allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Brf Djurgårdseken 4

Org nr 769600-8296

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens tjugonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät lägenheterna till medlemmarna den 15 maj 1997.
Fastigheten är Djurgårdseken 4 i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten har 19 bostadsrättslägenheter med en total yta på 1 215 m^2 .

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-06-13.

Magdalena William	ledamot
Martin Drugge	ledamot
Kristin Larsson	ledamot
Karin Stenbeck	ledamot
Agneta Cederström	ledamot
Tomas Karlsson	suppleant
Åsa Tengstrand	suppleant

Styrelsen har under året hållit sju (7) protokollförda möten.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.
Revisionskostnad om 15 000 kr avseende räkenskapsåret 2016 har reserverats i bokslutet.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 4 med adress Torphagsvägen 6, Stockholm.
Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1935 innehåller 19 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 215 m^2 och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k/kv	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	5	7	2	4	1	19
S:a yta	166	327	158	442	122	1 215

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar.

allabrf.se

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 27 200 000 kr (föreg år 23 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	10 200	0	10 200
Mark	17 000	0	17 000
Summor	27 200	0	27 200

Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till 27 341 kr (35 540 kr).

Årets underhållsarbeten uppgår till 187 071 kr (1 703 751 kr).

Årets investeringar uppgår till totalt 99 038 kr avseende nya terrassdörrar om 55 250 kr samt ny tvättmaskin om 43 788 kr.

Framtida planerade underhållsarbeten

Under 2017 byter vi ut en del av en stam. Därefter sker spolning och inspektion av avloppssystemet samt åtgärd av ev skador som upptäcks i samband med detta. I övrigt planerar vi att iordningställa trappan och uteplatsen på baksidan, totalrenovera tvättstugan samt iordningställa nytt cykelrum i ett oinrett källarutrymme.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har utförts av medlemmarna.
Fastighetsstädning har ombesörjts av av Straxclean.
Sedan december 2013 är alla medlemmar anslutna till bredband via Stockholms Stadsnät för 155 kronor per månad.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 4 574 452 kr (4 597 459 kr).
Uttagna och ställda panter 4 810 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-03-16.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 19 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Margareta Halfvarsson, Ingrid, Lars och Bengt Ödman	10	Viktor Clase

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen.

allabrf.se

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31	34

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	860 004	860 004	860 004	824 664	770 052
Resultat efter finansiella poster	49 250	- 951 887	88 924	68 243	- 65 351
Balansomslutning	9 716 702	9 774 934	9 130 090	8 058 690	8 051 652
Kassa och bank	442 000	432 602	169 281	21 148	0
Soliditet	51%	50%	64%	71%	71%
Årsavgift kr/m^2/år, per 31/12	679	679	679	679	646
Uppvärmning kr/m^2 tot-yta	104*	96*	207*	296	243
Fastighetslån kr/m^2 BR-yta**	3 765	3 784	2 567	1 761	1 779
Skuldkvot***	5,30	5,33	3,59	2,56	

* Gasuppvärmning har upphört 2014-09-17. Motsvarar spetsel minus övrig fastighetsel
** Belåning. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra
*** Jämförelse föreningens skulder i förhållande till omsättning (intäkter) dvs förmågan att hantera skulderna. Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	6 028 200	276 933	- 531 302	- 951 887	4 921 944
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			190 700	- 190 700		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 467 633	467 633		
Balanseras i ny räkning				- 951 887	951 887	
Årets resultat					49 250	49 250
Belopp vid årets utgång	100 000	6 028 200	0	- 1 206 256	49 250	4 971 194

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 1 206 256
Årets resultat	49 250
Summa	- 1 157 006

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	212 653
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-187 071
Balanseras i ny räkning	- 1 182 588
Summa	- 1 157 006

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	860 004	860 004
Övriga rörelseintäkter		2 892	2 893
Summa rörelseintäkter		862 896	862 897
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	- 593 900	- 1 587 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 171 560	- 181 853
Summa rörelsekostnader		- 765 460	- 1 769 180
Rörelseresultat		97 436	- 906 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 48 216	- 45 636
Summa finansiella poster		- 48 186	- 45 604
Resultat efter finansiella poster		49 250	- 951 887
Årets resultat		**49 250**	**- 951 887**

allabrf.se

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9 206 682	9 315 913
Inventarier, verktyg och installationer	4	44 809	8 100
Summa materiella anläggningstillgångar		9 251 491	9 324 013
Summa anläggningstillgångar		9 251 491	9 324 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	2 054	3 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 157	14 953
Summa kortfristiga fordringar		23 211	18 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	442 000	432 602
Summa kassa och bank		442 000	432 602
Summa omsättningstillgångar		465 211	450 921
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 716 702**	**9 774 934**

allabrf.se

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 128 200	6 128 200
Fond för yttre underhåll		0	276 933
Summa bundet eget kapital		6 128 200	6 405 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 206 256	- 531 302
Årets resultat		49 250	- 951 887
Summa fritt eget kapital		- 1 157 006	- 1 483 189
SUMMA EGET KAPITAL		**4 971 194**	**4 921 944**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 545 820	4 576 327
Summa långfristiga skulder		4 545 820	4 576 327
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	28 632	21 132
Leverantörsskulder		46 288	155 665
Skatteskulder	9	2 015	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	122 753	99 866
Summa kortfristiga skulder		199 688	276 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 716 702**	**9 774 934**

allabrf.se

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll efter beslut av föreningsstämma. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.
Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel		200 år
Fastighetsförbättringar 2000	Nytt sop- och cykelrum, nytt pannrum, tot ca 488 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2001	Renovering avloppsstammar, ca 405 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2004	Nya balkonger inkl räcken, ca 480 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2005	Fönsterrenovering, underhåll ca 132 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2007	Byte tappvattenstammar 400 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2008	*Takrenovering, 72 tkr. Avskriven per 2012-12-31*	-
Fastighetsförbättringar 2008	Ventilationsarbeten, 50 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2009	Trapphusrenovering, 160 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2013	Fibernät, 123 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2014	Bergvärme, ca 1 105 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2015	Renovering terrasser ca 540 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2016	Terrassdörrar, ca 55 tkr	40 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Årsavgifter	824 664	824 664
Bredbandsavgifter	35 340	35 340
Summa	**860 004**	**860 004**

allabrf.se

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
Driftskostnader		
Hisstillsyn	5 607	5 368
Elavgifter belysning o uppvärmning	152 084	139 712
Sotning	3 423	0
Vatten	24 664	22 088
Städning	35 065	32 125
Renhållning hushållssopor	15 668	14 708
Renhållning grovsopor	1 759	2 146
Löpande reparationer fastigheten	27 341	35 540
Övriga fastighetskostnader	1 155	600
Fastighetsavgift	24 092	23 617
Fastighetsförsäkring	24 142	22 076
Bredband	35 340	35 340
Förvaltningskostnader	31 554	31 592
Revision	15 375	15 250
Övriga förvaltningskostnader	6 267	6 360
Bankavgifter	3 293	35 439
Advokatkostnader	0	1 865
Summa driftskostnader	406 829	423 826
Underhållskostnader		
Renovering altaner, putsning fasader (del)	0	1 163 501
OVK	9 875	0
Renovering entrédörr, fönster	11 771	0
Renovering fönster	165 425	0
Summa underhållskostnader	187 071	1 163 501
Summa	**593 900**	**1 587 327**

Not 3 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 844 861	10 282 049
Inköp	55 250	562 812
Utgående anskaffningsvärden	10 900 111	10 844 861
Ingående avskrivningar	- 1 528 948	- 1 352 603
Årets avskrivningar	- 164 481	- 176 345
Utgående avskrivningar	- 1 693 429	- 1 528 948
Redovisat värde	**9 206 682**	**9 315 913**
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	10 200 000	11 000 000
Mark	17 000 000	12 600 000
Summa	27 200 000	23 600 000

allabrf.se

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 125	55 125
Inköp	43 788	0
Utgående anskaffningsvärden	98 913	55 125
Ingående avskrivningar	- 47 025	- 41 517
Årets avskrivningar	- 7 079	- 5 508
Utgående avskrivningar	- 54 104	- 47 025
Redovisat värde	**44 809**	**8 100**

Not 5 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift	0	- 23 617
Inbetald preliminärskatt	0	24 959
Saldo skattekonto	2 054	2 024
Summa	**2 054**	**3 366**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Stadsnät, bredband per mars (/per jan)	8 835	2 945
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 170	4 170
Fastighetsförsäkring per april	8 152	7 838
Summa	**21 157**	**14 953**

Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken affärskonto	442 000	432 602
Summa	**442 000**	**432 602**

allabrf.se

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per		Nästa års amortering	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Stadshypotek	1,10	2017-03-01	90 d	21 132	2 076 327	2 097 459
Stadshypotek	0,95	2017-09-30	2 år	0	750 000	750 000
Stadshypotek	1,10	2017-03-30	90 d	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,10	2017-09-30	1 år	7 500	748 125	750 000
Summa				28 632	4 574 452	4 597 459
				28 632	4 574 452	4 597 459
varav långfristig del					**4 545 820**	**4 576 327**
varav kortfristig del					**28 632**	**21 132**

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	17%	19%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 765	3 784

Ställda säkerheter	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 810 000	4 810 000
Summa ställda säkerheter	4 810 000	4 810 000

Not 9 Skatteskulder	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Beräknad fastighetsavgift	24 092	0
Inbetald preliminärskatt	- 22 077	0
Summa	**2 015**	**0**

allabrf.se

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	45 329	20 000
Upplupen kostnad städning	2 625	2 625
Upplupen kostnad grovsopor	0	578
Upplupen bankavgift	0	372
Diverse kostnader, utlägg av medlem	33	0
Beräknad upplupen räntekostnad	1 840	1 859
Förutbetalda avgifter	57 926	59 432
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	**122 753**	**99 866**

Stockholm den 8/4 2017.

.....
Magdalena William

.....
Martin Drugge

.....
Karin Stenbeck

.....
Kristin Larsson

.....
Åsa Tengstrand

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2017.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

allabrf.se

BAKER TILLY
STOCKHOLM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Djurgårdseken 4
Org.nr 769600-8296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djurgårdseken 4 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

allabrf.se

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.

allabrf.se

BAKER TILLY
STOCKHOLM

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 Brf Djurgårdseken 4 för räkenskapsåret 2016 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.

allabrf.se

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 24 april 2017

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Resultatbudget (tkr)	**BUDGET 2017**	**UTFALL 2016**	**BUDGET 2016**	**UTFALL 2015**	**UTFALL 2014**	**UTFALL 2013**	**UTFALL 2012**
Intäkter							
Årsavgifter	824,7	824,7	824,7	824,7	824,7	824,7	770,0
Bredbandsavgifter	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	-	-
Övriga intäkter (arrende)	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	0,0
S:a intäkter	862,9	862,9	862,9	862,9	862,9	827,6	770,0
Driftskostnader							
Hisstillsyn	-5,5	-5,6	-5,5	-5,4	-5,2	-5,1	-4,9
Snöröjning	-25,0	0,0	-25,0	0	0	0	-30,0
Gård	-3,0	0,0	-3,0	0	0	-0,7	0
Elavgifter	-155,0	-152,1	-145,0	-139,7	-55,6	-23,2	-22,7
Värme (gas)	0,0	0,0	0	0	-219,7	-360,1	-295,5
Sotning	-3,0	-3,4	-3,0	0	0	0	-9,3
Vatten	-25,0	-24,7	-25,2	-22,1	-21,6	-21,5	-22,5
Städning	-35,0	-35,1	-32,0	-32,1	-29,9	-28,9	-27,4
Renhållning hushållssopor	-16,0	-15,7	-15,0	-14,7	-13,6	-12,3	-11,5
Renhållning grovsopor	-3,0	-1,7	-3,0	-2,1	-2,2	-2,0	-2,0
Löpande reparationer fastighet	-40,0	-27,3	-40,0	-35,5	-38,7	-40,8	-42,4
Övr fastighetskostnader	-10,0	-1,2	-10,0	-0,6	-8,0	-1,5	-4,5
Fastighetsavgift	-25,0	-24,1	-24,1	-23,6	-23,1	-23,0	-25,9
Fastighetsförsäkring	-25,0	-24,1	-25,0	-22,1	-18,9	-17,2	-14,7
Bredband (/Kabel-TV)	-35,3	-35,3	-35,3	-35,3	-32,4	-8,6	-1,4
Förvaltning	-32,0	-31,5	-32,0	-31,6	-31,4	-31,5	-32,0
Styrelsearvoden inkl soc avg	0,0	0,0	0	0	0	0	-3,3
Revision	-15,0	-15,4	-15,0	-15,3	-15,0	-15,0	-14,9
Övriga förvaltningskostnader	-7,0	-6,3	-7,0	-6,4	-18,9	-6,0	-1,7
Bankavgifter	-3,6	-3,3	-5,2	-35,4	-22,0	-3,7	-4,5
Advokatkostnader	0,0	0,0	0	-1,9	0	12,0	-69,8
S:a driftskostnader	-463,4	-406,8	-450,3	-423,8	-556,2	-589,1	-640,9
Resultat efter driftskostnader	***399,5***	***456,1***	***412,6***	***439,1***	***306,7***	***238,5***	***129,1***
Underhållskostnader	-437,0	-187,1	-330,0	-1163,5	0	0	0
Resultat efter underhållskostnad	***-37,5***	***269,0***	***82,6***	***-724,4***	***306,7***	***238,5***	***129,1***
Ränte- o kapitalintäkter	0,0	0,0	0	0	0	1,9	0
Räntekostnader	-54,0	-48,2	-73,0	-45,6	-50,0	-55,9	-76,1
S:a finansiella intäkter & kostnader	-54,0	-48,2	-73,0	-45,6	-50,0	-54,0	-76,1
Resultat efter finansiella poster	***-91,5***	***220,8***	***9,6***	***-770,0***	***256,7***	***184,5***	***53,0***
Avskrivning byggnad	-164,5	-164,5	-163,1	-176,3	-162,3	-110,8	-112,8
Avskrivning byggnadsinventarier	-7,1	-7,1	-2,7	-5,5	-5,5	-5,5	-5,5
Årets resultat	***-263,1***	***49,2***	***-156,2***	***-951,8***	***88,9***	***68,2***	***-65,3***