



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vanadis

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vanadis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- 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 att höjas.

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 1897-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Sebastian Wällberg	Ordförande
Anders Erik Fredriksén	Ledamot
Poyan Pahlavanloo	Ledamot
Olof Roland Persson	Ledamot

Gunilla Marianne Ålbrink	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-19. Extra stämma med anledning av fasadrenovering.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-20. Extra stämma med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ASTRAEA 2	1896	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

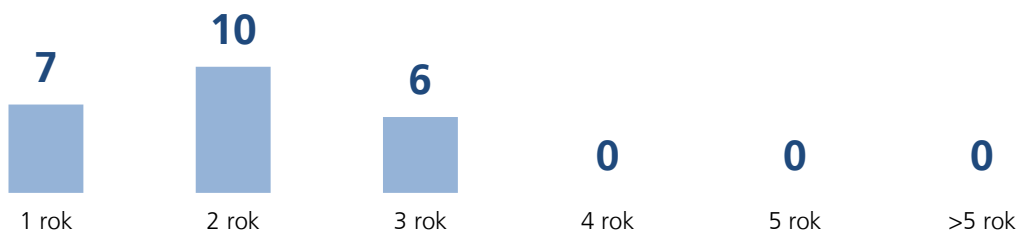
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 420 m², varav 1 390 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
lager	30 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasad mot gatan	2018 - 2019	
Renovering av fönster på gathuset	2018	Fönster och portar har renoverats på gathuset både mot gatan och mot gården.
Målning av yttertak	2015	Taken på båda husen har högtrycktvättats och målats.
Reparation av terrasser	2015	Reparation av golv
Värmeväxlare	2005 - 2006	
Omputsning av fasad	2005	båda fasaderna mot gården
Inredning av vind till 2 lgh	2002	
Nyinstallation hiss	2002	
Elstambyte	2002	
Omläggning av tak	2002	Gathuset
Rörstambyte	2002	
Nya balkonger	2002	
Bredband		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband 2
Internet uppkopplingstyp	100/10 mb
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Lindbergs städ

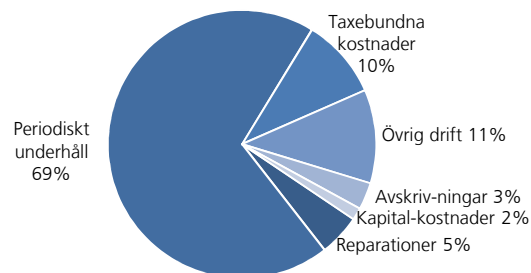
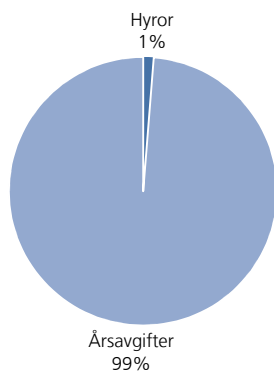
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	610 632	547 448
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	910 527	962 487
Finansiella intäkter	17	529
Minskning kortfristiga fordringar	506	3 554
Ökning av långfristiga skulder	4 442 712	0
Ökning av kortfristiga skulder	74 808	0
	5 428 570	966 570
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 229 676	811 364
Finansiella kostnader	49 120	30 533
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-88 016
Minskning av långfristiga skulder	0	57 288
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 200
	3 278 796	815 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 760 406	610 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 149 774	63 185

*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 1 337 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

Fasaden mot gatan har genomgått en omfattande renovering med bortknackning av lös puts, putsning och målning.

Samtliga fönster och portar på gathuset har renoverats, både mot gatan och gården.

Samtliga avloppsstammar har spolats i förebyggande syfte.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	644	586	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	381	381	381	381
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 609	1 412	1 454	1 495
Elkostnad/m ² totalyta	38	29	27	25
Värmekostnad/m ² totalyta	152	152	155	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	22	22	24
Soliditet (%)	0	29	28	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 478	11	-129	-363
Nettoomsättning (tkr)	907	907	825	825

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m² bostäder och 30 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	109 565	0	0	109 565
Upplåtelseavgifter	2 228 983	0	0	2 228 983
Fond för yttre underhåll	1 240 009	352 302	-20 000	907 707
S:a bundet eget kapital	3 578 557	352 302	-20 000	3 246 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 747 627	-352 302	31 073	-2 426 398
Årets resultat	-2 478 298	-2 478 298	-11 073	11 073
S:a ansamlad förlust	-5 225 925	-2 830 600	20 000	-2 415 325
S:a eget kapital	-1 647 368	-2 478 298	0	830 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 478 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 395 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-352 302</u>
summa balanserat resultat	-5 225 925

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 240 009</u>
att i ny räkning överförs	-3 985 916

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	906 827	906 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 700	55 914
Summa rörelseintäkter		910 527	962 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 046 060	-604 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 616	-206 399
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-110 046	-110 046
Summa rörelsekostnader		-3 339 722	-921 410
RÖRELSERESULTAT		-2 429 195	41 077
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 120	-30 533
Summa finansiella poster		-49 103	-30 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 478 298	11 073
ÅRETS RESULTAT		-2 478 298	11 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	2 117 779
Maskiner och Inventarier	Not 8, 9	25 062
Summa materiella anläggningstillgångar	2 142 841	2 252 886
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 145 641	2 255 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 716	3 716
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 796 221
Summa kortfristiga fordringar	2 799 937	650 669
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 799 937	650 669
SUMMA TILLGÅNGAR	4 945 578	2 906 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 338 548	2 338 548
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 240 009	907 707
Summa bundet eget kapital		3 578 557	3 246 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 747 627	-2 426 398
Årets resultat		-2 478 298	11 073
Summa fritt eget kapital		-5 225 925	-2 415 325
SUMMA EGET KAPITAL		-1 647 368	830 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 905 956
Summa långfristiga skulder		0	1 905 956
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 405 956	57 288
Leverantörsskulder		103 934	42 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	83 056	69 595
Summa kortfristiga skulder		6 592 946	169 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 945 578	2 906 356

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	2018	2017
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	895 400	895 125
Hyror lokaler	11 424	11 424
Öresutjämnning	3	24
	906 827	906 573

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	52 814
Återbäring försäkringsbolag	3 700	3 100
	3 700	55 914

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 856	32 293
	Fastighetskötsel beställning	1 344	0
	Städning entreprenad	43 776	43 200
	Hissbesiktning	2 631	6 963
	Myndighetstillsyn	0	7 770
	Gård	7 852	2 328
	Serviceavtal	2 888	2 836
	Förbrukningsmateriel	292	8 906
	Teleport/hissanläggning	1 250	1 250
		92 889	105 546
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 783	3 696
	VVS	52 113	10 252
	Värmeanläggning/undercentral	8 172	2 639
	Elinstallationer	3 220	2 331
	Hiss	2 938	3 900
	Tak	19 743	0
	Vattenskada	77 252	17 855
		168 221	40 673
	Periodiskt underhåll		
	VVS	28 000	0
	Värmeanläggning	0	20 000
	Fasad	2 297 876	0
		2 325 876	20 000
	Taxebundna kostnader		
	El	53 280	41 089
	Värme	215 679	215 567
	Vatten	26 628	25 408
	Sophämtning/renhållning	29 816	27 305
		325 403	309 369
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 664	37 876
	Bredband	60 376	60 376
		102 040	98 252
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	31 631	31 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 046 060	604 965
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 479
	Juridiska åtgärder	17 287	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	13 500
	Föreningskostnader	563	175
	Styrelseomkostnader	4 173	12 547
	Fritids- och trivselkostnader	1 150	1 040
	Förvaltningsarvode	50 532	48 696
	Administration	81 296	1 213
	Konsultarvode	5 375	120 399
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		183 616	206 399

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	105 278	105 278
	Markanläggning	1 983	1 983
	Inventarier	2 785	2 785
		110 046	110 046
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 998 980	5 998 980
	Utgående anskaffningsvärde	5 998 980	5 998 980
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 773 940	-3 666 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 261	-107 261
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 881 201	-3 773 940
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 117 779	2 225 040
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	303 000	303 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 688 000	12 688 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
		35 488 000	35 488 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	35 400 000
	Lokaler	88 000	88 000
		35 488 000	35 488 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	31 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-31 595
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-31 595
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	31 595
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 694	112 115
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-56 421
	Utgående anskaffningsvärde	55 694	55 694
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 847	-81 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 785	-2 785
	Utrangering/försäljning	0	56 421
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 632	-27 847
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 061	27 846
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 611	1 611
	Skattefordran	34 204	34 710
	Klientmedel hos SBC	2 760 406	610 632
		2 796 221	646 953
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	907 707	555 405
	Reservering enligt stadgar	352 302	352 302
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 000	0
	Vid årets slut	1 240 009	907 707

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	123 736	127 488	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	330 000	370 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	1 252 220	1 265 756	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	4 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 405 956	1 963 244	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 405 956	-57 288	
		0	1 905 956	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 119 516 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 435 000	2 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	7 507	2 209
Avgifter och hyror	75 549	67 386
	83 056	69 595

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16,4 2019



Johan Sebastian Wallberg
Ordförande



Anders Erik Fredriksén
Ledamot



Poyan Pahlavanloo
Ledamot



Olof Roland Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29,4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vanadis, org.nr 702002-4795.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vanadis för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Vanadis för räkenskapsåret 2018 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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.

d

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	966 735	895 400	895 400
Hyror lokaler	11 000	11 424	11 400
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 700	0
	977 735	910 527	906 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 000	-32 856	-33 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 344	0
Städning entreprenad	-45 000	-43 776	-44 000
Hissbesiktning	-8 000	-2 631	0
Gård	-3 000	-7 852	-3 000
Serviceavtal	-3 000	-2 888	-4 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-292	-9 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 250	0
Brandskydd	0	0	-9 000
	-104 000	-92 889	-102 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-4 783	0
VVS	0	-52 113	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 172	0
Elinstallationer	0	-3 220	0
Hiss	0	-2 938	0
Tak	0	-19 743	0
Vattenskada	0	-77 252	0
	-53 000	-168 221	-75 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-15 000
VVS	0	-28 000	0
Värmeanläggning	0	0	-29 000
Fasad	0	-2 297 876	-420 000
Fönster	0	0	-202 500
	0	-2 325 876	-666 500
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-53 280	-44 000
Värme	-225 000	-215 679	-221 000
Vatten	-26 000	-26 628	-26 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-29 816	-30 500
	-323 000	-325 403	-321 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-41 664	-38 600
Bredband	-47 500	-60 376	-61 500
	-87 500	-102 040	-100 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 000	-31 631	-32 000
	-32 000	-31 631	-32 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 635	-4 500
Juridiska åtgärder	0	-17 287	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-563	-1 000
Styrelseomkostnader	-13 000	-4 173	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 150	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 532	-50 500
Administration	-2 000	-81 296	-2 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 430	-4 500
	-95 000	-183 616	-76 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-20 000	0	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	0	-6 000
	-26 000	0	-26 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-106 000	-105 278	-105 200
Markanläggning	-2 000	-1 983	-2 000
Inventarier	-3 000	-2 785	-2 800
	-111 000	-110 046	-110 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-831 500	-3 339 722	-1 509 600
RÖRELSERESULTAT	146 235	-2 429 195	-602 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-80 000	-49 114	-29 700
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-80 000	-49 103	-29 700
RESULTAT	66 235	-2 478 298	-632 500