



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Självporträttet 5

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Självporträttet 5

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 2015 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 2002-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-26 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Ulf Stefan Berggren Elderot	Ledamot
Patrik Alexander Brontz	Ledamot
Thommy Evert Daunfeldt	Ledamot
Aleksandra Komazec	Ledamot
Anders Tobias Petersson	Ledamot

Jenny Elisabet Cederlund	Suppleant
Stina Ann-Sofie Vildir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ulf Hellman	Ordinarie Intern
-------------	------------------

### Valberedning

Gunilla Dahlin  
Anna Edholm  
Hans Mannhagen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SJÄLVPORTRÄTTET 5	2002	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

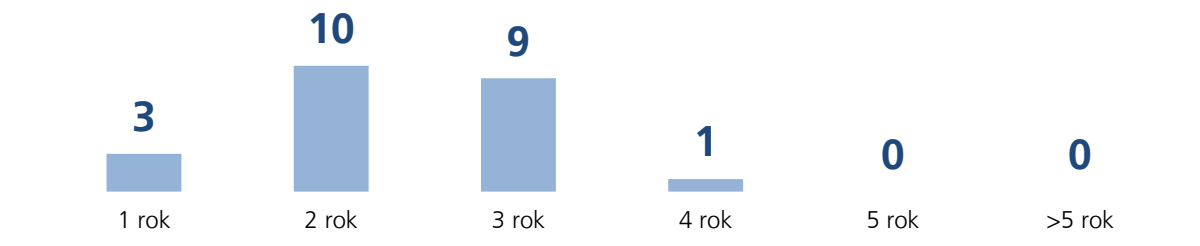
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 464 m<sup>2</sup>, varav 1 464 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2018	Nästa måste göras 2024
Dränering av husgrund	2017	
Värmeväxlare golvärme nbv	2017	
Byta torktumlare	2016	Klart
Spolning av avloppsstammar	2016	
Fönsterrenovering	2015	Klart
Målning av yttertak, skärmtak o.d	2015	Klart
Bytt samtliga ytterlås	2013	
Upprättande av underhållsplan	2013 - 2014	
Isolering Vind	2012	
Byte tak på burspråket	2012	
Byte av termostater	2010	
Byte av portar	2008	
Renovering av tvättstuga	2007	
Omputsning av fasad	2006	
Ombyggnation av affärslokal	2006	Affärslokal ombyggd till 4 nya bostadsrätter
Rörstambyte	2004 - 2005	
Elstambyte	2004 - 2005	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klimatanpassad värmestyrning	egain
Fibernätsleverantör	IP-Only

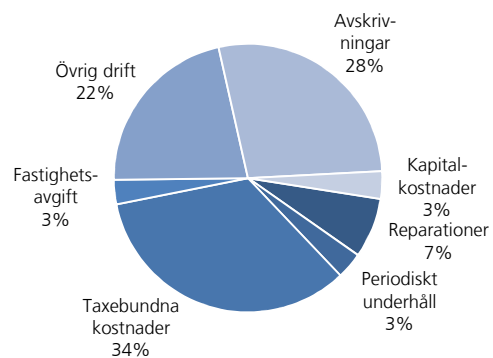
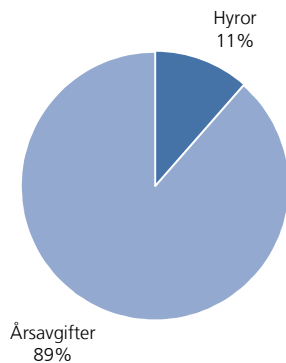
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>364 668</b>	<b>922 748</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	800 844	802 827
Finansiella intäkter	14	16
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 350
	<b>800 858</b>	<b>831 193</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	726 607	1 355 982
Finansiella kostnader	35 276	32 873
Ökning av kortfristiga fordringar	1 081	418
Minskning av kortfristiga skulder	12 776	0
	<b>775 739</b>	<b>1 389 273</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>389 787</b>	<b>364 668</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>25 119</b>	<b>-558 080</b>

\*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: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	509	504	499	499
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 276	1 251	1 226	1 203
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 514	2 514	2 514	2 155
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	29	28	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	163	168	175
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	33	31	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	21	28
Soliditet (%)	84	84	85	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-877	-369	-688
Nettoomsättning (tkr)	801	792	783	782

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 464 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 004 384	0	0	15 004 384
Upplåtelseavgifter	8 819 568	0	0	8 819 568
Fond för yttre underhåll	105 600	105 600	-130 497	130 497
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 929 552</b>	<b>105 600</b>	<b>-130 497</b>	<b>23 954 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 361 818	-105 600	-746 601	-2 509 616
Årets resultat	-252 111	-252 111	877 098	-877 098
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 613 929</b>	<b>-357 711</b>	<b>130 497</b>	<b>-3 386 715</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 315 623</b>	<b>-252 111</b>	<b>0</b>	<b>20 567 734</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 111
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 256 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-105 600</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 613 928</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>34 031</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 579 897</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	800 844	792 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 815
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>800 844</b>	<b>802 827</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-603 383	-1 240 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 558	-69 250
Personalkostnader	Not 6	-50 665	-45 929
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 086	-291 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 017 693</b>	<b>-1 647 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-216 849</b>	<b>-844 241</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 276	-32 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 262</b>	<b>-32 857</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-252 111</b>	<b>-877 098</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-252 111</b>	<b>-877 098</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	23 661 071	23 952 157
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 661 071</b>	<b>23 952 157</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 661 071</b>	<b>23 952 157</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	420 821	394 621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>420 821</b>	<b>394 621</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		20	20
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>420 841</b>	<b>394 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 081 912</b>	<b>24 346 798</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 823 952	23 823 952
Fond för yttre underhåll	Not 12	105 600	130 497
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 929 552</b>	<b>23 954 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 361 818	-2 509 616
Årets resultat		-252 111	-877 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 613 929</b>	<b>-3 386 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 315 623</b>	<b>20 567 734</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		87 527	101 886
Skatteskulder		90 160	59 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	88 601	117 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>266 288</b>	<b>279 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 081 912</b>	<b>24 346 798</b>

## 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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	708 987	701 966
Hyror bostäder	91 838	90 037
Öresutjämning	19	9
	<b>800 844</b>	<b>792 012</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	10 815
	<b>0</b>	<b>10 815</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	23 823	23 688
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Myndighetstillsyn	13 505	3 275
	Gård	1 647	0
	Serviceavtal	5 837	7 690
	Förbrukningsmateriel	1 024	170
		<b>64 586</b>	<b>34 823</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	81	0
	Lås	0	1 633
	VVS	3 438	9 620
	Värmeanläggning/undercentral	14 256	9 263
	Ventilation	14 638	0
	Tak	0	2 444
	Skador/klotter/skadegörelse	-1 100	0
	Vattenskada	44 577	69 802
		<b>75 890</b>	<b>92 762</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	34 031	0
	Tvättstuga	0	43 955
	Entré/trapphus	0	41 400
	Elinstallationer	0	1 375
	Huskropp utvändigt	0	22 875
	Fasad	0	79 750
	Mark/gård/utemiljö	0	516 134
		<b>34 031</b>	<b>705 489</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 397	42 377
	Värme	245 506	238 966
	Vatten	49 960	47 678
	Sophämtning/renhållning	12 114	10 764
		<b>356 977</b>	<b>339 785</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 328	33 915
	Kabel-TV	3 820	3 784
		<b>41 148</b>	<b>37 699</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 751</b>	<b>30 245</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>603 383</b>	<b>1 240 803</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningskostnader	0	262
	Fritids- och trivselkostnader	523	0
	Förvaltningsarvode	65 997	63 600
	Administration	1 648	1 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 300
		<b>72 558</b>	<b>69 250</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	38 500	35 000
	Sociala kostnader	12 165	10 929
		<b>50 665</b>	<b>45 929</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	270 754	270 754
	Förbättringar	20 332	20 332
		<b>291 086</b>	<b>291 086</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 717 753	25 717 753
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 717 753</b>	<b>25 717 753</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 765 595	-1 474 509
	Årets avskrivningar enligt plan	-291 086	-291 086
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 056 682</b>	<b>-1 765 595</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 661 071</b>	<b>23 952 157</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 697 767	4 697 767
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
		<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 711	72 711
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 711</b>	<b>72 711</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-72 711	-72 711
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-72 711</b>	<b>-72 711</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 238	50 238
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 238</b>	<b>50 238</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-50 238	-50 238
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 238</b>	<b>-50 238</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	31 054	29 973
	Klientmedel hos SBC	389 767	364 648
		<b>420 821</b>	<b>394 621</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	130 497	105 600
	Reservering enligt stadgar	105 600	105 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 497	-80 703
	<b>Vid årets slut</b>	<b>105 600</b>	<b>130 497</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>
	Swedbank	1,233 %	2 350 000	2 350 000
	Swedbank	0,912 %	650 000	650 000
	Swedbank	1,233 %	500 000	500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	10 836	36 500
	Sociala avgifter	12 568	11 400
	Ränta	1 347	2 092
	Avgifter och hyror	63 850	67 777
		<b>88 601</b>	<b>117 769</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större planerade underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 25 / 2 2019

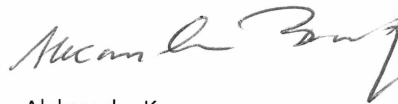


Ulf Stefan Berggren Elderot  
Ledamot

Patrik Alexander Brontz  
Ledamot



Thommy Evert Daurfeldt  
Ledamot



Aleksandra Komazec  
Ledamot



Anders Tobias Petersson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2019



Ulf Hellman  
Intern revisor

S.S.  
TD  
AB  
AH



## REVISIONSBERÄTTELSE

för

**Bostadsrättsföreningen Självporträttet 5**

**Organisationsnummer 769608-6144**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Självporträttet 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultat-och-balansräkning fastställs och disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-03



Ulf Hellman  
Av föreningen vald revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	715 000	708 987	709 000
Hyror bostäder	91 000	91 838	90 900
Öresutjämning	0	19	0
	<b>806 000</b>	<b>800 844</b>	<b>799 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning entreprenad	-25 000	-23 823	-24 200
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	-18 750	-20 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-13 505	0
Gård	-2 000	-1 647	-1 000
Serviceavtal	-4 000	-5 837	-7 600
Förbrukningsmateriel	0	-1 024	-500
	<b>-55 000</b>	<b>-64 586</b>	<b>-53 300</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-33 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-81	0
VVS	0	-3 438	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 256	0
Ventilation	0	-14 638	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 100	0
Vattenskada	0	-44 577	-20 000
	<b>-33 000</b>	<b>-75 890</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-34 031	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-40 000
	<b>0</b>	<b>-34 031</b>	<b>-40 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-45 000	-49 397	-44 000
Värme	-255 000	-245 506	-268 000
Vatten	-48 000	-49 960	-38 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-12 114	-10 000
	<b>-360 000</b>	<b>-356 977</b>	<b>-360 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-36 000	-37 328	-35 500
Kabel-TV	-4 000	-3 820	-3 800
	<b>-40 000</b>	<b>-41 148</b>	<b>-39 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 000	-30 751	-31 100
	<b>-32 000</b>	<b>-30 751</b>	<b>-31 100</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Föreningskostnader	-1 000	0	-500
Fritids- och trivselkostnader	0	-523	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 997	-60 000
Administration	-2 000	-1 648	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-4 300
	<b>-75 000</b>	<b>-72 558</b>	<b>-66 800</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-40 000	-38 500	-33 500
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-13 500	-12 165	-11 000
	<b>-53 500</b>	<b>-50 665</b>	<b>-46 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-271 000	-270 754	-270 800
Förbättringar	-21 000	-20 332	-20 300
	<b>-292 000</b>	<b>-291 086</b>	<b>-291 100</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-940 500</b>	<b>-1 017 693</b>	<b>-977 600</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-134 500</b>	<b>-216 849</b>	<b>-177 700</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-41 000	-35 276	-41 000
	<b>-41 000</b>	<b>-35 262</b>	<b>-41 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-175 500</b>	<b>-252 111</b>	<b>-218 700</b>