



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Harven 49

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Harven 49

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1999-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 1999-07-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rein Peeter Aspe	Ledamot
Nina Groes Kofoed	Ledamot
Jan Mikael Malmgren	Ledamot
Karl Hannes Persson	Ledamot
Eva Margareta Roxberg	Ledamot

Anna Birgitta Carlsson	Suppleant
Emil Matias Karlsson	Suppleant
Carl Peter Birger Thornquist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Birgitta Carlsson, Emil Matias Karlsson och Carl Peter Birger Thornquist.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Inger Hemgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Harven 49	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

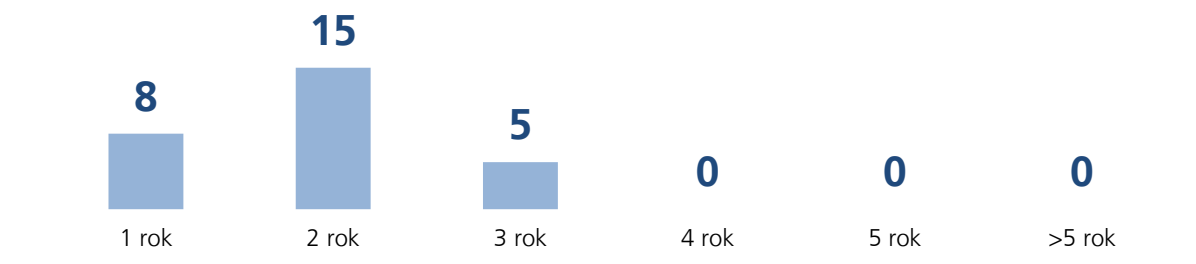
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 750 m², varav 1 625 m² utgör lägenhetsyta och 125 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikaffär	70 m ²	2020
Arkitekt showroom	55 m ²	2020

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2017	
Byte till säkerhetsdörrar	2017	
Radonmätning	2015	Snittvärde/lägenhet 23,3 Bq gränsvärdet är 200 Bq
Indraget fiber	2014	Idraget bredband/fiber
Fönster renovering & målning	2013	
Rensning av imkanaler	2013	
Renovering av sopsug	2012	
Fönster	2006	Byte fönsterutor till bullerdämpande mot Ringvägen
Rörstambyte	1996	
Elstambyte	1996	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

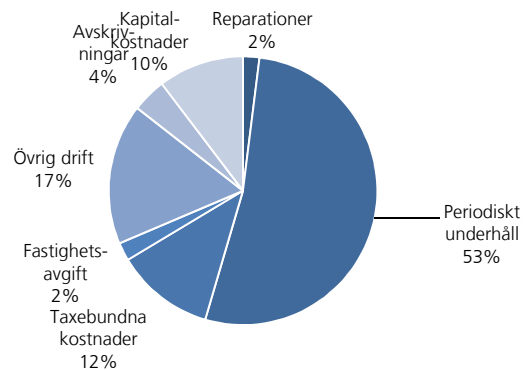
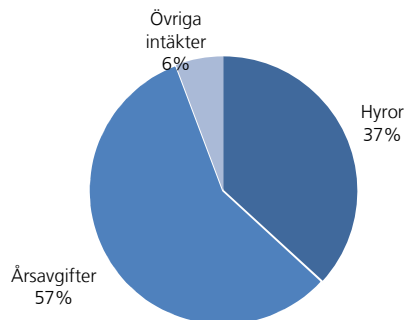
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 769 302	1 601 057
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 533 475	1 507 411
Finansiella intäkter	80	72
Minskning kortfristiga fordringar	61	4 218
Ökning av långfristiga skulder	880 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	387 242	5 286
	2 800 858	1 516 987
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 377 242	930 266
Finansiella kostnader	287 491	331 811
Minskning av långfristiga skulder	0	86 665
	2 664 732	1 348 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 905 428	1 769 302
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	136 126	168 245

*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

Under året har byte till säkerhetsdörrar och renovering av trapphus inkl golv genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	595	589	591
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 068	1 986	1 864	1 856
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 861	7 265	7 323	7 350
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	138	144	141	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	190	212	240
Soliditet (%)	70	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 245	131	126	-511
Nettoomsättning (tkr)	1 531	1 507	1 464	1 423

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 625 m² bostäder och 125 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	30 689 433	0	0	30 689 433
Upplåtelseavgifter	1 161 257	0	0	1 161 257
Fond för yttre underhåll	74 575	52 063	-79 551	102 063
S:a bundet eget kapital	31 925 265	52 063	-79 551	31 952 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 471 362	-52 063	210 553	-1 629 852
Årets resultat	-1 244 918	-1 244 918	-131 002	131 002
S:a ansamlad förlust	-2 716 280	-1 296 981	79 551	-1 498 850
S:a eget kapital	29 208 985	-1 244 918	0	30 453 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 244 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 419 299
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 063
summa balanserat resultat	-2 716 280

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

74 575
-2 641 705

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	1 531 195	1 507 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 280	0
Summa rörelseintäkter		1 533 475	1 507 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 144 111	-753 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 112	-119 238
Personalkostnader	Not 6	-116 019	-58 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-113 740	-114 404
Summa rörelsekostnader		-2 490 982	-1 044 670
RÖRELSERESULTAT		-957 507	462 741
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 491	-331 811
Summa finansiella poster		-287 411	-331 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 244 918	131 002
ÅRETS RESULTAT		-1 244 918	131 002

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	39 643 947	39 757 688
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	39 643 947	39 757 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 643 947	39 757 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9	4 802
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 404 803	1 260 616
Summa kortfristiga fordringar	1 404 812	1 265 418
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	539 525	542 854
Summa kassa och bank	539 525	542 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 944 337	1 808 272
SUMMA TILLGÅNGAR	41 588 284	41 565 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 850 690	31 850 690
Fond för yttre underhåll	Not 11	74 575	102 063
Summa bundet eget kapital		31 925 265	31 952 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 471 362	-1 629 852
Årets resultat		-1 244 918	131 002
Summa fritt eget kapital		-2 716 280	-1 498 850
SUMMA EGET KAPITAL		29 208 985	30 453 903
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 570 020	10 690 024
Summa långfristiga skulder		11 570 020	10 690 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 000	39 996
Leverantörsskulder		375 994	54 368
Skatteskulder		121 584	115 158
Övriga skulder		75 339	48 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	196 362	163 681
Summa kortfristiga skulder		809 279	422 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 588 284	41 565 960

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	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	10 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	881 000	879 546
Hyror bostäder	295 617	295 107
Hyror lokaler	269 008	247 194
Bredbandsintäkter	85 536	85 536
Öresutjämning	34	28
	1 531 195	1 507 411

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 280	0
	2 280	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	93 000	93 000
	Fastighetskötsel beställning	13 598	10 701
	Fastighetskötsel gård beställning	1 350	500
	Snöröjning/sandning	2 625	0
	Städning enligt beställning	1 626	0
	Hissbesiktning	0	3 134
	Gemensamma utrymmen	1 000	1 000
	Sophantering	2 083	2 041
	Gård	422	0
	Serviceavtal	9 512	9 287
	Förbrukningsmateriel	2 805	6 252
	Brandskydd	100	0
		128 120	125 915
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 344	0
	Hyreslägenheter	1 886	0
	Tvättstuga	30 657	3 213
	Sophantering/återvinning	1 054	10 272
	Entré/trapphus	3 865	0
	Lås	500	0
	VVS	464	0
	Ventilation	0	2 229
	Hiss	7 551	12 331
	Tak	0	5 819
	Skador/klotter/skadegörelse	7 687	7 905
		55 008	41 769
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	522 275	0
	Tvättstuga	0	36 563
	Entré/trapphus	937 500	0
	Värmeanläggning	0	34 488
	Tak	0	8 500
		1 459 775	79 551
	Taxebundna kostnader		
	El	30 241	28 555
	Värme	241 008	252 024
	Vatten	44 078	41 189
	Sophämtning/renhållning	14 280	14 000
	Grovsopor	0	1 033
		329 607	336 801
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 531	20 229
	Bredband	88 620	88 620
		110 151	108 849
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	61 450	60 134
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 144 111	753 019

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska åtgärder	0	1 563
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
	Föreningskostnader	3 347	3 688
	Styrelseomkostnader	89	8 031
	Fritids- och trivselkostnader	410	0
	Förvaltningsarvode	77 028	74 972
	Administration	3 934	5 724
	Korttidsinventarier	7 976	0
	Konsultarvode	3 655	5 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		117 112	119 238
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	45 000
	Sociala kostnader	26 019	13 009
		116 019	58 009
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	100 327	100 327
	Förbättringar	13 413	14 077
		113 740	114 404

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 147 362	41 147 362
	Utgående anskaffningsvärde	41 147 362	41 147 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 389 674	-1 275 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 740	-114 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 503 415	-1 389 674
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 643 947	39 757 688
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 874 657	20 874 657
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 953 000	25 953 000
	Taxeringsvärde mark	26 110 000	26 110 000
		52 063 000	52 063 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 600 000	49 600 000
	Lokaler	2 463 000	2 463 000
		52 063 000	52 063 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 135	38 135
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 135	38 135
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 135	-38 135
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 135	-38 135
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	38 900	34 168
	Klientmedel hos SBC	1 365 903	1 226 448
		1 404 803	1 260 616

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	102 063	50 000
	Reservering enligt stadgar	52 063	52 063
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-79 551	0
	Vid årets slut	74 575	102 063

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	3 610 020	3 730 020	2021-04-30
	Handelsbanken	3,200 %	2 000 000	2 000 000	2018-04-30
	Handelsbanken	1,650 %	1 000 000	1 000 000	2018-02-15
	Handelsbanken	3,100 %	4 000 000	4 000 000	2019-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 610 020	10 730 020	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	-39 996	
			10 570 020	10 690 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 410 020 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	36 177	34 541
	Avgifter och hyror	160 185	129 140
		196 362	163 681

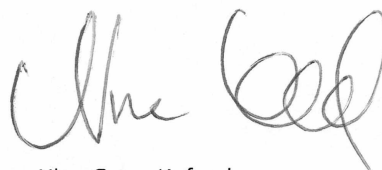
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras efter besiktning i början 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den ⁸ / ³ 2018



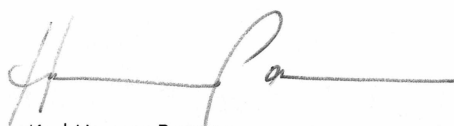
Rein Peeter Aspe
Ledamot



Nina Groes Kofoed
Ledamot



Jan Mikael Malmgren
Ledamot



Karl Hannes Persson
Ledamot



Eva Margareta Roxberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Harven 49, org.nr 769604-6049.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harven 49 för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt 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 revisionsssed 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 eventuella 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 Harven 49 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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 4 april 2018



Carina Torésson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	880 999	881 000	880 999
Hyror bostäder	295 617	295 617	295 617
Hyror lokaler	276 812	269 008	247 194
Bredbandsintäkter	85 536	85 536	85 536
Öresutjämning	36	34	0
Övriga intäkter	0	2 280	0
	1 539 000	1 533 475	1 509 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-93 000	-93 000	-93 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-13 598	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 350	-1 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 625	0
Städning enligt beställning	-3 000	-1 626	0
Hissbesiktning	-4 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 000	-2 000
Sopphantering	-3 000	-2 083	0
Gård	0	-422	0
Serviceavtal	-10 000	-9 512	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 805	-2 000
Brandskydd	0	-100	0
	-130 000	-128 120	-122 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-1 344	-50 000
Hyreslägenheter	0	-1 886	0
Tvättstuga	0	-30 657	0
Sopphantering/återvinning	0	-1 054	0
Entré/trapphus	0	-3 865	0
Lås	0	-500	0
VVS	0	-464	0
Hiss	0	-7 551	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 687	0
	-50 000	-55 008	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-522 275	0
Entré/trapphus	-1 000 000	-937 500	0
	-1 000 000	-1 459 775	0
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-30 241	-29 000
Värme	-280 000	-241 008	-255 000
Vatten	-45 000	-44 078	-41 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-14 280	-14 000
Grovsopor	-2 000	0	-2 000
	-375 000	-329 607	-341 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 500	-21 531	-21 000
Bredband	-89 000	-88 620	-89 000
	-111 500	-110 151	-110 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 552	-61 450	-61 500
	-62 552	-61 450	-61 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	-388	-500
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 125	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 500	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 347	-2 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-89	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-410	0
Förvaltningsarvode	-79 000	-77 028	-77 000
Administration	-5 000	-3 934	-7 000
Korttidsinventarier	0	-7 976	0
Konsultarvode	-40 000	-3 655	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-155 500	-117 112	-114 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-90 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-14 200	-26 019	-14 200
	-59 200	-116 019	-59 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-100 327	-100 327	-100 327
Förbättringar	-13 413	-13 413	-14 077
	-113 740	-113 740	-114 404
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 057 492	-2 490 982	-972 604
RÖRELSERESULTAT	-518 492	-957 507	536 742
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	80	0
Låneräntor	-300 000	-287 028	-285 950
Räntekostnader skattekonto	0	-378	0
Övriga räntekostnader	0	-85	0
	-300 000	-287 411	-285 950
RESULTAT	-818 492	-1 244 918	250 792