



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Rudan 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rudan 13

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 2016 och 2026.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Gunnar Frisell	Ledamot
Stig Thomas Mikael Lindgren	Ledamot
Freja Irene Kathleen Morris	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rudan 13	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via gaspanna i undercentral.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

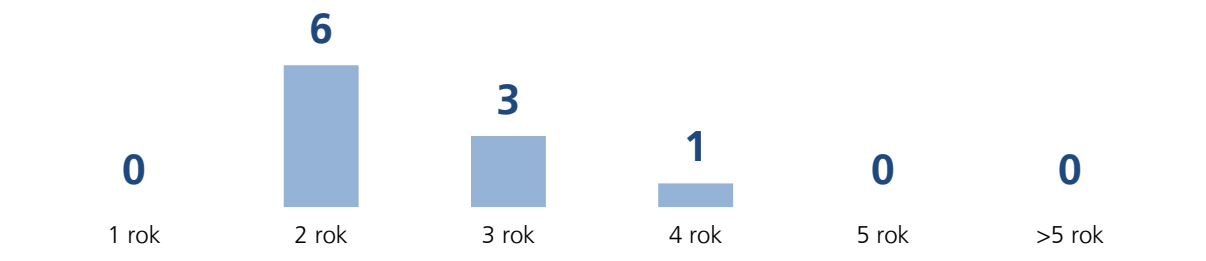
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 862 m², varav 630 m² utgör lägenhetsyta och 232 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hallonqvist Fastighetsbyrå	55 m ²	2019-11-30
Frisör	27 m ²	2020-02-29
Massagestudio	65 m ²	2021-09-30
Allergi & Hälsokliniken	55 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bytt fönster översta våningen	2017
Relining av stamrören	2017
Bytt värmesystem och gaspanna	2013
Renovering av fasad och tak	2011

Planerat underhåll	År
Byte av lägenhetsdörrar och port	2019
Göra vid gården	2020
Renovering av trapphus	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

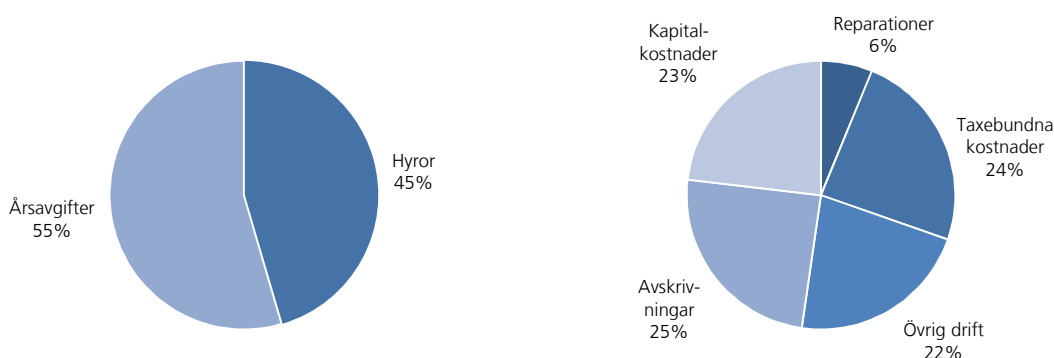
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	259 866	311 622
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	939 678	917 445
Finansiella intäkter	389	41
Ökning av långfristiga skulder	0	258 748
Ökning av kortfristiga skulder	0	49 959
	940 067	1 226 193
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	397 574	1 118 021
Finansiella kostnader	161 182	157 873
Ökning av kortfristiga fordringar	16	2054
Minskning av långfristiga skulder	141 252	0
Minskning av kortfristiga skulder	92 643	0
	792 667	1 277 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	407 266	259 866
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 400	-51 755

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	902	884	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 438	1 408	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 965	18 215	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	139	210	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	183	0	0
Soliditet (%)	37	36	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	211	-489	0	0
Nettoomsättning (tkr)	936	917	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 630 m² bostäder och 232 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	10 654 976	0	0	10 654 976
Fond för yttre underhåll	483 351	159 000	0	324 351
S:a bundet eget kapital	11 138 327	159 000	0	11 449 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 360 265	-159 000	-488 533	-4 712 732
Årets resultat	210 607	210 607	488 533	-488 533
S:a ansamlad förlust	-5 149 658	51 607	470 599	-5 671 864
S:a eget kapital	5 988 669	210 607	0	5 778 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	210 607
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 201 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-159 000</u>
summa balanserat resultat	-5 149 658

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-5 149 658</u>
----------------------------------	--------------------------

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	936 240	917 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 438	120
Summa rörelseintäkter		939 678	917 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-273 702	-1 028 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 277	-58 619
Personalkostnader	Not 6	-28 595	-30 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 704	-130 125
Summa rörelsekostnader		-568 278	-1 248 146
RÖRELSERESULTAT		371 400	-330 701
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		389	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 182	-157 873
Summa finansiella poster		-160 793	-157 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 607	-488 533
ÅRETS RESULTAT		210 607	-488 533

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	15 840 646	16 011 350
Summa materiella anläggningstillgångar	15 840 646	16 011 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 840 646	16 011 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	411 320	58 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	638
Summa kortfristiga fordringar	411 320	59 607
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	204 297
Summa kassa och bank	0	204 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	411 320	263 904
SUMMA TILLGÅNGAR	16 251 966	16 275 254

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 654 976	10 654 976
Fond för yttre underhåll	Not 11	483 351	324 351
Summa bundet eget kapital		11 138 327	10 979 327
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 360 265	-4 712 732
Årets resultat		210 607	-488 533
Summa fritt eget kapital		-5 149 658	-5 201 265
SUMMA EGET KAPITAL		5 988 669	5 778 062
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 759 950	10 168 377
Summa långfristiga skulder		4 759 950	10 168 377
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 408 427	141 252
Leverantörsskulder		662	57 872
Skatteskulder		4 391	2 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	89 867	126 896
Summa kortfristiga skulder		5 503 347	328 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 251 966	16 275 254

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
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	510 579	500 568
Hyror bostäder	85 596	85 224
Hysesbortfall	-1 500	0
Hyror lokaler	341 547	331 533
Öresutjämning	18	0
	936 240	917 325

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 438	0
Fakturerade inkassokostnader	0	120
	3 438	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel	0	27 376
	Fastighetskötsel gård beställning	5 125	0
	Gård	149	0
	Förbrukningsmateriel	3 796	4 303
	Brandskydd	0	6 500
	Fordon	1 109	0
		10 179	38 179
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 875
	Lokaler	7 975	15 617
	Gemensamma utrymmen	0	6 194
	Tvättstuga	7 812	0
	Lås	2 031	0
	VVS	11 520	4 168
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 671
	Elinstallationer	0	9 852
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 238	0
	Vattenskada	12 657	50 267
		43 233	93 644
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	530 755
	Fönster	0	98 844
		0	629 599
	Taxebundna kostnader		
	El	13 056	13 015
	Gas	119 432	181 119
	Vatten	21 002	19 490
	Sophämtning/renhållning	14 808	14 772
		168 298	228 396
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 232	5 382
		18 232	5 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 760	33 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	273 702	1 001 364
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	806	0
	Medlemsinformation	949	0
	Tele och datakommunikation	0	619
	Juridiska åtgärder	13 375	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Förvaltning	0	46 219
	Revisionsarvode extern revisor	1 500	10 625
	Föreningskostnader	244	0
	Förvaltningsarvode	57 000	0
	Administration	1 582	1 156
	Korttidsinventarier	1 594	0
	Konsultarvode	14 916	0
	Övriga driftkostnader	2 886	0
		95 277	58 619

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 400	23 750
	Sociala kostnader	6 195	6 912
		28 595	30 662
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	116 599	130 125
	Förbättringar	54 105	0
		170 704	130 125
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 915 659	16 915 659
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 915 659	16 915 659
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-904 309	-774 184
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 704	-130 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 075 013	-904 309
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 840 646	16 011 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 917 559	4 917 559
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 428 000	7 428 000
	Taxeringsvärde mark	5 611 000	5 611 000
		13 039 000	13 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 000 000	11 000 000
	Lokaler	2 039 000	2 039 000
		13 039 000	13 039 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 741	3 400
	Klientmedel hos SBC	407 266	0
	Fordringar kreditfakturor	313	0
		411 320	3 400

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader	0	638
		0	638

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	324 351	0
	Reservering enligt stadgar	159 000	324 351
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	483 351	324 351

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	400 000	400 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,700 %	4 125 000	4 125 000	2020-09-01
	Handelsbanken	1,260 %	734 950	834 950	2021-09-30
	Handelsbanken	1,400 %	1 000 000	1 000 000	2019-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	3 908 427	3 949 679	2019-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 168 377	10 309 629	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 408 427	0	
			4 759 950	10 309 629	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 462 117 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 885 000	11 885 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	22 400	11 000
	Sociala avgifter	6 195	0
	Ränta	621	0
	Avgifter och hyror	60 651	55 569
	Övriga driftskostnader	0	60 327
		89 867	126 896

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen anser att det största och viktigaste renoveringsbehovet som vår fastighet behöver i nuläget är byte av samtliga lägenhetsdörrar och portar till fastigheten.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 19/3 2019



Anders Gunnar Frisell
Ledamot



Stig Thomas Mikael Lindgren
Ledamot



Freja Irene Kathleen Morris
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 - 2019



Erik Mauritzson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rudan 13, 769621-3243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudan 13 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 på fel.

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 att 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 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Rudan 13 för år 2018 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 *Revisorers 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 tryggt 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 26/4-2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	510 000	510 579	510 600
Hyror bostäder	85 000	85 596	86 000
Hysesbortfall	0	-1 500	0
Hyror lokaler	341 000	341 547	328 000
Fastighetskatt	0	0	12 200
Överlåtelse	0	0	1 000
Öresutjämning	0	18	0
Fakturerade kostnader	0	3 438	0
Övriga intäkter	0	0	2 000
	936 000	939 678	939 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-5 125	0
Städning entreprenad	0	0	-22 500
Gård	-200	-149	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 796	-3 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	0	-1 109	0
	-11 200	-10 179	-26 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-44 000	0	-60 000
Lokaler	0	-7 975	0
Tvättstuga	0	-7 812	0
Lås	0	-2 031	0
VVS	0	-11 520	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 238	0
Vattenskada	0	-12 657	0
	-44 000	-43 233	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-2 000
Lokaler	0	0	-35 000
Entré/trapphus	-150 000	0	0
Tak	0	0	-10 000
	-150 000	0	-47 000
Taxebundna kostnader			
El	-14 000	-13 056	-13 800
Gas	-189 000	-119 432	0
Värme	0	0	-190 000
Vatten	-20 000	-21 002	-25 500
Sophämtning/renhållning	-16 000	-14 808	-15 100
	-239 000	-168 298	-244 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-9 200	-18 232	-7 000
	-9 200	-18 232	-7 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 760	-34 000
	-34 000	-33 760	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-806	-600
Medlemsinformation	-1 000	-949	0
Juridiska åtgärder	0	-13 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-1 500	-11 500
Föreningskostnader	-2 000	-244	0
Förvaltningsarvode	-58 000	-57 000	-34 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-2 000	-1 582	-2 100
Korttidsinventarier	0	-1 594	0
Konsultarvode	0	-14 916	-10 000
Övriga driftskostnader	0	-2 886	0
	-77 000	-95 277	-63 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-22 000	-22 400	-22 000
Övriga arvoden	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 195	-6 900
	-31 000	-28 595	-28 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-117 000	-116 599	-130 100
Förbättringar	-55 000	-54 105	0
	-172 000	-170 704	-130 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-767 400	-568 278	-641 600
RÖRELSERESULTAT	168 600	371 400	298 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	341	0
Låneräntor	-156 000	-161 148	-155 600
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	-156 000	-160 793	-155 400
RESULTAT	12 600	210 607	142 800