



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skånsta Södra

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skånsta 4:212	1987	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via värmeåtervinningsaggregat.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 12 flerbostadshus och 13 småhus.

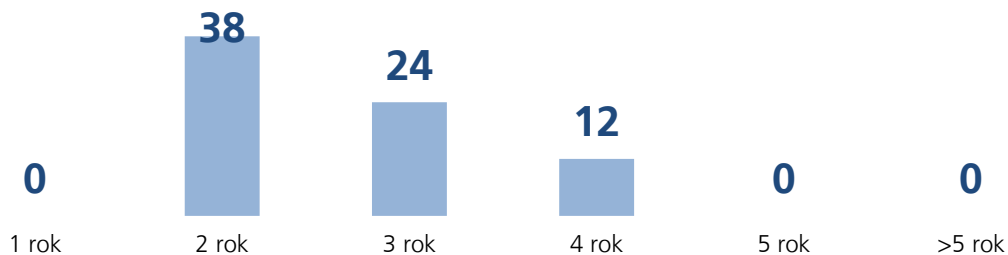
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 896 m², varav 4 934 m² utgör lägenhetsyta och 962 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Gäststuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny beläggning på vägar	2017 - 2018	
Ventilationsåtgärder	2017 - 2018	
Värmepumpar	2017 - 2018	byter ut gamla
Varmvattenberedare	2017 - 2018	byter ut gamla

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

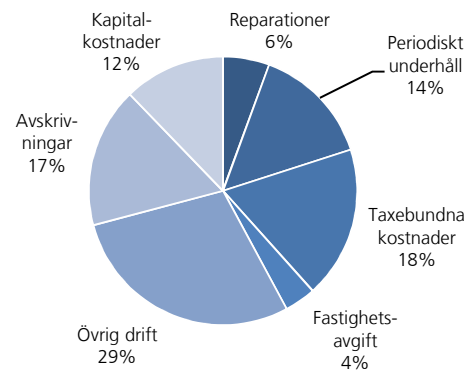
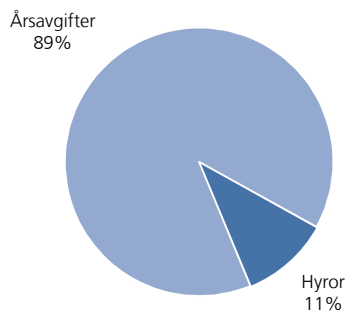
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 065 804	1 855 731
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 934 190	4 941 774
Finansiella intäkter	169	612
Minskning kortfristiga fordringar	0	247 130
Ökning av kortfristiga skulder	206 701	0
	5 141 060	5 189 516
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 217 321	4 590 027
Finansiella kostnader	555 684	969 425
Ökning av materiella anläggningstillgångar	40 216	0
Ökning av kortfristiga fordringar	29 628	0
Minskning av långfristiga skulder	280 008	321 296
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 697
	4 122 857	5 979 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 084 006	1 065 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 018 202	-789 927

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Upprustning tvättstugor målning mm, beskärning av träd och buskar, vår och höststädning, byte av trasiga luftvärmepumpar varmvattenberedare och motorvärmarruttag i garage, samt div reparationer av tvättmaskiner i tvättstugor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 st
Tillkommande medlemmar: 19 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	893	893	913	913
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 230	6 286	6 495	6 576
Elkostnad/m ² totalyta	29	25	25	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	81	60	64	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	164	181	214
Soliditet (%)	14	13	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	398	-1 370	401	153
Nettoomsättning (tkr)	4 933	4 941	4 938	4 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 934 m² bostäder och 962 m² lokaler.

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	4 350 090	0	0	4 350 090
Fond för yttre underhåll	357 704	357 704	-1 138 871	1 138 871
S:a bundet eget kapital	4 707 794	357 704	-1 138 871	5 488 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-171 844	-357 704	-231 459	417 320
Årets resultat	397 801	397 800	1 370 330	-1 370 330
S:a fritt eget kapital	225 957	40 096	1 138 871	-953 011
S:a eget kapital	4 933 751	397 800	0	4 535 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	397 801
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	185 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-357 704</u>
summa balanserat resultat	225 958

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

	<u>357 704</u>
	583 662

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

Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 932 990	4 941 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	420
Summa rörelseintäkter		4 934 190	4 941 774

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 302 140	-3 711 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 286	-330 014
Personalkostnader	Not 6	-522 896	-548 260
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-738 351	-753 264
Jämförelsestörande poster		-25 202	0
Summa rörelsekostnader		-3 980 874	-5 343 291

RÖRELSERESULTAT

953 316 **-401 517**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 684	-969 425
Summa finansiella poster		-555 515	-968 813

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

397 801 **-1 370 330**

ÅRETS RESULTAT

397 801 **-1 370 330**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-04-30	2017-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 34 211 219	34 941 513
Maskiner och inventarier	Not 9 37 200	30 243
Summa materiella anläggningstillgångar	34 248 419	34 971 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 248 419	34 971 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	262	71
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 137 678	108 241
Summa kortfristiga fordringar	137 940	108 312
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 084 006	1 065 804
Summa kassa och bank	2 084 006	1 065 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 221 947	1 174 116
SUMMA TILLGÅNGAR	36 470 366	36 145 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-04-30	2017-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 350 090	4 350 090
Fond för yttre underhåll	Not 11	357 704	1 138 871
Summa bundet eget kapital		4 707 794	5 488 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-171 844	417 320
Årets resultat		397 801	-1 370 330
Summa fritt eget kapital		225 957	-953 011
SUMMA EGET KAPITAL		4 933 751	4 535 950
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 429 676	30 709 684
Summa långfristiga skulder		30 429 676	30 709 684
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	307 296	307 296
Leverantörsskulder		231 078	78 522
Övriga skulder		58 684	141 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	509 881	372 977
Summa kortfristiga skulder		1 106 939	900 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 470 366	36 145 872

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	71 år	71 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	4 404 984	4 404 984
Hyror garage	528 000	534 600
Överlåtelse/pantsättning	0	1 772
Öresutjämnning	6	-2
	4 932 990	4 941 354

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Övriga intäkter	1 200	420
	1 200	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	23 136
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 744
	Snöröjning/sandning	17 169	7 816
	Gemensamma utrymmen	11 936	525
	Garage	9 300	14 400
	Gård	44 072	12 035
	Förbrukningsmateriel	45 279	96 160
	Störningsjour och larm	0	15 000
	Brandskydd	880	0
	Fordon	42 337	28 196
		170 972	202 012
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	58 619
	Tvättstuga	35 764	16 139
	Lås	604	1 690
	Installationer	0	43 599
	VVS	3 324	2 694
	Värmeanläggning/undercentral	16 283	52 406
	Ventilation	40 475	55 628
	Elinstallationer	74 716	163 947
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 719	3 125
	Bredband	1 020	0
	Mark/gård/utemiljö	41 910	9 375
	Garage/parkering	30 058	64 232
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 294
		255 872	473 747
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 744
	VVS	76 250	0
	Värmeanläggning	120 000	0
	Ventilation	160 081	0
	Huskropp utvändigt	0	675 500
	Mark/gård/utemiljö	301 050	0
	Garage/parkering	0	1 022 802
		657 381	1 700 046
	Taxebundna kostnader		
	El	169 682	149 154
	Vatten	474 655	353 808
	Sophämtning/renhållning	161 091	147 359
	Grovsopor	24 491	25 798
		829 919	676 119
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 199	182 410
	Bredband	119 555	136 701
	Övriga fastighetskostnader	0	1 800
		217 754	320 911
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 241	338 918
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 302 140	3 711 753

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Kreditupplysning	750	0
	Tele- och datakommunikation	40 819	57 255
	Inkassering avgift/hyra	0	415
	Revisionsarvode extern revisor	46 875	-13 750
	Föreningskostnader	20 256	764
	Styrelseomkostnader	9 386	12 684
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 436
	Förvaltningsarvode	104 768	117 845
	Förvaltningsarvodena övriga	22 635	12 042
	Administration	26 739	18 873
	Korttidsinventarier	51 802	86 605
	Konsultarvode	61 250	3 500
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	10 000
	Övriga driftskostnader	0	22 346
		392 286	330 014

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 000	232 450
	Löner	232 375	231 000
	Sociala kostnader	86 521	84 810
		522 896	548 260

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	634 000	634 000
	Förbättringar	87 206	105 135
	Markanläggning	9 087	9 088
	Maskiner	8 057	5 041
		738 351	753 264
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	25 202	0
		25 202	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-04-30	2017-04-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 921 148	46 769 640
	Omklassificering	0	1 151 508
	Utgående anskaffningsvärde	47 921 148	47 921 148
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 979 635	-11 780 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-730 294	-748 223
	Omklassificering	0	-450 735
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 709 929	-12 979 635
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 211 219	34 941 513
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 500 000	1 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 381 000	33 381 000
	Taxeringsvärde mark	17 192 000	17 192 000
		50 573 000	50 573 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 180 000	47 180 000
	Lokaler	3 393 000	3 393 000
		50 573 000	50 573 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-04-30	2017-04-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 067 766	3 219 274
	Nyanskaffningar	40 216	0
	Omklassificering	0	-1 151 508
	Utrangering/försäljning	-50 406	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 057 576	2 067 766
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 037 523	-2 483 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 057	-5 041
	Omklassificering	0	450 733
	Utrangering/försäljning	25 202	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 020 377	-2 037 523
	Redovisat restvärde vid årets slut	37 199	30 243
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-04-30	2017-04-30
	Skattekonto	31 751	31 745
	Skattefordran	103 236	76 496
	Fordringar	2 691	0
		137 678	108 241

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-2018	2016-2017
	Vid årets början	1 138 871	866 140
	Reservering enligt stadgar	357 704	232 382
	Reservering enligt stämmobeslut	0	426 033
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 138 871	-385 684
	Vid årets slut	357 704	1 138 871

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-04-30	2018-04-30	2017-04-30	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,200 %	277 000	277 000	2018-07-03
	Handelsbanken	1,920 %	10 553 856	10 668 000	2018-06-01
	Handelsbanken	3,390 %	4 933 198	5 017 198	2019-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	290 000	290 000	2018-06-20
	Handelsbanken	1,200 %	4 832 000	4 832 000	2018-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	9 850 918	9 932 782	2018-05-02
	Summa skulder till kreditinstitut		30 736 972	31 016 980	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-307 296	-307 296	
			30 429 676	30 709 684	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 200 492kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-04-30	2017-04-30
	Fastighetsinteckningar	43 903 000	43 903 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Div yttre underhåll, trä och plåtarbeten på huskroppar.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-04-30

2017-04-30

Löner	47 575	0
Sociala avgifter	8 322	0
Ränta	69 158	40 368
Förskott avgifter & hyror	384 826	332 609
	509 881	372 977

Styrelsens underskrifter

ÄKERSBERGA den 30 / 10 2018


Yvonne Jansson
Ledamot

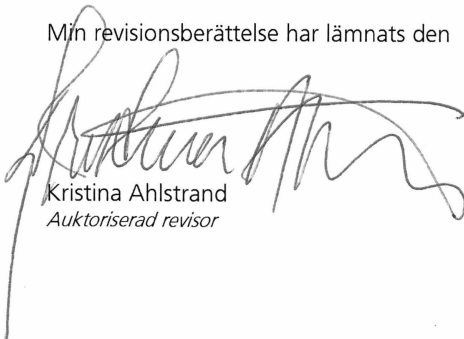

Gärda Agneta Ingeborg Johansson
Ledamot


Ylva Christina Karlsson
Ledamot


Rolf Ingemar Sköld
Ledamot


Astrid Margareta Tolleback
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 10 2018


Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skånsta Södra
Org. nr 716419-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2017 - 30 april 2018.

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 30 april 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2017 - 30 april 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Skånsta Södra 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett

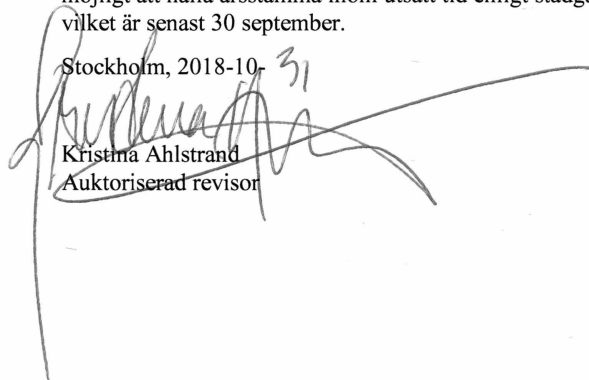
förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom utsatt tid enligt stadgarna vilket är senast 30 september.

Stockholm, 2018-10-31



Kristina Ahlstrand
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 404 984	4 404 984	4 404 984
Hyror garage	518 400	528 000	532 800
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	1 200	0
	4 923 384	4 934 190	4 937 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-27 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 800	0	-5 800
Snöröjning/sandning	-15 000	-17 169	-9 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-11 936	-1 000
Garage	-12 600	-9 300	-12 600
Gård	-1 000	-44 072	-1 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-45 279	-25 000
Brandskydd	0	-880	0
Fordon	-24 000	-42 337	-24 000
	-88 400	-170 972	-105 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-400 000
Tvättstuga	-5 000	-35 764	0
Lås	0	-604	0
VVS	0	-3 324	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 283	0
Ventilation	0	-40 475	0
Elinstallationer	0	-74 716	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 719	0
Bredband	0	-1 020	0
Mark/gård/utemiljö	0	-41 910	0
Garage/parkering	0	-30 058	0
	-305 000	-255 872	-400 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-19 000	0	0
VVS	-93 000	-76 250	0
Värmeanläggning	0	-120 000	0
Ventilation	0	-160 081	0
Mark/gård/utemiljö	-4 000	-301 050	0
	-116 000	-657 381	0
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-169 682	-142 000
Vatten	-484 000	-474 655	-361 000
Sophämtning/renhållning	-162 000	-161 091	-159 000
Grovsopor	-17 000	-24 491	-17 000
	-833 000	-829 919	-679 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-102 000	-98 199	-102 000
Bredband	-125 000	-119 555	-139 000
	-227 000	-217 754	-241 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-220 000	-198 037	-220 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	27 796	0
	-220 000	-170 241	-220 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-750	0
Tele- och datakommunikation	-48 000	-40 819	-48 000
Revisionsarvode extern revisor	-53 000	-46 875	-53 000
Föreningskostnader	-17 000	-20 256	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-9 386	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	0	-1 500
Förvaltningsarvode	-108 000	-104 768	-106 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 500	-22 635	-12 500
Administration	-25 000	-26 739	-13 500
Korttidsinventarier	-20 000	-51 802	0
Konsultarvode	0	-61 250	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 000	-6 000
Övriga driftskostnader	0	0	-5 000
	-298 000	-392 286	-246 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-150 000	-202 400	-102 000
Lön - övrigt	-30 000	-29 975	0
Styrelsearvode	-101 000	-204 000	-208 000
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-86 521	-100 000
	-336 000	-522 896	-410 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-634 000	-634 000	-634 000
Förbättringar	0	-87 206	0
Markanläggning	0	-9 087	0
Maskiner	0	-8 057	0
Inventarier	-104 000	0	-119 000
Förlust avyttring mask/invent	0	-25 202	0
	-738 000	-763 553	-753 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 161 400	-3 980 874	-3 054 900
RÖRELSERESULTAT	1 761 984	953 316	1 882 884
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	169	0
Låneräntor	-550 000	-555 684	-832 000
	-550 000	-555 515	-832 000
RESULTAT	1 211 984	397 801	1 050 884