



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Katrineberg 2 SBCs



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katrineberg 2 SBCs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- 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 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 1988-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-05-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Filiz Berk	Ordförande
Malin Bader	Kassör
Roger Karlsson	Ledamot

Murat Berk	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lindblom	Ordinarie Extern	Allians PML Revision AB
--------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Kent Fröberg
Ercan Kuzey

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HANDKVARNEN 1	1990	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 9 småhus.

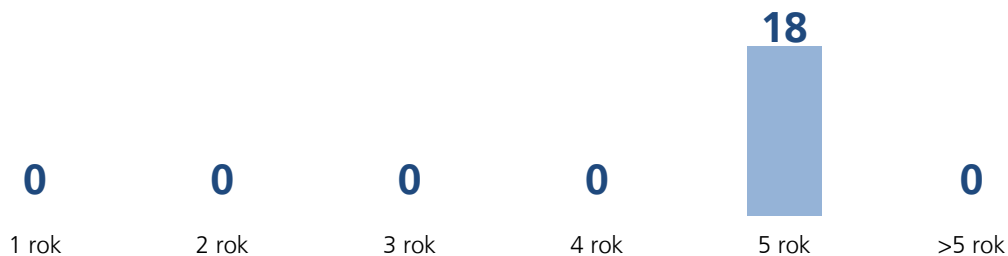
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 081 m², varav 2 081 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förrådslokal

Förrådslokal

Kommentar

El ska dras in och huset ska isoleras

Fortfarande under pågående arbete

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn och rep rännor, stuprör	2016 - 2017	
Ommålning av fasad	2010 - 2011	Ska färdigställas 2011. Fasad, vindskivor, vissa spaljéer
Byte varmvattenpannor	1998 - 2007	Alla varmvattenpannor utbytta
Omputsning av fasad	1997	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

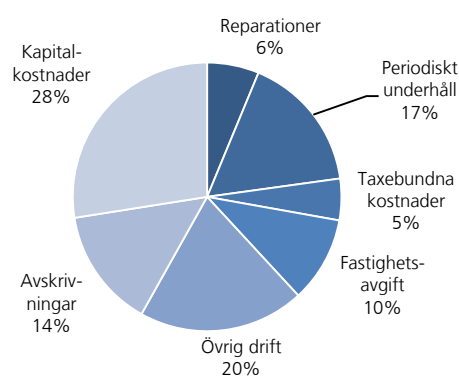
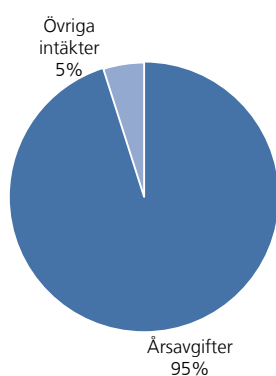
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 710 927	1 579 788
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 316 159	1 389 710
Finansiella intäkter	83	735
Ökning av kortfristiga skulder	0	165 523
	1 316 242	1 555 968
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	776 358	606 284
Finansiella kostnader	367 185	420 522
Ökning av kortfristiga fordringar	55	133 350
Minskning av långfristiga skulder	319 672	319 672
Minskning av kortfristiga skulder	63 221	0
	1 526 491	1 479 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 500 678	1 710 927
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-210 249	131 140

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada på lägenhet 219 och 217 som orsakades utifrån via stuprör mellan husen.

Åtgärd : Bostadsrättsinnehavaren har varit tvungen att ta bort växtligheten runt stuprör som orsakade vattenskadorna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	637	650	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 289	9 442	9 596	9 750
Elkostnad/m ² totalyta	3	3	3	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	176	202	258	308
Soliditet (%)	25	25	24	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18	173	219	131
Nettoomsättning (tkr)	1 316	1 387	1 415	1 418

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 081 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	6 898 000	0	0	6 898 000
Upplåtelseavgifter	84 935	0	0	84 935
Fond för yttre underhåll	110 688	66 000	-68 750	113 438
S:a bundet eget kapital	7 093 623	66 000	-68 750	7 096 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-416 571	-66 000	241 375	-591 946
Årets resultat	-18 314	-18 314	-172 625	172 625
S:a ansamlad förlust	-434 885	-84 314	68 750	-419 321
S:a eget kapital	6 658 738	-18 314	0	6 677 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 314
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-350 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 000
summa balanserat resultat	-434 886

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

220 736
-214 150

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 315 863	1 387 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	296	2 556
Summa rörelseintäkter		1 316 159	1 389 710
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-582 211	-426 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 606	-179 346
Personalkostnader	Not 6	-31 541	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 013	-191 013
Summa rörelsekostnader		-967 371	-797 298
RÖRELSERESULTAT		348 788	592 412
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 185	-420 522
Summa finansiella poster		-367 102	-419 787
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 314	172 625
ÅRETS RESULTAT		-18 314	172 625

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 24 820 513	25 011 526
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	24 820 513	25 011 526
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 822 513	25 013 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 080
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 634 087	1 842 201
Summa kortfristiga fordringar	1 634 087	1 844 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 634 087	1 844 281
SUMMA TILLGÅNGAR	26 456 600	26 857 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 982 935	6 982 935
Fond för yttre underhåll	Not 12	110 688	113 438
Summa bundet eget kapital		7 093 623	7 096 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-416 571	-591 946
Årets resultat		-18 314	172 625
Summa fritt eget kapital		-434 885	-419 321
SUMMA EGET KAPITAL		6 658 738	6 677 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 751 356	19 393 514
Summa långfristiga skulder		4 751 356	19 393 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 578 486	256 000
Leverantörsskulder		44 720	127 200
Skatteskulder		271 782	264 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	151 518	139 909
Summa kortfristiga skulder		15 046 506	787 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 456 600	26 857 807

Noter

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	8 år	8 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 241 728	1 325 933
Hyror parkering	10 250	6 000
Vattenintäkter	63 901	55 238
Öresutjämning	-16	-17
	1 315 863	1 387 154

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	2 556
Övriga intäkter	296	0
	296	2 556

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 113
	Snöröjning/sandning	15 000	30 000
	Gård	0	830
	Förbrukningsmateriel	399	0
	Fordon	0	1 704
		15 399	33 647
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	60 862	0
	VVS	887	3 700
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 395
	Huskropp utvändigt	0	1 800
	Fasad	11 043	0
	Mark/gård/utemiljö	0	12 270
	Vattenskada	11 445	54 400
		84 237	74 565
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	164 048	0
	Värmeanläggning	37 938	0
	Tak	0	68 750
	Fasad	18 751	0
		220 737	68 750
	Taxebundna kostnader		
	El	5 992	5 421
	Vatten	60 918	57 932
		66 910	63 353
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 527	35 815
	Självrisk	0	15 000
	Kabel-TV	0	2 393
	Bredband	18 036	0
		56 563	53 208
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 366	133 416
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	582 211	426 939
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	900
	Tele- och datakommunikation	54 216	72 283
	Juridiska åtgärder	21 938	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	11 275	12 500
	Föreningskostnader	700	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 846
	Förvaltningsarvode	61 828	60 179
	Administration	848	788
	Korttidsinventarier	0	5 259
	Konsultarvode	7 681	21 046
	Föreningsavgifter	0	4 120
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	0
		162 606	179 346

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	0
	Sociala kostnader	7 541	0
		31 541	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	171 211	171 211
	Förbättringar	19 802	19 802
		191 013	191 013
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 825 418	31 825 418
	Utgående anskaffningsvärde	31 825 418	31 825 418
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 313 892	-2 122 879
	Årets avskrivningar enligt plan	-191 013	-191 013
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 504 905	-2 313 892
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-4 500 000	-4 500 000
	Utgående nedskrivning	-4 500 000	-4 500 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 820 513	25 011 526
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 680 300	8 680 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 412 000	11 412 000
	Taxeringsvärde mark	11 466 000	11 466 000
		22 878 000	22 878 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 878 000	22 878 000
		22 878 000	22 878 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 468	4 468
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 468	4 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 468	-4 468
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 468	-4 468
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	133 409	131 274
	Klientmedel hos SBC	388 174	598 423
	Placeringskonto hos SBC	1 112 505	1 112 505
		1 634 087	1 842 201
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	113 438	26 138
	Reservering enligt stadgar	66 000	66 000
	Omföring av felfört belopp tidigare år	0	55 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 750	-33 700
	Vid årets slut	110 688	113 438

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,780 %	3 795 800	3 836 640	2018-10-30
Handelsbanken	1,450 %	4 751 356	4 862 184	2020-10-30
SEB	1,990 %	5 182 019	5 286 199	2018-09-28
SEB	1,470 %	5 600 667	5 664 491	2018-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		19 329 842	19 649 514	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 578 486	-256 000	
		4 751 356	19 393 514	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 049 842 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 403 000	28 403 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	24 000	0
Sociala avgifter	7 541	0
Ränta	23 585	32 081
Avgifter och hyror	96 392	107 828
	151 518	139 909

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den / 2018



Filiz Berk
Ordförande



Malin Bader
Kassör

Roger Karlsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2018



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SBC:s Bostadsrättsföreningen Katrineberg 2
Org.nr 716422-2551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SBC:s Bostadsrättsföreningen Katrineberg 2 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 eventuella 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 SBC:s Bostadsrättsföreningen Katrineberg 2 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-05-16



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 244 609	1 241 728	1 244 609
Hyror parkering	12 000	10 250	6 000
Vattenintäkter	43 200	63 901	43 200
Öresutjämning	0	-16	0
Övriga intäkter	0	296	0
	1 299 809	1 316 159	1 293 809
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-30 000	-15 000	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-500	-399	0
	-31 500	-15 399	-1 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-60 862	-45 000
VVS	0	-887	0
Fasad	0	-11 043	0
Vattenskada	0	-11 445	0
	0	-84 237	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-164 048	0
Värmeanläggning	0	-37 938	0
Fasad	0	-18 751	0
	0	-220 737	0
Taxebundna kostnader			
El	-6 000	-5 992	-6 000
Vatten	-61 100	-60 918	-58 000
	-67 100	-66 910	-64 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 500	-38 527	-33 500
Bredband	0	-18 036	0
	-36 500	-56 563	-33 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-142 425	-138 366	-133 425
	-142 425	-138 366	-133 425
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-74 000	-54 216	-74 000
Juridiska åtgärder	0	-21 938	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 275	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-700	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-64 500	-61 828	-62 600
Administration	-1 000	-848	-2 000
Konsultarvode	0	-7 681	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 120	-4 100
	-155 500	-162 606	-160 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-24 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-7 541	0
	0	-31 541	0

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-171 211	-171 211	-171 211
Förbättringar	-19 802	-19 802	-19 802
	-191 013	-191 013	-191 013
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-624 038	-967 371	-628 638
RÖRELSERESULTAT	675 771	348 788	665 171
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	57	0
Låneräntor	-350 300	-366 561	-415 000
Räntekostnader skattekonto	0	-622	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-350 300	-367 102	-414 000
RESULTAT	325 471	-18 314	251 171