

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nynäshus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 till sina medlemmar upplåta lägenheter utan inskränkning i tiden, så kallad bostadsrätt, för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Styrelsen

Malin von Euler-Chelpin	Ordförande
Sara Dahl	Ledamot
Mathias Malmberg	Ledamot
Joakim Trana	Ledamot

Evelina Svedberg	Suppleant
Souleimane Sellidj	Suppleant

Under året har Mathias Malmberg och Joakim Trana flyttat/lämnat styrelsen, och istället har Souleimane Sellidj ingått i styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Norman	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning
Ulrica Johansson
Jan Palmhag

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-14. Extra stämma 1 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slagan 3	2007	Stockholms Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 075 m², varav 1 063 m² utgör lägenhetsyta och 12 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	40 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädfällning	2018	
Fiber indraget	2016	Fiberanslutning till alla lgh
Radonmätning	2016	Godkänd
Reparation av en avloppstam under huset.	2015	
Mekanisk ventilation under golv i bostäder källarplan.	2011 - 2013	Fukt- och mögelskador upptäcktes i de fyra källarlägenheterna vilket åtgärdades.

Planerat underhåll	År	
Omläggning av uteplats	2020	
Entréportar	2020	
Mindre reparation tak	2020	
Ommålning fasad	2020	
Häng- och stuprännor, ev byte	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

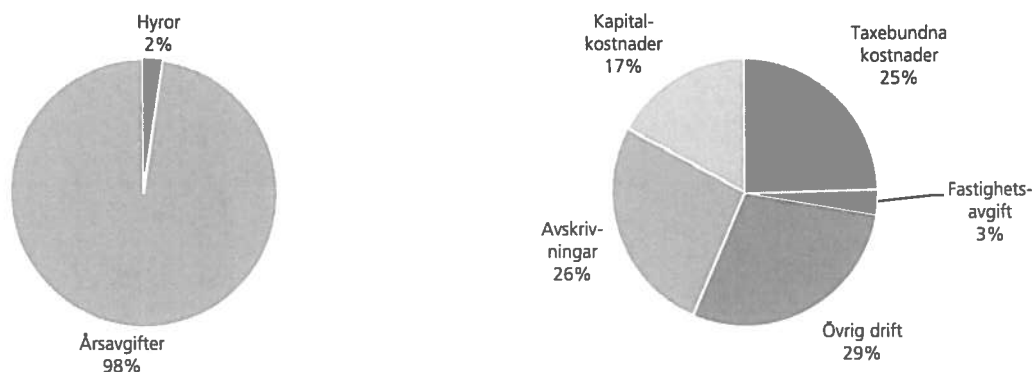
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 314 841	1 098 909
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	856 400	856 400
Finansiella intäkter	12	10
Minskning kortfristiga fordringar	7 062	5 722
Ökning av kortfristiga skulder	59 646	0
	923 120	862 132
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	533 779	520 166
Finansiella kostnader	158 989	107 141
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 893
	692 768	646 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 545 193	1 314 841
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	230 352	215 932

*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 1 377 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

Energideklaration 2019-06-20

Plantering av buskar och blommor i slänt och rabatter.

Klottersanering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	787
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 630	10 630	10 630	10 630
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	155	158	130	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	31	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	101	218	289
Soliditet (%)	61	61	61	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	-18	-220	192
Nettoomsättning (tkr)	856	856	858	853

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 063 m² bostäder och 12 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	21 380 280	0	0	21 380 280
Fond för yttre underhåll	414 462	159 300	0	255 162
S:a bundet eget kapital	21 794 742	159 300	0	21 635 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 704 450	-159 300	-17 971	-3 527 179
Årets resultat	-83 430	-83 430	17 971	-17 971
S:a ansamlad förlust	-3 787 880	-242 730	0	-3 545 150
S:a eget kapital	18 006 862	-83 430	0	18 090 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 545 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 300
summa balanserat resultat	-3 787 880

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 787 880
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	856 400	856 400
Summa rörelseintäkter		856 400	856 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-398 247	-393 282
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 819	-107 171
Personalkostnader	Not 5	-19 713	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-247 074	-247 074
Summa rörelsekostnader		-780 853	-767 240
RÖRELSERESULTAT		75 547	89 160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 989	-107 141
Summa finansiella poster		-158 977	-107 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-83 430	-17 971
ÅRETS RESULTAT		-83 430	-17 971

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	
	28 004 830	28 251 904
Summa materiella anläggningstillgångar	28 004 830	28 251 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 004 830	28 251 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 834
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	
	911 904	661 515
Summa kortfristiga fordringar	911 904	665 349
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	633 307	656 572
Summa kassa och bank	633 307	656 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 545 211	1 321 921
SUMMA TILLGÅNGAR	29 550 041	29 573 825

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 380 280	21 380 280
Fond för yttre underhåll	Not 9 414 462	255 162
Summa bundet eget kapital	21 794 742	21 635 442
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 704 450	-3 527 179
Årets resultat	-83 430	-17 971
Summa fritt eget kapital	-3 787 880	-3 545 150
SUMMA EGET KAPITAL	18 006 862	18 090 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11 11 300 000	11 300 000
Summa långfristiga skulder	11 300 000	11 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	56 334	35 437
Skatteskulder	29 080	13 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 157 765	134 736
Summa kortfristiga skulder	243 179	183 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 550 041	29 573 825

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	836 372	836 372
Hyror garage	20 000	20 000
Öresutjämning	28	28
	856 400	856 400

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	119	2 192
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	19 800
	Snöröjning/sandning	7 500	6 250
	Städning entreprenad	29 250	27 000
	Myndighetstillsyn	11 050	0
	Gård	4 333	0
	Förbrukningsmateriel	4 245	0
		56 497	55 242
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 680
	Lås	0	6 118
	Elinstallationer	4 633	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	0
		6 733	7 798
	Taxebundna kostnader		
	El	17 201	16 015
	Värme	166 547	168 070
	Vatten	23 397	32 606
	Sophämtning/renhållning	18 636	23 065
	Grovsopor	3 343	780
		229 124	240 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 240	12 856
	Tomträttsavgäld	59 000	59 000
	Kabel-TV	4 574	4 490
		76 814	76 346
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 080	13 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	398 247	393 282
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	28 750
	Föreningskostnader	494	0
	Styrelseomkostnader	3 876	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 000	0
	Förvaltningsarvode	70 324	68 167
	Förvaltningsarvodena övriga	0	5 375
	Administration	1 725	3 179
		115 819	107 171

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	4 713	4 713
		19 713	19 713
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	247 074	247 074
		247 074	247 074
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 648 916	29 648 916
	Utgående anskaffningsvärde	29 648 916	29 648 916
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 397 012	-1 149 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-247 074	-247 074
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 644 086	-1 397 012
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 004 830	28 251 904
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 726 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 628 000	6 200 000
		25 354 000	21 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 200 000	21 200 000
	Lokaler	154 000	0
		25 354 000	21 200 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18	18
	Klientmedel hos SBC	911 886	658 269
	Inkasso	0	3 228
		911 904	661 515

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	255 162	159 300
	Reservering enligt stadgar	159 300	159 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-63 438
	Vid årets slut	414 462	255 162

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,190 %	3 700 000	0	2024-11-25
	Swedbank	1,034 %	3 800 000	0	2020-11-28
	Swedbank	1,034 %	3 800 000	0	2020-11-28
	Swedbank	1,430 %	0	1 000 000	Löst
	Swedbank	1,230 %	0	8 100 000	Löst
	Swedbank	0,910 %	0	2 200 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		11 300 000	11 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			11 300 000	11 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 300 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	45 000	30 000
	Sociala avgifter	14 139	9 426
	Ränta	9 072	5 765
	Avgifter och hyror	60 804	60 795
	Avgifter och hyror	0	0
	Revisionsarvode	28 750	28 750
		157 765	134 736

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Ommålning av fasad mot Nynäsvägen samt grå yta runt om huset.
	Nya entréportar.
	Planerad omläggning av tak men enligt besiktningsman såg detta fint ut så vi kan vänta några år. Eventuellt lägger vi bara om ett par plattor.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 13 / 5 2020



Malin Katarina von Euler-Chelpin
Ordförande



Sara Katarina Margareta Dahl
Ledamot



Souleimane Sellidj
Suppleant



Evelina Svedberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gurilla Norman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nynäshus, org.nr 769617-0815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nynäshus för år 2019.

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 31 december 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 misstag.

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

Våra 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningne Nynäshus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 14 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gunilla Norman', written over the printed name.

Gunilla Norman
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	836 000	836 372	836 000
Hyror garage	24 000	20 000	24 000
Öresutjämning	0	28	0
	860 000	856 400	860 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-119	-5 000
Snöröjning/sandning	-13 000	-7 500	-13 000
Städning entreprenad	-29 000	-29 250	-27 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-11 050	0
Gård	-7 000	-4 333	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 245	-2 000
	-70 000	-56 497	-57 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	-3 000
Elinstallationer	0	-4 633	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 100	0
	-5 000	-6 733	-3 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-4 000
Ventilation	-48 750	0	0
Tak	-1 021 250	0	0
Fasad	-416 000	0	0
	-1 486 000	0	-4 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-17 201	-17 000
Värme	-175 000	-166 547	-145 000
Vatten	-33 000	-23 397	-26 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-18 636	-23 000
Grovsopor	-1 000	-3 343	0
	-250 000	-229 124	-211 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-13 240	-13 500
Tomträttsavgäld	-59 000	-59 000	-60 000
Kabel-TV	-5 000	-4 574	-6 000
	-78 000	-76 814	-79 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 098	-29 080	-28 000
	-29 098	-29 080	-28 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-28 125	-29 000
Föreningskostnader	0	-494	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-3 876	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-10 000	-1 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-70 324	-71 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-5 000	-1 725	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-113 000	-115 819	-123 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-15 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 713	-5 000
	-21 000	-19 713	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-248 000	-247 074	-248 000
	-248 000	-247 074	-248 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 300 098	-780 853	-773 500
RÖRELSERESULTAT	-1 440 098	75 547	86 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-130 000	-158 989	-130 000
	-130 000	-158 977	-130 000
RESULTAT	-1 570 098	-83 430	-43 500