

Brf Pålänsviken

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



Årsredovisning för Brf Pålänsviken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pålänsviken registrerades 1998-08-12. Föreningen är ett - privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring fr o m 2016-07-01.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	16 st	1 136 m ²
3 rum och kök	7 st	816 m ²
4 rum och kök	5 st	476 m ²
Garage	20 st	
Parkeringsplatser	12 st	
Förråd	8 st	
Total bostadsarea uppgår till		2 428 m ²
Total tomtarea uppgår till		6 448 m ²

Föreningen äger del av fastigheten Nacka Rösunda 4:3 med gatuadress Ringvägshamnen 2 A - 2 D och Saltsjövägen 1 A - 9 E i Nacka kommun. På fastigheten finns ett tvåvåningshus och två radhusbyggnader i två våningar. Byggnaderna är uppförda 1967.

Byggnadernas uppvärmning är värmepump/bergvärme.

Genomfört underhåll

Installation bergvärme	2008
Målning fasader/fönster, Orion och Stenbocken	2009
Fönsterrenovering	2010
Målning fasad/fönster, Karlavagnens baksida	2010
Bytt 5 st fönster, Karlavagnen	2011
Renovering entrétrappor, Karlavagnen	2012
Stambyte	2013
Målning/renovering dörrar	2013
Målning trapphus, Karlavagnen	2013
Tvättstugerenovering	2013
Byggt gäst-/styrelserum	2013
Mekanisk ventilation, Orion och Karlavagnen	2013
Plank vid infarter, Orion och Karlavagnen	2013
Postfack ersätter brevinkast i Karlavagnen	2013
Ventilation, Stenbocken	2014
Dagvattenavrinning, Orion	2014
Asfaltsläggning, Orion	2014
Takbyten, Orion och Stenbocken	2015
Takbyte, Karlavagnen	2016
Fönsterbyte, Karlavagnen och Orion	2016
Fönsterbyte Stenbocken	2017
Garageportsbyte	2017
Balkongrenovering 3 st Stenbocken	2017
Dörrplanket vid lekplatsen renoverat	2017

Styrelsen

Pia Hollstensson	Ordförande
Dominique Faymonville	Ledamot
Erik Färnert	Ledamot
Hans Önnerud	Ledamot
Åke Johnsson	Suppleant
Jan Nordvall	Suppleant
Håkan Eklund	Suppleant

Revisorer

Kirsi Jansson	K. Jansson Revision AB
Mats Lindberg	Intern revisor (avgått under året)
Bo Beijer	Intern revisor

Valberedning

Mayne Pettersson
Bo Beijer

Trivselkommitté

Ingela Friman
Vynn Hertzman Ericson
Ann Marie Hjälmhed

Tvättstugeansvarig

Mayne Pettersson
Gunn Peterson

Samfälligheten Monumentet

Anne-Cathrine Beijer
Dominique Faymonville

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Extrastämma för att anta nya stadgar hölls 2017-10-22. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Under året har Anders Grönqvist varit anställd som fastighetsskötare.

Avtal

ComHem (kabel-TV och bredband), Fora (arbetsskadeförsäkring), Energiförsäljning Sverige (el), Nacka Energi (elnät), Nacka Kommun (renhållning och vatten), Nacka Drift & Skötsel (serviceavtal), Nordea (lån och bankkonto) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregistret).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 0 st).
Antal medlemmar vid årets början var 39 st, under året har 1 st ny medlem tillkommit och ingen medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 40 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 923	1 926	1 917	2 064
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-275	-156	186	-374
Balansomslutning (tkr)	50 731	50 832	49 023	49 026
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	71,3%	71,7%	74,6%	74,3%
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	700	700	618	618

Under åren 2014-2015 gällde jämförelsetalet för genomsnittlig årsavgift endast driftkostnaderna, då föreningen tillämpade individuell skuldsättning under perioden.

Verksamheten under året

Fönsterbyte har genomförts i Stenbocken.
Samtliga garageportar har byts ut och försetts med fjärrkontroll och kodlås.
Filmning av avloppsrör, åtgärder krävs på sikt, läggs in i underhållsplanen.
OVK besiktning har genomförts.
Nytt dörrplank vid lekplatsen.
Brandsläckare har placerats ut i gemensamma utrymmen.
Matavfallshantering har införts.
Renovering av 3 st balkonger har genomförts i Stenbocken.
Beskrining av 2 ekar och 1 alträd har utförts.
Slamsugning av brunnar.
Ventilationsåtgärder Orion.

Genomförda föreningsaktiviteter

- Ordinarie föreningsstämma och extra föreningsstämma
- Städ dag x 2
- Jubileumsfest

Verksamheten under kommande år

Byte av portar i Karlavagnen. Byte av lägenhetsdörrar i Karlavagnen.
Byte av ytterdörrar i Orion och Stenbocken.
Besiktning av fastigheterna som underlag för långsiktigt underhåll.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.
Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningen har under året amorterat 287 250 kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 951 000	263 095	374 682	-156 286
Disposition av 2016 års resultat		-156 700	414	156 286
Årets resultat				-274 708
Belopp årets utgång	<u>35 951 000</u>	<u>106 395</u>	<u>375 096</u>	<u>-274 708</u>

η

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	375 096
Årets resultat	<u>-274 708</u>
	100 388

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	93 300
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>7 088</u>
	100 388

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	1 698 528			1 698 528	
Hysesintäkter	182 424		1	183 738	
Vattenintäkter	42 239	1 923 191		43 904	1 926 170
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övernattningsrum	5 850			5 400	
Avgift andrahandsupplåtelse	8 206			0	
Försäkringsersättning	0			32 334	
Övriga intäkter	60	14 116		1	37 735
SUMMA INTÄKTER		<u>1 937 307</u>			<u>1 963 905</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-539 344		2	-517 066	
Administrationskostnader	-77 136			-74 524	
Fastighetsskatt/avgift	-51 960	-668 440	3	-50 644	-642 234
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-49 190			-92 273	
Planerat underhåll	-613 950	-663 140		-532 656	-624 929
Personalkostnader		-99 298	4		-119 006
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-638 451		5	-583 411	
Inventarier	0	-638 451	6	0	-583 411
RÖRELSERESULTAT		-132 022			-5 675
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	1			19	
Räntekostnader	-142 687	-142 686		-150 630	-150 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 708			-156 286
ÅRETS RESULTAT		<u>-274 708</u>			<u>-156 286</u>

4

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	34 227 895		5	32 114 347	
Mark	15 043 000			15 043 000	
Pågående arbeten	0			1 828 467	
Inventarier	0	49 270 895	6	0	48 985 814
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avräkning skatter och avgifter	231			237	
Övriga fordringar	34 066		7	37 807	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	26 296	60 593	8	25 460	63 504
Kassa och bank		1 399 385			1 782 953
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 730 873</u>			<u>50 832 271</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	35 951 000			35 951 000	
Yttre reparationsfond	106 395	36 057 395		263 095	36 214 095
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	375 096			374 682	
Årets resultat	-274 708	100 388		-156 286	218 396
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		14 009 750	9		13 042 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	301 000			306 000	
Leverantörsskulder	71 879			869 090	
Egna skatteskulder	4 344			4 242	
Personalens källskatt	825			2 325	
Sociala avgifter	864			1 682	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	163 007			154 729	
Upplupna kostnader	21 421	563 340	10	19 712	1 357 780
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>50 730 873</u>			<u>50 832 271</u>

4

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	100 år (i genomsnitt)
Bergvärmeanläggning	20 år
Renovering	10 år
Stamrenovering	30 år
Takrenovering	50 år
Fönsterbyte	50 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Hyresintäkter</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyresintäkter garage	174 024	175 038
Hyresintäkter förråd	<u>8 400</u>	<u>8 700</u>
SUMMA	<u>182 424</u>	<u>183 738</u>

4

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel	16 352	19 125
Obligatoriska besiktningar	10 500	0
Serviceavtal	18 328	18 227
El	258 124	263 323
Vatten	71 837	70 367
Sophämtning	49 238	51 531
Försäkring	32 053	31 293
Samfällighetsavgift	0	0
Kabel-TV/bredband	22 516	22 052
Förbrukningsinventarier	10 368	749
Revisionsarvode	15 263	13 225
Övriga förvaltningskostnader	<u>34 765</u>	<u>27 174</u>
SUMMA	<u>539 344</u>	<u>517 066</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1967 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 1 anställd.

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsen	42 000	57 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>33 000</u>	<u>33 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>75 000</u>	<u>90 000</u>
Sociala avgifter (inkl. försäkring)	<u>24 298</u>	<u>29 006</u>
SUMMA LÖNER OCH SOCIALA AVGIFTER	<u>99 298</u>	<u>119 006</u>

NOT NR 5

Nacka Rösunda 4:3

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	31 114 000	31 114 000
Byggnadsvärde	19 003 000	19 003 000
Markvärde	<u>12 111 000</u>	<u>12 111 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>31 114 000</u>	<u>31 114 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1 514 000	1 514 000

9

Bokfört värde:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	27 937 075	27 937 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 654 015	-2 374 645
Årets avskrivningar	<u>-279 370</u>	<u>-279 370</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 933 385	-2 654 015
Utgående restvärde enligt plan	<u>25 003 690</u>	<u>25 283 060</u>
Bergvärmeanläggning 2008	1 415 288	1 415 288
Ingående ackumulerade avskrivningar	-578 612	-507 848
Årets avskrivningar	<u>-70 764</u>	<u>-70 764</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-649 376	-578 612
Utgående restvärde enligt plan	<u>765 912</u>	<u>836 676</u>
Renovering 2009	347 544	347 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-278 032	-243 278
Årets avskrivningar	<u>-34 754</u>	<u>-34 754</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 786	-278 032
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 758</u>	<u>69 512</u>
Stamrenovering 2013	5 161 079	5 161 079
Ingående ackumulerade avskrivningar	-515 592	-343 728
Årets avskrivningar	<u>-171 864</u>	<u>-171 864</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-687 456	-515 592
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 473 623</u>	<u>4 645 487</u>
Takrenovering 2015	1 332 930	1 332 930
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 318	-26 659
Årets avskrivningar	<u>-26 659</u>	<u>-26 659</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 977	-53 318
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 252 953</u>	<u>1 279 612</u>
Fönsterrenovering 2017	2 751 999	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-55 040</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 040	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 696 959</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>34 227 895</u>	<u>32 114 347</u>

4

NOT NR 6

Inventarier

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventarier	67 187	67 187
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 187	-67 187
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 187	-67 187
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna vattenintäkter	10 856	10 527
Jacob Steen	6 927	7 936
Gladans båtklubb	583	583
Brf Bikupan	13 781	18 178
Saltsjöbadens båtklubb	583	583
Monumentets samfällighetsförening	<u>1 336</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>34 066</u>	<u>37 807</u>

NOT NR 8

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetald försäkring	16 408	15 644
Comhem	5 700	5 628
Nacka Drift & Skötsel	<u>4 188</u>	<u>4 188</u>
SUMMA	<u>26 296</u>	<u>25 460</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2018-01-13	0,44%	1 920 000
Nordea	2018-02-15	0,38%	1 880 000
Nordea	2018-02-23	0,37%	2 820 000
Nordea	2018-02-24	0,42%	2 708 750
Nordea	2018-11-21	1,50%	1 880 000
Nordea	2019-11-20	1,70%	3 102 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>14 310 750</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-301 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>14 009 750</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022-12-31			12 805 750

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna räntekostnader	6 621	6 112
Upplupet revisionsarvode	14 800	13 600
Upplupna arvoden	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>21 421</u>	<u>19 712</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	14 588 000	13 400 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

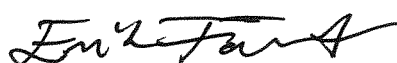
Saltsjöbaden den **27/2** 2018



Pia Hollstensson



Dominique Faymonville



Erik Färnert



Hans Önnerud

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den



Kirsi Jansson
Godkänd revisor



Bo Beijer
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pålänsviken

Org.nr 769603-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pålänsviken för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 våra 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

9

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

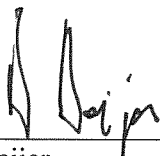
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 12 mars 2018



Kirsi Jansson
Godkänd revisor



Bo Beijer
Intern revisor

Brf Pålänsviken

	Budget 2018	Budget 2017	Utfall 2017
<u>Huvudintäkter</u>			
Arsavgifter	1 698 500	1 698 500	1 698 528
Hyra garage	174 000	174 000	174 024
Hyra förråd	8 400	8 400	8 400
Vattenintäkter	50 000	50 000	42 239
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	1
<u>Ovriga intäkter</u>			
Overnattningsrum	5 000	10 000	5 850
Avgift andrahandsupplåtelse	0	0	8 206
Ovriga intäkter	0	0	60
Summa intäkter	1 935 900	1 940 900	1 937 308
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel, extra tjänster	20 000	20 000	16 352
OVK-besiktning	0	0	10 500
Serviceavtal	19 200	18 900	18 328
Löpande underhåll/repARATIONER	55 000	55 000	49 190
Periodiskt underhåll	750 000	500 000	613 950
Elektricitet	301 600	266 500	258 124
Vatten	100 000	100 000	71 837
Renhållning	53 600	51 500	49 238
Samfällighetsavgift	25 000	25 000	0
Försäkringar	35 300	32 900	32 053
Kabel-TV/bredband	23 000	22 800	22 516
Förbrukningsinventarier	5 000	5 000	10 368
Extern revision	15 000	14 000	15 263
Redovisningstjänster	79 500	77 100	77 136
Fastighetsskatt/avgift	53 400	52 000	51 960
Ovriga förvaltningskostnader	26 000	26 000	34 765
<u>Personalkostnader/ arvoden</u>			
Löner, personal	33 000	33 700	33 000
Arvoden styr. o rev	50 000	50 000	42 000
Sociala avgifter	26 100	26 300	22 208
Löneskatt	400	500	340
AMF/FORA	1 700	2 000	1 750
Bilersättning	1 000	1 000	0
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar, byggnader	279 900	279 400	279 370
Avskrivningar, bergvärme	70 800	70 800	70 764
Avskrivningar, renoveringar	303 300	293 300	288 317
Räntekostnader	177 200	158 200	142 687
Summa kostnader	2 505 000	2 181 900	2 212 016
Årets över-/underskott	-569 100	-241 000	-274 708
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep.fond	93 300	93 300	93 300
Uttag från fond/vinstmedel	0	334 300	334 300
Sätts upp som tillgång på BR	750 000	0	0
Resultat efter avsättning fond	87 600	0	-33 708

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se