



ÅRSREDOVISNING

Brf Orren 2

Org nr 716421-8476

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orren 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02.
Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2011-05-27.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-04-26.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Gerd Henriksson	ordförande
Malin Brännström	vice ordförande
Anders Karlsson	kassör, kontaktperson för ekonomisk förvaltning
Kent Lenngren	ledamot, kontaktperson för fastighetsförvaltning
Nils Nilsson	ledamot, kontaktperson för fastighetsförvaltning till den 10 december
Sofie Löfström	suppleant
Simon von Mentzer	suppleant
Jadranka Sars	suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 3 st före föreningsstämman den 26 april 2017.

Styrelsearvodet om 40 650 kr, exklusive sociala avgifter, avseende år 2017 har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Fredrik From; Baker Tilly	revisorsuppleant

Revisionskostnad om 16 000 kr avseende räkenskapsåret 2017 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Björk och Susanna Kaas.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 633 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	338	1 619	1 178	498	3 633

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m².

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 136 400 000 kr (föreg år 136 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 000	12 600	55 600
Mark	71 000	9 800	80 800
Summor	114 000	22 400	136 400

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 47 091 kr (föreg år 159 249 kr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till 63 505 kr (föreg år 139 169 kr) avseende underhållsspolning av avloppsledningar.

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2017-09-25.

Framtida planerat underhåll

Under det kommande året 2018 planerar föreningen att genomföra vissa underhållsarbeten och projektering av arbeten enligt underhållsplan.

Renovering av portar	200 000
Fönstermålning	1 000 000
Översyn av trapphus och dörrar	25 000

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.

Städningen har skötts av Sveing AB/Gröna Städhjälten.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt noll kr (0 kr).

Uttagna panter 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum, Angelika Brodka Karlsson, del av lgh 460.

Förändringar i medlemsantalet	2017	2016
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69	65
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68	69

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 703 684	2 530 935	2 346 477	2 234 770
Resultat efter finansiella poster	765 797	316 281	- 566 764	71 958
Balansomslutning	33 559 846	32 497 902	32 043 904	32 846 776
Kassa och bank	6 701 578	5 392 089	4 706 765	5 191 507
Soliditet	96%	96%	97%	96%
Belåningsgrad	0%	0%	0%	0%
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	0	0	0	0
Uppvärmning kr/m ² (tot)	126	126	110	107
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	238	158	161	161

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	3 084 795	- 441 279	316 281	31 308 611
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			409 200	- 409 200		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 139 169	139 169		
Balanseras i ny räkning				316 281	- 316 281	
Årets resultat					765 797	765 797
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	3 354 826	- 395 029	765 797	32 074 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 395 029
Årets resultat	765 797
Summa	370 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	409 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 63 505
Balanseras i ny räkning	25 073
Summa	370 768

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2018.

Resultaträkning	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 703 684	2 530 935
Övriga rörelseintäkter		<u>20 150</u>	<u>26 870</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 723 834	2 557 805
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 656 596	- 1 957 686
Personalkostnader	3	- 50 982	- 47 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 985 683	- 2 283 446
<i>Rörelseresultat</i>		738 151	274 359
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 646	41 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		27 646	41 922
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		765 797	316 281
<i>Årets resultat</i>		765 797	316 281

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>26 524 075</u>	<u>26 802 180</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 524 075	26 802 180
Summa anläggningstillgångar		26 524 075	26 802 180
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 553
Övriga fordringar		115	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>334 078</u>	<u>301 965</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		334 193	303 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>6 701 578</u>	<u>5 392 089</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		6 701 578	5 392 089
Summa omsättningstillgångar		7 035 771	5 695 722
SUMMA TILLGÅNGAR		33 559 846	32 497 902

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>3 354 826</u>	<u>3 084 795</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 703 640	31 433 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 395 029	- 441 279
Årets resultat		<u>765 797</u>	<u>316 281</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		370 768	- 124 998
SUMMA EGET KAPITAL		32 074 408	31 308 611
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	7	<u>112 036</u>	<u>112 036</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		112 036	112 036
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		79 688	79 462
Skatteskulder	8	26 010	23 746
Övriga skulder		186 299	162 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>1 081 405</u>	<u>811 859</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 373 402	1 077 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 559 846	32 497 902

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 409 200 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar 2012, fastighetsnät	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	2 703 684	2 530 935
Summa	2 703 684	2 530 935

Not 2 Övriga externa kostnader	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	78 372	64 051
Hisstillsyn	8 561	8 187
Snöröjning	7 173	7 173
Gårdskostnader	42 208	39 111
Elavgifter	76 488	71 012
Fjärrvärme	585 772	585 538
Sotning	0	1 147
Vatten	77 805	74 022
Städning, klottersanering	80 656	71 729
Renhållning hushållssopor	28 573	27 900
Renhållning grovsopor	63 434	51 549
Löpande reparationer	47 091	159 249
Övriga fastighetskostnader	11 394	9 477
Projekteringskostnad bergvärme	0	60 253
Fastighetsavgift/-skatt	287 120	284 864
Fastighetsförsäkring	82 560	76 738
Kabel-TV o. internetkostnader	25 640	27 347
Förvaltningskostnader	58 300	59 377
Revision	16 378	15 123
Övriga förvaltningskostnader	14 113	121 937
Bankavgifter	<u>1 453</u>	<u>2 733</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 593 091	1 818 517
<i>Underhållskostnader</i>		
Fönsterreovering	0	12 194
Armaturer gården	0	72 926
OVK-arbeten	0	54 049
VA-stampolning	<u>63 505</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	63 505	139 169
Summa	1 656 596	1 957 686

Not 3 Personalkostnader	2017	2016
Löner och andra ersättningar för styrelse	40 650	37 850
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	40 650	37 850
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	10 332 (0)	9 805 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 982	47 655

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 5 087 152	- 4 809 047
Årets avskrivningar	- 278 105	- 278 105
Utgående avskrivningar	- 5 365 257	- 5 087 152
Redovisat värde	26 524 075	26 802 180
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	55 600 000	55 600 000
Mark	80 800 000	80 800 000
Summa	136 400 000	136 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Telia Internet per feb	0	547
Hisstillsyn per feb	1 000	1 167
Kabel-TV per mars	5 979	5 905
Upplupen utgående moms kv 1	180 347	163 733
Fastighetsförsäkring per december	82 560	82 560
Upplupen sparränta	64 192	48 053
Summa	334 078	301 965

Not 6 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 324 580	1 201 598
SBAB Sparkonto	3 801 998	2 790 491
Marginalen Bank	700 000	700 000
Collector	875 000	700 000
Summa	6 701 578	5 392 089

Not 7 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Inbet deposit LOK4 T Davidson AB (161031)	112 036	112 036
Summa	112 036	112 036

Not 8 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	284 864	284 864
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017	287 120	0
Inbetald preliminärskatt	- 545 974	- 261 118
Summa	26 010	23 746

Not 9 Upplupna kostnader och**förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad ÖVK-arbeten	0	21 173
Upplupen kostnad fjärrvärme	88 131	87 469
Upplupen kostnad elavgifter	10 443	10 933
Upplupen kostnad renhållning	12 983	14 365
Upplupen bankavgift	203	0
Diverse styrelseomkostnader	589	305
Upplupen kostnad delgivning	2 500	0
Upplupen kostnad städning	12 850	5 977
Upplupen kostnad låsreparation	6 892	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 167	3 658
Förutbetalda hyror	924 647	652 979
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	15 000
Summa	1 081 405	811 859

Stockholm den 27/3 2018.



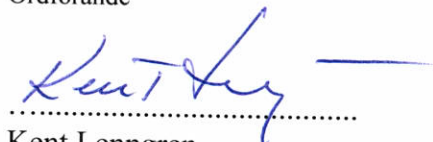
Gerd Henriksson
Ordförande



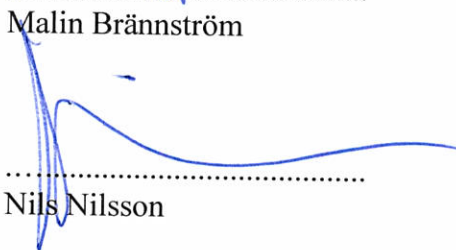
Malin Brännström



Anders Karlsson



Kent Lenngren



Nils Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2018.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orren 2

Org.nr 716421-8476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orren 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Orren 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 3 april 2018



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2018	2017	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter							
Hyresintäkter lokaler	2888,4	2703,7	2683,7	2530,9	2346,4	2234,8	2159,1
Övriga intäkter	20,0	20,1	25,0	26,9	25,3	17,9	17,0
S:a intäkter	2908,4	2723,8	2708,7	2557,8	2371,7	2252,7	2176,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-80,0	-78,4	-80,0	-64,1	-81,8	-62,4	-67,1
Hisstillsyn	-8,0	-8,6	-8,0	-8,2	-7,6	-7,8	-11,2
Snöröjning	-80,0	-7,2	-80,0	-7,2	-18,4	-7,2	-7,2
Gårdskostnader	-40,0	-42,2	-40,0	-39,1	-59,3	-12,3	-5,3
Elavgifter	-75,0	-76,5	-70,0	-71,0	-59,4	-68,7	-77,8
Fjärrvärme	-580,0	-585,8	-570,0	-585,5	-512,6	-499,6	-551,6
Sotning	0	0	-3,0	-1,1	0	-2,5	-1,0
Vatten	-79,0	-77,8	-75,5	-74,0	-67,0	-63,4	-65,5
Städning, klottersanering	-80,0	-80,7	-75,0	-71,7	-94,5	-93,6	-90,5
Renhållning hushållssopor	-29,0	-28,5	-28,0	-27,9	-26,4	-24,5	-21,1
Renhållning grovsopor	-50,0	-63,4	-50,0	-51,6	-49,1	-52,0	-59,3
Reparationer fastigheten	-150,0	-47,1	-150,0	-159,3	-165,7	-195,9	-165,8
Övr fastighetskostnader	-15,0	-11,4	-15,0	-69,7	-10,8	-8,9	-8,6
Fastighetsskatt	-288,2	-287,1	-287,1	-284,9	-257,7	-256,4	-256,1
Fastighetsförsäkring	-82,6	-82,6	-82,6	-76,7	-53,0	-69,4	-68,4
Kabel-TV, internet	-24,0	-25,6	-28,0	-27,4	-28,3	-27,2	-28,7
Förvaltning	-59,0	-58,3	-60,0	-59,4	-64,7	-64,5	-64,4
Styrelsearvoden inkl sociala	-65,0	-51,0	-65,0	-47,7	-50,1	-50,3	-42,5
Revision	-16,0	-16,4	-15,0	-15,1	-15,1	-15,1	-14,9
Övriga förvaltningskostnader	-20,0	-14,1	-20,0	-121,9	-47,1	-11,0	-23,3
Bankavgifter	-1,7	-1,4	-2,0	-2,7	-2,1	-2,0	-2,2
S:a driftskostnader	-1822,5	-1644,1	-1804,2	-1866,2	-1670,7	-1594,7	-1632,5
Resultat efter driftskostnader	1085,9	1079,7	904,5	691,6	701,0	658,0	543,6
Underhåll fastighet	-1225,0	-63,5	-65,0	-139,2	-1034,9	-400,3	-194,0
Resultat efter underhållskostnad	-139,1	1016,2	839,5	552,4	-333,9	257,7	349,6
Ränte- o kapitalintäkter	20,0	27,7	20,0	41,9	45,2	92,3	115,0
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0
S:a finansiella intäkter & kostnader	20,0	27,7	20,0	41,9	45,2	92,3	115,0
Resultat efter fin. poster o skatt	-119,1	1043,9	859,5	594,3	-288,7	350,0	464,6
Avskrivning byggnad	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1
Årets resultat	-397,2	765,8	581,4	316,2	-566,8	71,9	186,5