resultat	1 562 265

Planerat underhåll	80 037
<u>Avskrivningar</u>	<u>2 451 323</u>
Årets sparande	4 093 625

Årets sparande per kvm total yta 354 

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	262 102 066	6 829 796	4 000 093	4 110 791	2 196 947
Reservering till fond enl. resultatdisposition 2016			606 900	-606 900	
Balanserad i ny räkning				2 196 947	- 2 196 947
Årets resultat					1 562 265
<b>Beloppet vid årets slut</b>	<b>262 102 066</b>	<b>6 829 796</b>	<b>4 606 993</b>	<b>5 700 838</b>	<b>1 562 265</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	5 700 838
Årets resultat	<u>1 562 265</u>
	7 263 103

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 219 039
I anspråkstagande av underhållsfond	- 80 037
Balanserat resultat	<u>6 124 101</u>
	7 263 103

*W*



Org Nr: 769616-6763

**Bostadsrättsföreningen Bygglidaren**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 600 947	11 173 294
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 458 606	-3 368 968
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 276	-95 446
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-105 527	-116 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 451 323</u>	<u>-2 451 323</u>
Summa rörelsekostnader		-6 113 732	-6 031 939
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 487 215</b>	<b>5 141 355</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	41 052	52 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 966 002</u>	<u>-2 997 136</u>
Summa finansiella poster		-2 924 950	-2 944 408
<b>Årets resultat</b>		<b>1 562 265</b>	<b>2 196 947</b>

**Bostadsrättsföreningen Byggedaren**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>380 769 956</u>	<u>383 221 279</u>
		380 769 956	383 221 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	<u>385 444</u>	<u>695 444</u>
		385 444	695 444
Summa anläggningstillgångar		<u>381 155 400</u>	<u>383 916 723</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 045	22 171
Övriga fordringar	Not 9	6 267 842	6 997 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>272 819</u>	<u>202 000</u>
		6 550 706	7 221 978
Kassa och bank	Not 11	1 931 342	1 919 289
Summa omsättningstillgångar		<u>8 482 048</u>	<u>9 141 267</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>389 637 448</u></b>	<b><u>393 057 990</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Bygglidaren**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		268 931 862	268 931 862
Yttre underhållsfond		4 606 993	4 000 093
		<u>273 538 855</u>	<u>272 931 955</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 700 838	4 110 791
Årets resultat		1 562 265	2 196 947
		<u>7 263 103</u>	<u>6 307 738</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>280 801 958</u>	<u>279 239 693</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	106 840 000	106 800 000
		<u>106 840 000</u>	<u>106 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	5 160 000
Leverantörsskulder		421 648	203 299
Skatteskulder		0	44 010
Övriga skulder	Not 15	112 947	124 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 460 894	1 486 595
		<u>1 995 489</u>	<u>7 018 297</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>108 835 489</u>	<u>113 818 297</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>389 637 448</u>	<u>393 057 990</u>

**Bostadsrättsföreningen Bygglédaren**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 562 265	2 196 947
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 451 323	2 451 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 013 588	4 648 270
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 588	1 120 574
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 192	-556 689
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 022 192	5 212 155
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	310 000	310 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	310 000	310 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 120 000	-5 540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 120 000	-5 540 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-787 808</b>	<b>-17 845</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 909 000</b>	<b>8 926 845</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 121 193</b>	<b>8 909 000</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm In i de likvida medlen. *W*



Org Nr. 769616-6763

## **Bostadsrättsföreningen Byggedaren**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,91 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. *AB*

**Bostadsrättsföreningen Bygglidaren**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	5 858 376	6 367 656
Årsavgifter el	3 300	3 600
Hyror	4 738 685	4 789 412
Bredband	3 312	3 312
Övriga intäkter	62 652	54 311
Bruttoomsättning	<u>10 666 325</u>	<u>11 218 291</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-65 318	-44 932
Hyresförluster	-60	-65
	<u>10 600 947</u>	<u>11 173 294</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokavård	326 258	329 982
Reparationer	418 082	380 542
El	252 932	235 528
Uppvärmning	1 098 795	1 133 363
Vatten	194 689	187 514
Sophämtning	203 907	200 318
Fastighetsförsäkring	111 001	99 714
Kabel-TV och bredband	93 437	92 884
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	433 256	396 432
Förvaltningsarvoden	181 712	174 442
Övriga driftkostnader	64 500	33 249
Planerat underhåll	80 037	105 000
	<u>3 458 606</u>	<u>3 368 968</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 091	29 909
Administrationskostnader	37 181	41 399
Extern revision	22 123	16 258
Medlemsavgifter	7 880	7 880
	<u>98 276</u>	<u>95 446</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	70 100	81 900
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	5 000	3 500
Sociala avgifter	25 427	25 801
	<u>105 527</u>	<u>116 201</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntelätkter och liknande resultatposter</b>	
Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 029	2 192
Räntelätkter på reversfordran, Stockholms Stad	30 692	49 122
Räntelätkter HSB bunden placering	6 250	0
Övriga räntelätkter	1 081	1 414
	<u>41 052</u>	<u>52 728</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	2 965 622	2 997 064
Övriga räntekostnader	380	72
	<u>2 966 002</u>	<u>2 997 136</u>

**Bostadsrättsföreningen Bygglédaren**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 924 561	271 924 561			
Ingående anskaffningsvärde mark	120 929 671	120 929 671			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>392 854 232</b>	<b>392 854 232</b>			
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-9 632 953</b>	<b>-7 181 630</b>			
Årets avskrivningar	-2 451 323	-2 451 323			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 084 276</b>	<b>-9 632 953</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>380 769 956</b>	<b>383 221 279</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 000 000	173 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 000 000	19 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 920 000	4 920 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>295 920 000</b>	<b>295 920 000</b>			
<b>Not 8 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	695 444	1 005 444			
Årets investeringar	-310 000	-310 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>385 444</b>	<b>695 444</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	23 999	8 096			
Skattefordran	53 992	0			
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 189 851	6 989 711			
	<b>6 267 842</b>	<b>6 997 807</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	272 819	202 000			
	<b>272 819</b>	<b>202 000</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
SEB	1 931 342	1 919 289			
	<b>1 931 342</b>	<b>1 919 289</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	262 102 066	6 829 796	4 000 093	4 110 791	2 196 947
Resultatdisposition			606 900	1 590 047	-2 196 947
Årets resultat					1 562 265
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>262 102 066</b>	<b>6 829 796</b>	<b>4 606 993</b>	<b>5 700 838</b>	<b>1 562 265</b>

**Bostadsrättsföreningen Bygglédaren****Notar** **2017-12-31**   **2016-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32765246	3,87%	2018-09-28	56 000 000	0
Stadshypotek	114522	1,23%	2020-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	114523	2,39%	2025-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	251361	0,50%	2018-03-28	10 840 000	0
				<b>106 840 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 106 840 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 106 840 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 188 000 000 188 000 000**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 0 5 160 000  
0 5 160 000**Not 15 Övriga skulder**Moms skuld 109 527 106 143  
Inre fond 0 0  
Källskatt 900 0  
Övriga kortfristiga skulder 2 520 18 250  
**112 947** **124 393****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 20 674 20 736  
Förutbetalda hyror och avgifter 1 131 799 1 129 914  
Övriga upplupna kostnader 308 421 335 945  
**1 460 894** **1 486 595**

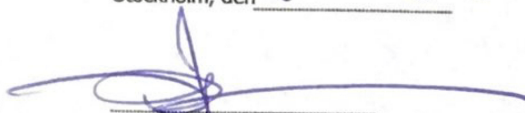
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *ms*

**Bostadsrättsföreningen Bygglédaren**

---

Stockholm, den 26.3 2018

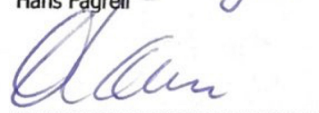
  
Daniel Werner


  
Fereshte Ebrahim

  
Hans Fågrell


  
Helena Jäghagen


  
Nicklas Carlson

  
Ove Larsson

  
Patrik Thölin

Vår revisionsberättelse har 2018-05 - 15 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Sergio Maraldo  
Av föreningen vald revisor

  
Joakim Häll  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bygglidaren 1, org.nr. 769616-6763.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygglidaren 1 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Byggladaren 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2018



Joakim Häll  
BoRevision AB



Sergio Maraldo  
Förtroendevald revisor