



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Rospiggen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rospiggen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2025.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Axel Bergström	Ledamot	Ställer ej upp för omval
Marie Heléne Båge	Ledamot	Flyttar
Anders Sjögren	Ledamot	
Per Olov Karlsson	Ledamot	
Gunilla Karlsson	Ledamot	

Britt Suzanne Elisabeth Almén	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor
Zanja Rose Marie Johansson	Revisor
Jan Anders Hult	Revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Axel Bergström, Marie Heléne Båge och Caroline Birgitta Erika Holmberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Hammarberg	Ordinarie Extern	Hammarbergs
Zanja Rose Marie Johansson	Ordinarie Intern	
Jan Anders Hult	Suppleant Intern	

Valberedning

Erica Nordholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.
Extra föreningsstämma hölls 2017-11-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SÖDRA BERGET 7	1959	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Norrtälje Energi.

Byggnadsår och ytor

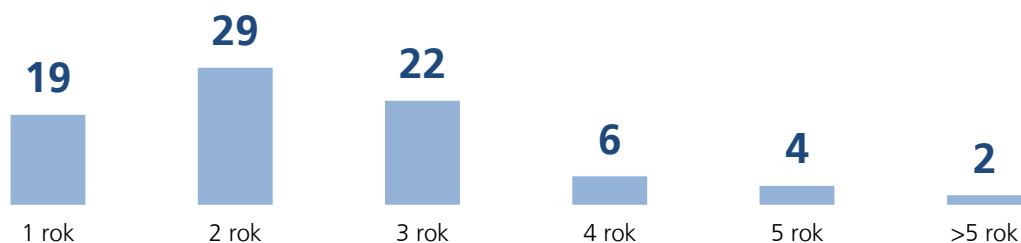
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 460 m², varav 5 460 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fortsatt omstrukturering av trädgård	2017	
Byte av sopsystem	2017	
Nya port och anslagstavlor	2017	
Besiktat expansionskärl	2017	Varar 4 år
Utökning av parkeringsyta	2016	
Byte av Gårdsbelysning	2016	
Nedtagning av besvärande träd	2016	
tvättning av fasad	2015	
Byte av takduk hus 10	2014	
Föreningslokal renoverats	2014	
Utbyte av stopplankor på parkeringen	2014	
Samtliga inspektionsluckor har höjts	2014	
Bergssprängning vid 10ans port för att underlätta för plogningen	2013	
Service av samtliga rökluckor	2013	
Utvärderat och besiktigat yttertaken	2013	
Lagning av skadad asfalt på parkeringen	2013	
Reparation och spolning av dagvattenledningarna	2013	
Högtrycksspoln dagvatten	2012	
Högtrycksspoln avloppsst	2012	
Nya låscylindrar	2012	
Bredbandsanslutning	2012	
Nya kodlås	2012	
Installation av vattenbehandlings utrustning	2009	
Byte av rökluckor	2009	
Utvändigt måleri samt betongrenovering	2009	
Nya fönster	2007	
Fasadrengöring	2007	
Renovering av tvättstugor	2006	
Högtryksspoln avloppsst.	2003	
Renovering av balkonger	1986	
Omputsning av fasad	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omstrukturering av trädgård	2018	Fortlöpande under 5 år
Energideklaration	2019	Varar 10 år
Genomförande av stambyte samt stick i badrum och kök	2019	Eventuellt tidigare
Byte av takduk hus 14	2020	
Reparation av balkonger	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

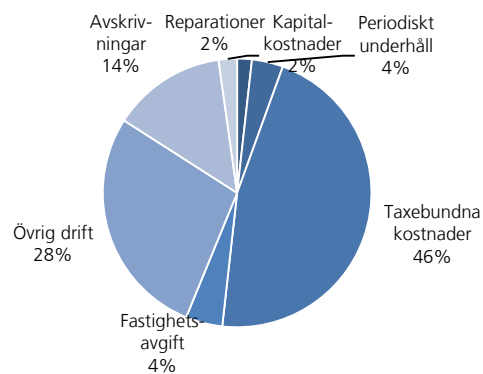
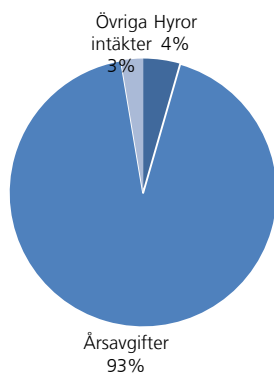
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 267 002	1 708 229
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 814 220	2 796 132
Finansiella intäkter	156	303
Minskning kortfristiga fordringar	18 757	2 773
Ökning av kortfristiga skulder	0	239 927
	2 833 133	3 039 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 072 180	2 330 528
Finansiella kostnader	55 581	58 923
Ökning av materiella anläggningstillgångar	321 981	0
Minskning av långfristiga skulder	90 912	90 912
Minskning av kortfristiga skulder	307 324	0
	2 847 979	2 480 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 252 155	2 267 002
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-14 846	558 772

*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 1 315 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

Infört nytt sophanterings system.

Installerat nya anslagstavlor och namntavlor i portarna.

Fortsatt utveckling av grönområden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	479	479	436	436
Lån/m ² bostadsrättsyta	590	607	624	640
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	87	91	90	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	76	67	63	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	11	13	16
Soliditet (%)	53	48	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	348	72	-32	-317
Nettoomsättning (tkr)	2 740	2 736	2 512	2 465

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 460 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	402 093	0	0	402 093
Upplåtelseavgifter	309 544	0	0	309 544
Fond för yttre underhåll	2 488 152	181 200	-196 969	2 503 921
S:a bundet eget kapital	3 199 789	181 200	-196 969	3 215 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	543 239	-181 200	268 813	455 626
Årets resultat	348 255	348 255	-71 844	71 844
S:a fritt eget kapital	891 494	167 055	196 969	527 470
S:a eget kapital	4 091 283	348 255	0	3 743 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	348 255
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	724 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 200
summa balanserat resultat	891 495

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	891 495
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 739 873	2 735 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 347	60 444
Summa rörelseintäkter		2 814 220	2 796 132
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 669 338	-2 033 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 759	-137 007
Personalkostnader	Not 6	-260 083	-159 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 360	-335 140
Summa rörelsekostnader		-2 410 540	-2 665 669
RÖRELSERESULTAT		403 680	130 464
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 581	-58 923
Summa finansiella poster		-55 425	-58 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		348 255	71 844
ÅRETS RESULTAT		348 255	71 844

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 5 424 043	5 440 422
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 424 043	5 440 422
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 426 043	5 442 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4	1 819
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 261 527	2 293 315
Summa kortfristiga fordringar	2 261 531	2 295 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 261 531	2 295 134
SUMMA TILLGÅNGAR	7 687 574	7 737 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		711 637	711 637
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 488 152	2 503 921
Summa bundet eget kapital		3 199 789	3 215 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		543 239	455 626
Årets resultat		348 255	71 844
Summa fritt eget kapital		891 494	527 470
SUMMA EGET KAPITAL		4 091 283	3 743 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 132 391	3 223 303
Summa långfristiga skulder		3 132 391	3 223 303
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	90 912	90 912
Leverantörsskulder		96 194	277 126
Skatteskulder		7	0
Övriga skulder		5 982	1 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	270 805	401 869
Summa kortfristiga skulder		463 900	771 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 687 574	7 737 556

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Soprum/sophus	25 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 614 453	2 614 453
Hyror parkering	125 428	121 240
Öresutjämning	-8	-4
	2 739 873	2 735 688

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga erhållna bidrag	74 346	57 382
Övriga intäkter	1	3 062
	74 347	60 444

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 800	71 280
	Fastighetsskötsel beställning	10 350	1 260
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 000
	Snöröjning/sandning	0	2 527
	Städning entreprenad	88 380	88 380
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 375
	Gemensamma utrymmen	15 508	16 350
	Gård	8 420	18 589
	Serviceavtal	6 600	0
	Förbrukningsmateriel	6 297	10 641
	Fordon	4 363	7 595
		150 718	238 997
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 700
	Tvättstuga	3 651	3 607
	Vind	0	30 131
	Källare	750	0
	Entré/trapphus	10 000	0
	Lås	7 579	14 120
	VVS	13 525	25 909
	Värmeanläggning/undercentral	3 171	0
	Elinstallationer	3 814	1 275
	Fasad	0	4 002
	Mark/gård/utemiljö	1 423	32 988
	Garage/parkering	0	7 514
		43 913	122 246
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	98 657	101 387
	Garage/parkering	0	196 969
		98 657	298 356
	Taxebundna kostnader		
	El	90 812	88 171
	Värme	476 402	495 724
	Vatten	416 951	368 104
	Sophämtning/renhållning	152 309	165 557
	Grovsopor	3 640	1 240
		1 140 114	1 118 796
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 706	75 429
	Kabel-TV	44 401	76 195
		128 107	151 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 830	103 976
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 669 338	2 033 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	6 564	7 766
	Revisionsarvode extern revisor	9 638	8 575
	Föreningskostnader	1 237	1 994
	Styrelseomkostnader	4 963	0
	Fritids- och trivselkostnader	251	5 346
	Förvaltningsarvode	94 882	92 351
	Administration	12 246	7 241
	Konsultarvode	6 338	556
	Föreningsavgifter	0	6 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 640
		142 759	137 007

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 600	45 800
	Löner	105 514	90 839
	Kostnadsersättningar	435	629
	Sociala kostnader	62 400	22 075
	Övriga personalkostnader	134	183
		260 083	159 527

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	78 602	78 602
	Förbättringar	259 758	256 538
		338 360	335 140

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 751 053	10 751 053
	Nyanskaffningar	321 981	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 073 034	10 751 053
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 310 631	-4 975 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 360	-335 140
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 648 991	-5 310 631
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 424 043	5 440 422
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	546 000	546 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
		60 400 000	60 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 400 000	60 400 000
		60 400 000	60 400 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 568	38 568
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 568	38 568
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 568	-38 568
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 568	-38 568
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	9 372	9 319
	Skattefordran	0	4 026
	Klientmedel hos SBC	2 252 155	2 267 002
	Fordringar	0	12 969
		2 261 527	2 293 315

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 503 921	2 322 721
	Reservering enligt stadgar	181 200	181 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 969	0
	Vid årets slut	2 488 152	2 503 921

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,900 %	555 200	584 000	2018-03-01
	Handelsbanken	1,850 %	1 391 393	1 406 601	2018-03-07
	Handelsbanken	1,850 %	169 934	171 790	2018-03-07
	Handelsbanken	1,390 %	1 106 776	1 151 824	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 223 303	3 314 215	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 912	-90 912	
			3 132 391	3 223 303	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 768 743 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 902 950	5 902 950

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	19 231	0
	Arvoden	7 320	0
	Sociala avgifter	1 197	0
	Ränta	3 935	4 081
	Avgifter och hyror	239 122	263 348
	Upplupna semesterlöner	0	33 053
	Belysning	0	101 387
		270 805	401 869

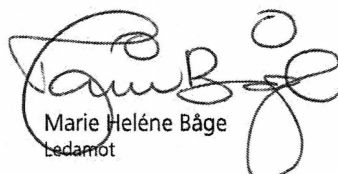
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fortsatt projektering stambyte.
	Fortsatt utveckling av grönområden.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 6/4 2018



Bo Axel Bergström
Ledamot



Marie Heléne Båge
Ledamot



Gunilla Karlsson
Ledamot

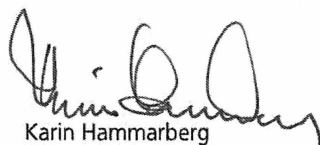


Per Olov Karlsson
Ledamot



Anders Sjögren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018



Karin Hammarberg
Extern revisor



Zanja Rose Marie Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rospiggen

Org.nr 714400-1513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rospiggen 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 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 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

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 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 revisions sed 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 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 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 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 Brf Rospiggen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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:

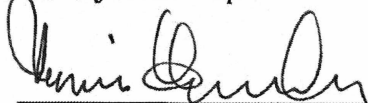
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrtälje den 16 april 2018



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Zanja Johansson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 614 453	2 614 453	2 614 453
Hyror parkering	125 280	125 428	112 320
Öresutjämning	0	-8	0
Övriga erhållna bidrag	0	74 346	74 000
Övriga intäkter	0	1 474	0
	2 739 733	2 815 693	2 800 773
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-10 800	-35 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-10 350	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-12 000
Städning entreprenad	-90 200	-88 380	-90 200
Gemensamma utrymmen	-25 000	-15 508	-25 000
Gård	-10 000	-8 420	-8 000
Serviceavtal	-7 000	-6 600	0
Förbrukningsmateriel	-9 000	-6 297	-9 000
Fordon	-8 000	-4 363	-8 000
	-199 200	-150 718	-189 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-3 651	0
Källare	0	-750	0
Entré/trapphus	0	-10 000	0
Lås	0	-7 579	0
VVS	-20 000	-13 525	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 171	0
Elinstallationer	0	-3 814	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 423	0
	-120 000	-43 913	-170 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	-150 000
Elinstallationer	0	-101 250	0
Huskropp utvändigt	0	-21 363	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	28 957	0
	-350 000	-93 657	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-90 812	-91 000
Värme	-510 000	-476 402	-510 000
Vatten	-390 000	-416 951	-380 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-152 309	-172 000
Grovsopor	-5 000	-3 640	-5 000
	-1 096 000	-1 140 114	-1 158 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-83 706	-76 500
Kabel-TV	-45 000	-44 401	-45 000
	-130 000	-128 107	-121 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 057	-107 830	-107 900
	-111 057	-107 830	-107 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-8 000	-6 564	-9 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-9 638	-10 000
Föreningskostnader	-2 500	-1 237	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 963	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-251	0
Förvaltningsarvode	-100 000	-94 882	-95 500
Förvaltningsarvoden övriga	-2 500	0	-2 500
Administration	-8 000	-12 246	-8 000
Konsultarvode	-10 000	-11 338	-100 000
Föreningsavgifter	-6 700	0	-6 700
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 800	-6 640	-6 800
	-159 500	-147 759	-251 500
Personalkostnader			
Lön	0	13 822	0
Lön - fastighetsskötsel	-133 400	-119 337	-133 400
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Övriga arvoden	0	-1 600	0
Bilersättning skattefri	0	-355	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-80	0
SPP/Tjänstepension	-500	-134	-500
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-58 858	-40 000
Löneskatt	0	-1 099	0
FORA	-4 000	-2 443	-4 000
	-267 900	-260 083	-267 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-78 602	-78 602	-78 602
Förbättringar	-193 865	-259 758	-256 542
	-272 467	-338 360	-335 144
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 706 124	-2 410 540	-2 751 144
RÖRELSERESULTAT	33 609	405 152	49 629
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	0	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	106	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	50	0
Låneräntor	-56 000	-55 580	-57 000
Räntekostnader skattekonto	0	10	0
Övriga räntekostnader	0	-11	0
	-54 000	-55 425	-55 000
RESULTAT	-20 391	349 727	-5 371