allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Smedsbacken 19



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2017 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rikard Christoffer Dybeck	Ledamot
Karin Margaretha Engström	Ledamot
Jan Erik Eriksson	Ledamot
Kerstin Margareta Gustafsson	Ledamot
Anna Maria Unger Berglund	Ledamot
Samina Isabelle Häggström	Suppleant
Karl Atle Lindbäck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revisionsbyrå

Valberedning
Hela styrelsen

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-24.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Smedsbacken 19	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

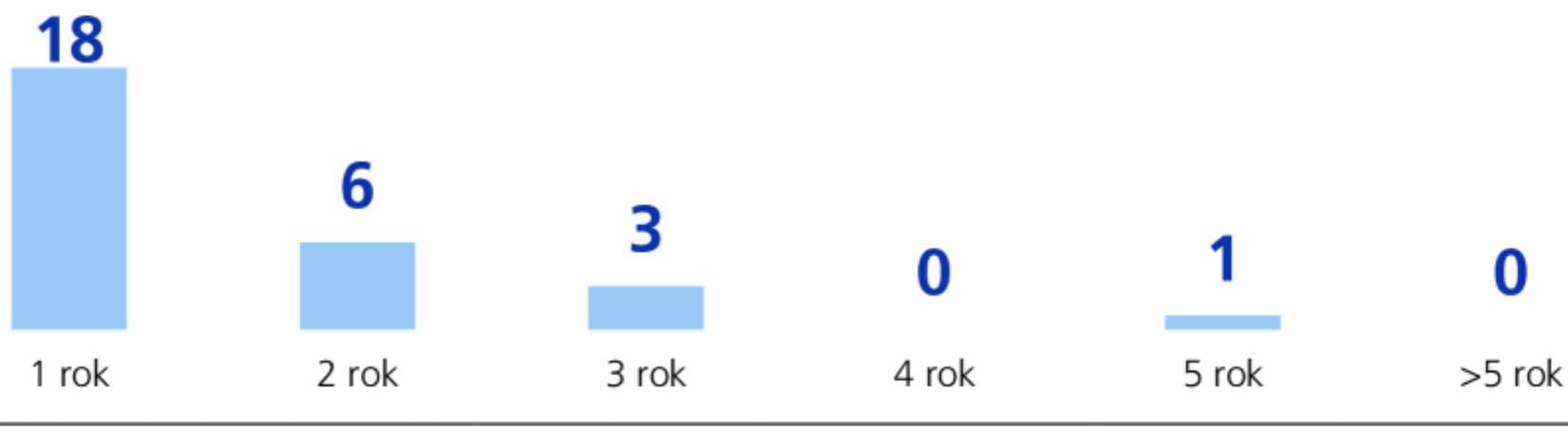
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 073 m², varav 1 073 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Piskbalkong på vinden. Tvättstuga med torktumlare, torkskåp och mangel. Cykelrum. Till varje lägenhet hör ett förråd.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2019.
Underhållsplanen uppdaterades 2016-10-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till treglasfönster	2016 - 2017	
Tvättstugan rustades med nya maskiner	2016 - 2017	
Öppet fiber in till varje lägenhet	2016 - 2017	
Ombyggnad av lokal till bostadsrätt	2015	
Målning av taket i entrén och nedre bottens trapphus	2015	
Lagning av fasadsprickor	2015	
Målning av takplåt samt nytt tegel	2013	Samtidig lagning och målning av plåt på piskbalkong
Säkerhetsdörrar till lägenheterna	2011 - 2012	
Byte av ytterdörr	2008	
Nytt apparatställ till hissen och hastighetsbegränsare med lina	2005 - 2006	
Renovering av balkonger	2003	Även fönstermålning med utbyte av rötskadat trä
Ny värmecentral	1997	
Rörstambyte	1995 - 1996	inkl. totalrenovering av badrum med nytt sanitetsporslin
Omputsning av fasad	1988	
Omläggning av tak	1988	
Elstambyte		Förstärkning på 1960-talet när gasen togs bort

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

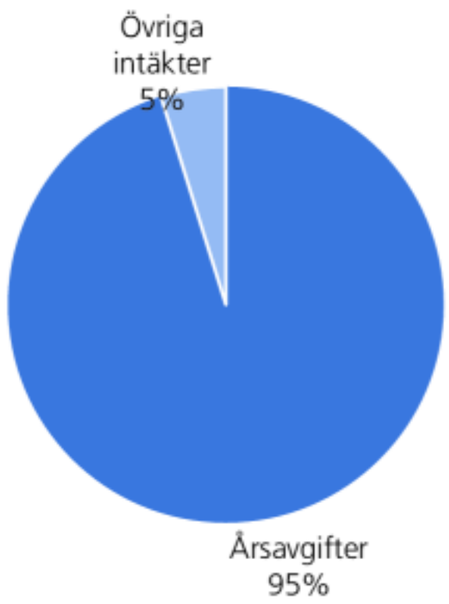
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Internet uppkopplingstyp	Kabelnät
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

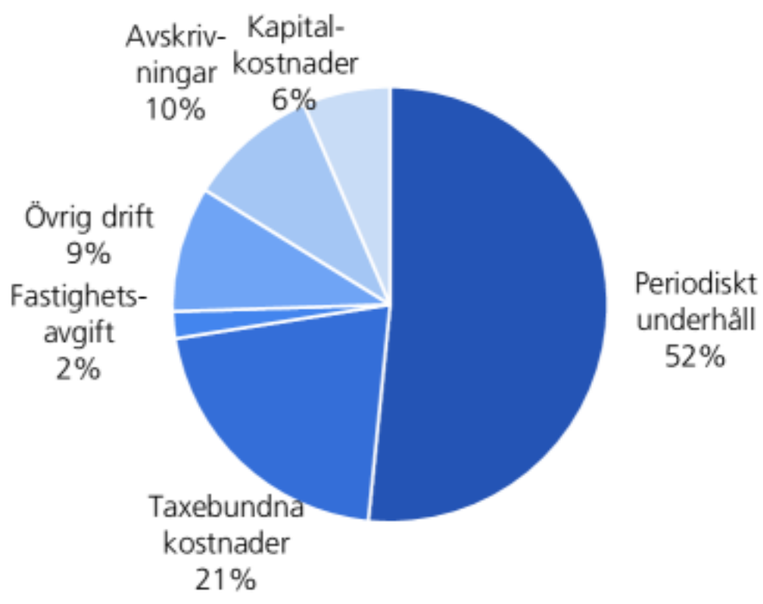
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 989 496**	**421 797**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	933 171	916 474
Finansiella intäkter	213	297
Minskning kortfristiga fordringar	0	568
Medlemsinsatser	0	2 335 000
Ökning av kortfristiga skulder	477 239	23 377
	1 410 623	**3 275 715**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 493 332	1 525 071
Finansiella kostnader	114 485	132 522
Ökning av materiella anläggningstillgångar	800 788	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 754	0
Minskning av långfristiga skulder	49 529	50 424
	2 462 888	**1 708 017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**937 231**	**1 989 496**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 052 264**	**1 567 699**

*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 1 268 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

Fönsterbyte till treglasfönster.

Indragning av fiber till varje lägenhet från Stockholms öppna fibernät.

Renovering av tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	828	835	825	778
Hyror/m² hyresrättsyta	0	0	689	1 252
Lån/m² bostadsrättsyta	3 087	3 205	3 253	3 301
Elkostnad/m² totalyta	33	34	29	35
Värmekostnad/m² totalyta	264	244	188	229
Vattenkostnad/m² totalyta	36	31	31	31
Kapitalkostnader/m² totalyta	107	123	134	147
Soliditet (%)	55	62	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-846	-906	38	-185
Nettoomsättning (tkr)	888	876	884	851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 073 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 396 849	0	0	6 396 849
Upplåtelseavgifter	993 520	0	0	993 520
Fond för yttre underhåll	349 023	87 600	-78 375	339 798
S:a bundet eget kapital	**7 739 392**	**87 600**	**-78 375**	**7 730 167**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 007 073	-87 600	-827 676	-1 091 797
Årets resultat	-846 336	-846 336	906 051	-906 051
S:a ansamlad förlust	**-2 853 409**	**-933 936**	**78 375**	**-1 997 848**
S:a eget kapital	**4 885 983**	**-846 336**	**0**	**5 732 319**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-846 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 919 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 600
summa balanserat resultat	**-2 853 408**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	349 023
att i ny räkning överförs	**-2 504 385**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	888 168	876 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 003	40 411
Summa rörelseintäkter		**933 171**	**916 474**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 407 351	-1 296 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 981	-229 046
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-171 903	-165 229
Summa rörelsekostnader		**-1 665 234**	**-1 690 300**
RÖRELSERESULTAT		**-732 063**	**-773 826**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 485	-132 522
Summa finansiella poster		**-114 272**	**-132 225**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-846 336**	**-906 051**
ÅRETS RESULTAT		**-846 336**	**-906 051**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 870 008	7 241 123
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 870 008**	**7 241 123**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 300**	**2 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**7 872 308**	**7 243 423**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	955 425	2 007 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	4 755	0
Summa kortfristiga fordringar		**960 180**	**2 007 691**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**960 180**	**2 007 691**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 832 488**	**9 251 114**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2016-12-31**	**2015-12-31**
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 390 369	7 390 369
Fond för yttre underhåll	Not 12	349 023	339 798
Summa bundet eget kapital		**7 739 392**	**7 730 167**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 007 073	-1 091 797
Årets resultat		-846 336	-906 051
Summa fritt eget kapital		**-2 853 409**	**-1 997 848**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 885 983**	**5 732 319**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 261 763	3 311 292
Summa långfristiga skulder		**3 261 763**	**3 311 292**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	50 424	50 424
Leverantörsskulder		553 035	73 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	81 283	83 095
Summa kortfristiga skulder		**684 742**	**207 503**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 832 488**	**9 251 114**

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	**2016**	**2015**
Byggnader	66,5 år	66,5 år
Fastighetsförbättringar	66,5 år	66,5 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	66,5 år	66,5 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Fönster	60 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	888 161	876 065
Öresutjämning	7	-3
	888 168	**876 062**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Återbäring försäkringsbolag	44 700	40 230
Övriga intäkter	303	181
	45 003	**40 411**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	1 125	0
Städning entreprenad	31 188	29 392
Sotning	0	3 500
Hissbesiktning	1 773	1 718
Gemensamma utrymmen	529	90
Gård	415	131
Serviceavtal	15 393	15 400
Förbrukningsmateriel	700	893
Brandskydd	3 100	0
	54 223	**51 124**
Reparationer		
Tvättstuga	0	5 334
Entré/trapphus	0	8 125
Lås	3 900	3 696
VVS	3 988	8 366
Bredband	0	5 666
	7 888	**31 187**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	503 150	0
Lokaler	0	725 000
Fasad	0	78 375
Fönster	411 351	0
	914 501	**803 375**
Taxebundna kostnader		
El	35 007	36 448
Värme	282 987	262 852
Vatten	38 396	33 821
Sophämtning/renhållning	14 308	17 487
	370 698	**350 608**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 250	17 095
Kabel-TV	7 288	7 265
	24 538	**24 360**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**35 504**	**35 371**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 407 351**	**1 296 025**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
Kreditupplysning	900	3 869
Medlemsinformation	0	3 840
Tele- och datakommunikation	0	1 799
Inkassering avgift/hyra	0	1 450
Revisionsarvode extern revisor	13 125	13 125
Föreningskostnader	649	1 216
Styrelseomkostnader	3 246	5 103
Fritids- och trivselkostnader	635	81
Förvaltningsarvode	60 324	57 960
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
Administration	2 532	20 755
Korttidsinventarier	0	1 090
Konsultarvode	0	110 501
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
	85 981	**229 046**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
Byggnad	35 288	35 288
Förbättringar	136 615	129 941
	171 903	**165 229**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 243 644	10 243 644
Nyanskaffningar	800 788	0
Utgående anskaffningsvärde	**11 044 432**	**10 243 644**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 002 521	-2 837 292
Årets avskrivningar enligt plan	-171 903	-165 229
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 174 424**	**-3 002 521**
Planenligt restvärde vid årets slut	**7 870 008**	**7 241 123**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 924 825	1 924 825
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	10 181 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	14 400 000
	29 200 000	**24 581 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 200 000	24 400 000
Lokaler	0	181 000
	29 200 000	**24 581 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 000	14 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**14 000**	**14 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 000	-14 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-14 000**	**-14 000**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Skattekonto	4 220	4 088
Skattefordran	13 974	14 107
Klientmedel hos SBC	937 231	1 989 496
	955 425	**2 007 691**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
	2 300	**2 300**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Serviceavtal	4 755	0
	4 755	**0**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Vid årets början	339 798	266 055
Reservering enligt stadgar	87 600	73 743
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-78 375	0
Vid årets slut	**349 023**	**339 798**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,020 %	243 868	246 476	2020-04-30
Handelsbanken	4,930 %	807 622	816 546	2017-06-01
Handelsbanken	5,460 %	521 550	527 250	2018-04-30
Handelsbanken	1,950 %	522 556	528 084	2021-04-30
Handelsbanken	1,420 %	687 494	702 602	2018-06-01
Handelsbanken	3,090 %	199 396	203 684	2018-06-01
Handelsbanken	1,450 %	220 270	224 958	2019-12-30
Handelsbanken	2,880 %	109 431	112 116	2017-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**3 312 187**	**3 361 716**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 424	-50 424	
		3 261 763	**3 311 292**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 060 067 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	3 968 000	3 968 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesiktning av fönsterbytet.

Installation av ett ytterligare cykelställ.

Reparation alternativ utbyte av belysning i trapphuset.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ränta	12 697	14 440
Förutbetalda avgifter och hyror	68 586	68 655
	81 283	**83 095**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 3 2017

Rikard Christoffer Dybeck
Ledamot

Karin Margaretha Engström
Ledamot

Jan Erik Eriksson
Ledamot

Kerstin Margareta Gustafsson
Ledamot

Anna Maria Unger Berglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2017

Carina Toresson
Extern revisor

allabrf.se
TORESSON
REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedsbacken 19, org.nr 716409-9108.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smedsbacken 19 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Smedsbacken 19 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.

allabrf.se
TORESSON
REVISION

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 27 mars 2017

Toresson Revision AB

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	888 200	888 161	865 000
Öresutjämning	0	7	0
Återbäring försäkringsbolag	25 000	44 700	25 000
Övriga intäkter	0	303	0
	913 200	**933 171**	**890 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 125	0
Städning entreprenad	-32 000	-31 188	-32 000
Sotning	-3 500	0	-3 500
Hissbesiktning	-1 800	-1 773	-1 700
Gemensamma utrymmen	-500	-529	0
Gård	-500	-415	-500
Serviceavtal	-16 000	-15 393	-16 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-700	-1 000
Brandskydd	0	-3 100	0
	-55 300	**-54 223**	**-54 700**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Lås	0	-3 900	0
VVS	0	-3 988	0
	-30 000	**-7 888**	**-30 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-503 150	0
Tvättstuga	0	0	-30 000
Fönster	0	-411 351	-420 000
	0	**-914 501**	**-450 000**
Taxebundna kostnader			
El	-35 900	-35 007	-37 000
Värme	-303 800	-282 987	-225 000
Vatten	-41 300	-38 396	-41 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-14 308	-17 000
Grovsopor	0	0	-500
	-398 000	**-370 698**	**-320 500**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-17 500	-17 250	-17 500
Kabel-TV	-7 500	-7 288	-7 500
	-25 000	**-24 538**	**-25 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 800	-35 504	-36 100
	-36 800	**-35 504**	**-36 100**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-900	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 125	-14 000
Föreningskostnader	-1 500	-649	-1 500
Styrelseomkostnader	-6 000	-3 246	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-635	0
Förvaltningsarvode	-62 700	-60 324	-58 000
Administration	-3 000	-2 532	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 570	-4 500
	-94 900	**-85 981**	**-90 500**

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-35 300	-35 288	-35 500
Fönster/dörrar och portar K3	0	0	-21 500
Förbättringar	-129 900	-136 615	-129 950
Maskiner	0	0	-20 000
	-165 200	**-171 903**	**-206 950**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-805 200**	**-1 665 234**	**-1 213 750**
RÖRELSERESULTAT	**108 000**	**-732 063**	**-323 750**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	64	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	132	0
Låneräntor	-87 400	-114 485	-130 000
	-87 400	**-114 272**	**-130 000**
RESULTAT	**20 600**	**-846 336**	**-453 750**