

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Blåsin



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåsin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2007-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stefan Sven Erik Edenbäck	Ledamot
Anna Maj Lilly Karlström	Ledamot
Robin Hans Allan Landström	Ledamot
Anna Karin Lundqvist	Ledamot
Ellen Elisabeth Segerdahl	Ledamot

Siamak Rouhani	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
---------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Blomsterstycket 4	2009	Stockholm
Plafonden 1	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.

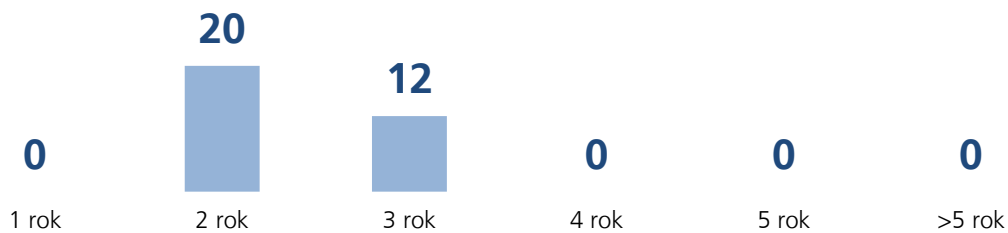
Fastigheternas värdeår är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 814 m², varav 1 766 m² utgör lägenhetsyta och 48 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning låsföretag	46 m ²	årsvis
Karin Pedersen	2 m ²	årsvis

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Skärmarbrinksvägen 27
Cykel- och barnvagnsrum	Skärmarbrinksvägen 14-16 samt 25-29
Källarförråd	Skärmarbrinksvägen 14-16 samt 25-29
Grovsoprum	Skärmarbrinksvägen 29

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampolning	2013	Stampolning utfördes med gott resultat.
Värmeförsörjning	2012	Installerat egen fjärrvärmecentral.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning utvändigt av fönster och dörrar.	2017	Uppskattad kostnad 500kr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

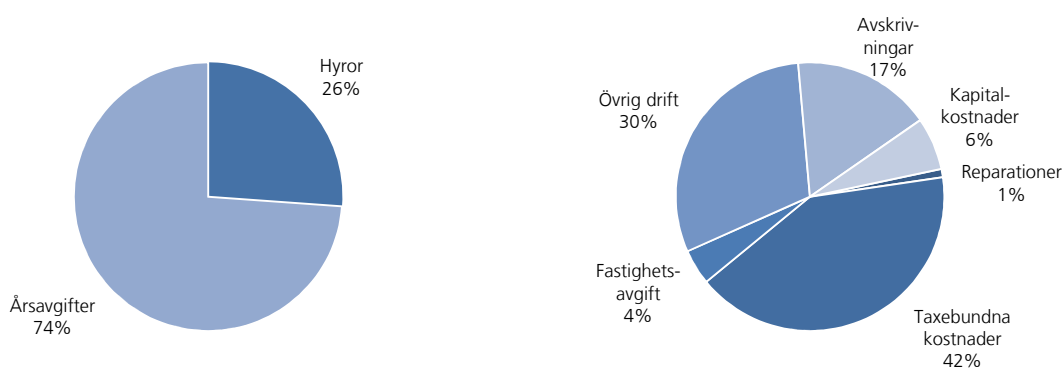
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum)
Hushållssopor	Trafikkontoret avd. avfall
Grovsopor	SITA
Snöröjning	PEAB Drift & underhåll
Städning tvättstuga	Anders Lindberg Städservice AB
Städning entréer & trapphus	Anders Lindberg Städservice AB
Entrémattor	Carpeting AB
Förnsterputsning	Anders Lindberg Städservice AB
Dagvattenbrunnar/slamsugning	LS Tankservice
Kabel-TV/bredband	Comhem AB
Fiberbredband	STOKAB
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Fortum
El fastigheter/tvättstuga	Fortum
Service av tvättmaskiner etc	Electrolux Professional
Trädgårdsskötsel	Rubb & Stubb

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	957 777	692 239
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 222 292	1 216 332
Finansiella intäkter	78	151
Ökning av kortfristiga skulder	13 003	0
	1 235 373	1 216 483
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	816 970	842 825
Finansiella kostnader	67 980	104 707
Ökning av kortfristiga fordringar	820	211
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 202
	885 770	950 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 307 380	957 777
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	349 603	265 538

*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 1 268 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

En OVK har genomförts och godkänts.

Genomgång och injustering av fjärrvärmecentralen har utförts.

Miljöförvaltningen har varit på besök för granskning av den löpande tillsynen av fastigheterna. Besöket resulterade i ett godkännande av tillsynen och beslut fattades om införande av matavfallshantering.

Beslut togs av styrelsen att anlita Andres Måleri till fönsterrenoveringen som ska genomföras våren 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	634	634	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 450	1 409	1 389	1 106
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 956	5 556	5 556	5 556
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	177	178	150	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	17	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	58	103	126
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	160	92	91	-121
Nettoomsättning (tkr)	1 222	1 216	1 212	1 106

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 766 m² bostäder och 48 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	35 749 275	0	0	35 749 275
Upplåtelseavgifter	1 237 134	0	0	1 237 134
Fond för yttre underhåll	1 070 838	115 400	0	955 438
S:a bundet eget kapital	38 057 247	115 400	0	37 941 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 219 387	-115 400	91 519	-1 195 506
Årets resultat	159 988	159 988	-91 519	91 519
S:a ansamlad förlust	-1 059 399	44 588	0	-1 103 987
S:a eget kapital	36 997 848	159 988	0	36 837 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	159 988
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 103 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-115 400</u>
summa balanserat resultat	-1 059 399

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 059 399</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 222 292	1 216 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	181
Summa rörelseintäkter		1 222 292	1 216 332
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-655 839	-692 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 693	-99 095
Personalkostnader	Not 6	-51 439	-50 978
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 432	-177 432
Summa rörelsekostnader		-994 402	-1 020 257
RÖRELSERESULTAT		227 890	196 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 980	-104 707
Summa finansiella poster		-67 902	-104 556
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 988	91 519
ÅRETS RESULTAT		159 988	91 519

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	43 842 024	44 019 456
Summa materiella anläggningstillgångar	43 842 024	44 019 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 842 024	44 019 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 227 293	875 470
Summa kortfristiga fordringar	1 227 293	875 470
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	123 602	125 002
Summa kassa och bank	123 602	125 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 350 895	1 000 473
SUMMA TILLGÅNGAR	45 192 919	45 019 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 986 409	36 986 409
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 070 838	955 438
Summa bundet eget kapital		38 057 247	37 941 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 219 387	-1 195 506
Årets resultat		159 988	91 519
Summa fritt eget kapital		-1 059 399	-1 103 987
SUMMA EGET KAPITAL		36 997 848	36 837 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 900 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder		7 900 000	7 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		71 418	57 315
Skatteskulder		88 302	85 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	135 351	139 473
Summa kortfristiga skulder		295 071	282 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 192 919	45 019 928

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	901 241	901 241
Hyror bostäder	245 995	241 945
Hyror lokaler	72 907	70 821
Bredbandsintäkter	2 160	2 160
Öresutjämning	-11	-16
	1 222 292	1 216 151

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	181
	0	181

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 788	41 089
	Snöröjning/sandning	19 435	42 148
	Städning entreprenad	31 200	32 450
	Städning enligt beställning	6 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 924	8 593
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 000
	Myndighetstillsyn	7 560	0
	Gård	175	0
	Förbrukningsmateriel	5 218	2 810
		110 050	141 090
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 365	9 053
	Lås	529	2 639
	VVS	0	4 474
	Ventilation	0	3 726
	Elinstallationer	9 884	0
		11 778	19 892
	Taxebundna kostnader		
	El	22 642	21 618
	Värme	321 067	323 399
	Vatten	43 607	45 860
	Sophämtning/renhållning	32 841	25 787
	Grovsopor	18 717	23 371
		438 874	440 034
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 532	27 383
	Kabel-TV	8 355	8 293
	Bredband	13 004	13 004
		49 891	48 680
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 246	43 056
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	655 839	692 752
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	850	1 025
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 750
	Föreningskostnader	10 273	2 486
	Styrelseomkostnader	1 264	0
	Fritids- och trivselkostnader	387	359
	Förvaltningsarvode	68 402	65 712
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	6 738
	Administration	3 180	2 859
	Korttidsinventarier	899	0
	Konsultarvode	0	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		109 693	99 095

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	11 439	10 978
		51 439	50 978
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	153 932	153 932
	Förbättringar	23 500	23 500
		177 432	177 432
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 971 621	44 971 621
	Utgående anskaffningsvärde	44 971 621	44 971 621
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-952 165	-774 733
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 432	-177 432
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 129 597	-952 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 842 024	44 019 456
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 715 203	13 715 203
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 180 000	24 259 000
	Taxeringsvärde mark	13 287 000	11 469 000
		38 467 000	35 728 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 000 000	35 400 000
	Lokaler	467 000	328 000
		38 467 000	35 728 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	43 516	42 696
	Klientmedel hos SBC	1 183 777	832 774
		1 227 293	875 470

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	955 438	848 254
	Reservering enligt stadgar	115 400	107 184
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 070 838	955 438

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	SEB	0,630 %	3 600 000	3 600 000
	SEB	0,730 %	4 300 000	4 300 000
	Summa skulder till kreditinstitut		7 900 000	7 900 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			7 900 000	7 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 900 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 200 000	12 200 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenoveringen som planerats att genomföras 2016 är uppskjuten till våren 2017.

Styrelsen har fattat beslut om att börja amortera på våra fastigheters lån med 1% från och med juni 2017.

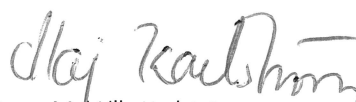
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	23 333	23 333
	Sociala avgifter	7 331	7 331
	Ränta	1 652	3 245
	Förutbetalda avgifter och hyror	103 035	105 564
		135 351	139 473

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 24 / 3 2017



Stefan Sven Erik Edenbäck
Ledamot



Anna Maj Lilly Karlström
Ledamot



Robin Hans Allan Landström
Ledamot

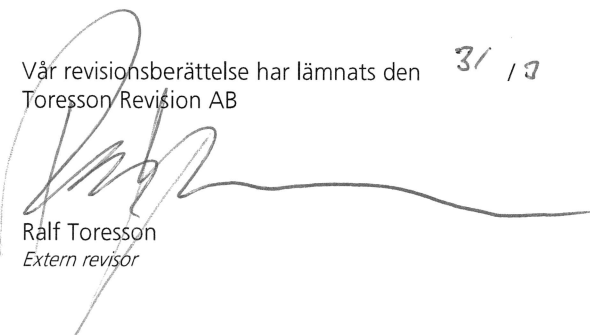


Anna Karin Lundqvist
Ledamot



Ellen Elisabeth Segerdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2017
Toresson Revision AB



Ralf Toresson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåsin,
org.nr 769616-7910.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blåsin för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 Blåsin för räkenskapsåret 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

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

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

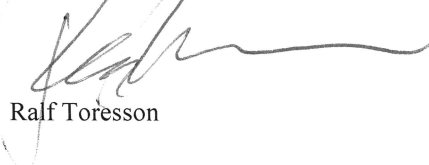
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

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

Stockholm den 31 mars 2017

Toresson Revision AB



Ralf Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	901 200	901 241	901 500
Hyror bostäder	245 900	245 995	242 500
Hyror lokaler	72 900	72 907	72 900
Bredbandsintäkter	2 160	2 160	2 160
Öresutjämning	0	-11	0
	1 222 160	1 222 292	1 219 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-19 000	-30 788	-12 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-19 435	-50 000
Städning entreprenad	-32 000	-31 200	-32 000
Städning enligt beställning	-4 000	-6 750	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 200	-8 924	-9 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-7 560	-1 000
Gård	-500	-175	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 218	-1 000
	-96 700	-110 050	-124 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-1 365	0
Lås	0	-529	0
Elinstallationer	0	-9 884	0
	-30 000	-11 778	-30 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-500 000	0	-500 000
	-500 000	0	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-24 000	-22 642	-26 000
Värme	-326 000	-321 067	-326 000
Vatten	-45 000	-43 607	-39 000
Sophämtning/renhållning	-24 500	-32 841	-19 500
Grovsopor	-35 000	-18 717	-28 000
	-454 500	-438 874	-438 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 532	-30 000
Kabel-TV	-8 500	-8 355	-8 500
Bredband	-13 300	-13 004	-13 300
	-50 800	-49 891	-51 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 300	-45 246	-43 881
	-45 300	-45 246	-43 881

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 750	-15 000
Föreningskostnader	-10 000	-10 273	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-1 264	0
Fritids- och trivselkostnader	-500	-387	-1 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-68 402	-68 000
Förvaltningsarvodena övriga	-4 000	-4 938	-6 000
Administration	-3 000	-3 180	-2 500
Korttidsinventarier	0	-899	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 750	-5 000
	-107 500	-109 693	-107 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 000	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 439	-13 000
	-53 000	-51 439	-53 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-154 000	-153 932	-154 000
Förbättringar	-23 500	-23 500	-23 500
Inventarier	-24 000	0	0
	-201 500	-177 432	-177 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 539 300	-994 402	-1 526 181
RÖRELSERESULTAT	-317 140	227 890	-307 121
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	27	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	14	0
Låneräntor	-70 000	-67 954	-87 000
Räntekostnader skattekonto	0	-26	0
	-70 000	-67 902	-86 000
RESULTAT	-387 140	159 988	-393 121