



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åbybergsgatan 47-49

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åbybergsgatan 47-49

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 2004-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Julia Caroline Algotsson	Ledamot
Erik Mikael Dotevall	Ledamot
Per Mattias Högebrant	Ledamot
A Mikaela H Lindholm Hellerstad	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision AB
--------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rödingen 10 & 11	2004	Möndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

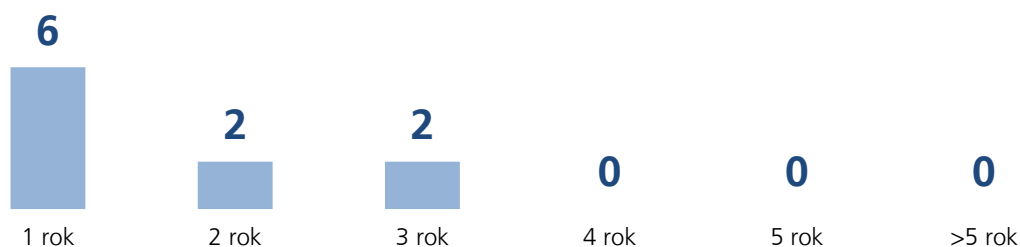
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 465 m², varav 465 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber	2017	
Radonmätning	2017 - 2018	
Besiktning av SBC/Underhållsplan	2016	
Trappuppgångrenovering	2015 - 2016	
Byte av hängrännor	2012	
Dränering	2009	
Elstambyte	2005	Plan upprättad 2005. Utförande våren 2006.
Rörstambyte	2005	Plan upprättad 2005. Utförande våren 2006.
Badrumsrenovering	2005	Plan upprättad 2005. Utförande våren 2006.
Fönsterbyte	2005	Plan upprättad 2005. Utförande våren 2006.
Planerat underhåll	År	
Byte av värmepanna	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, halkbekämpning	HSB
Underhållsplan	SBC

Föreningens ekonomi

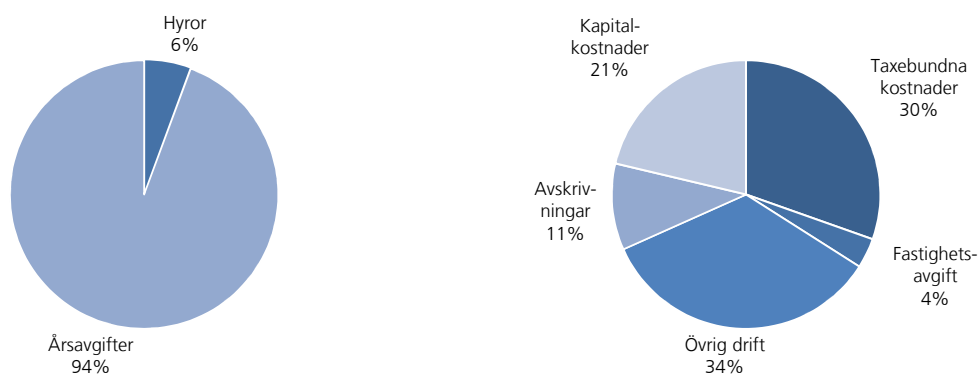
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	351 177	324 098
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	397 807	386 538
Finansiella intäkter	32	94
Ökning av kortfristiga skulder	10 574	7 100
	408 413	393 732
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	219 845	244 021
Finansiella kostnader	68 232	78 804
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 060	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 269	2 348
Minskning av långfristiga skulder	41 480	41 480
	380 886	366 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	381 241	351 177
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 065	27 079

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kortfristiga placeringar 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

- Installation av fiber

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	791	808	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 522	8 611	8 700	8 763
Elkostnad/m ² totalyta	32	27	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	127	134	115	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	53	25	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	169	209	291
Soliditet (%)	47	46	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	33	40	46
Nettoomsättning (tkr)	395	387	391	387

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 465 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 107 847	0	0	3 107 847
Upplåtelseavgifter	644 782	0	0	644 782
Ack kostnad för nyupplåtelse	-45 000	0	0	-45 000
Fond för yttre underhåll	110 741	18 954	0	91 787
S:a bundet eget kapital	3 818 370	18 954	0	3 799 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-359 962	-18 954	33 039	-374 047
Årets resultat	76 491	76 491	-33 039	33 039
S:a ansamlad förlust	-283 471	57 537	0	-341 008
S:a eget kapital	3 534 899	76 491	0	3 458 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 491
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-341 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 954
summa balanserat resultat	-283 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-283 471
----------------------------------	-----------------

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	394 622	386 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 185	0
Summa rörelseintäkter		397 807	386 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-146 472	-179 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 917	-62 106
Personalkostnader	Not 6	-13 456	-1 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-33 271	-30 768
Summa rörelsekostnader		-253 116	-274 789
RÖRELSERESULTAT		144 691	111 749
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		32	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 232	-78 804
Summa finansiella poster		-68 200	-78 710
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 491	33 039
ÅRETS RESULTAT		76 491	33 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 177 531	7 160 742
Summa materiella anläggningstillgångar		7 177 531	7 160 742
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 177 531	7 160 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	164 449	153 652
Summa kortfristiga fordringar		164 449	153 652
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	229 000	211 000
		229 000	211 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		393 449	364 652
SUMMA TILLGÅNGAR		7 570 980	7 525 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 707 629	3 707 629
Fond för yttre underhåll	Not 11	110 741	91 787
Summa bundet eget kapital		3 818 370	3 799 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-359 962	-374 047
Årets resultat		76 491	33 039
Summa fritt eget kapital		-283 471	-341 008
SUMMA EGET KAPITAL		3 534 899	3 458 408
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 921 064	3 962 544
Summa långfristiga skulder		3 921 064	3 962 544
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	41 480	41 480
Leverantörsskulder		17 117	19 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	56 420	43 346
Summa kortfristiga skulder		115 017	104 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 570 980	7 525 395

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Bredband	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	372 363	367 779
Hyror parkering	22 250	18 750
Öresutjämning	9	9
	394 622	386 538

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	3 184	0
Övriga intäkter	1	0
	3 185	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	1 709	0
	Snöröjning/sandning	11 286	16 896
	Myndighetstillsyn	4 145	0
	Gemensamma utrymmen	0	987
	Gård	498	721
	Serviceavtal	5 127	4 917
	Fordon	239	0
		23 004	23 521
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	299	0
	Entré/trapphus	0	11 602
	Elinstallationer	0	4 506
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 075
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 469
		299	26 652
	Taxebundna kostnader		
	El	15 022	12 457
	Värme	59 049	62 426
	Vatten	14 328	24 685
	Sophämtning/renhållning	9 336	5 276
		97 735	104 844
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 599	13 488
		13 599	13 488
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	11 835	11 412
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	146 472	179 917
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	306
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 125
	Föreningskostnader	9 375	11 000
	Fritids- och trivselkostnader	185	250
	Förvaltningsarvode	33 938	33 033
	Administration	1 263	1 153
	Konsultarvode	0	1 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	2 600
		59 917	62 106
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	10 000	1 998
	Sociala kostnader	3 456	0
		13 456	1 998

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016	
	Byggnad	16 453	16 453	
	Förbättringar	16 819	14 316	
		33 271	30 768	
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	7 497 626	7 497 626	
	Nyanskaffningar	50 060	0	
	Utgående anskaffningsvärde	7 547 686	7 497 626	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-336 884	-306 116	
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 271	-30 768	
	Utgående avskrivning enligt plan	-370 155	-336 884	
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 177 531	7 160 742	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 344 000	1 344 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	3 950 000	3 950 000	
	Taxeringsvärde mark	2 368 000	2 368 000	
		6 318 000	6 318 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	6 318 000	6 318 000	
		6 318 000	6 318 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	11 491	9 832	
	Skattefordran	716	1 139	
	Klientmedel hos SBC	152 242	140 176	
	Fordringar	0	2 505	
		164 449	153 652	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Lux Korträntefond Sverige	229 000	238 652	211 000
		229 000	238 652	211 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	91 787	72 833
	Reservering enligt stadgar	18 954	18 954
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	110 741	91 787

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,900 %	1 116 720	1 128 600	2020-12-01
	Handelsbanken	1,900 %	940 000	950 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	718 768	726 256	2019-09-30
	Handelsbanken	1,200 %	1 187 056	1 199 168	2019-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 962 544	4 004 024	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 480	-41 480	
			3 921 064	3 962 544	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 755 144 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	10 999	3 996
	Sociala avgifter	3 456	0
	Ränta	7 487	4 017
	Avgifter och hyror	34 478	35 333
		56 420	43 346

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av fjärrvärmepanna
- Höjt hyran med 1%
- Lagt om lån

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 5 / 5 2018



Julia Caroline Algotsson
Ledamot



Erik Mikael Dotevall
Ledamot



Per Mattias Högebrant
Ledamot



A Mikaela H Lindholm Hellerstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2018



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åbybergsgatan 47-49, org.nr. 769611-3195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbybergsgatan 47-49 för år 2017.

Enligt min 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åbybergsgatan 47-49 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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:

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

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 revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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.

Göteborg den 17/5 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	376 000	372 363	372 000
Hyror parkering	24 000	22 250	21 000
Öresutjämning	0	9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 184	0
Övriga intäkter	0	1	0
	400 000	397 807	393 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1 709	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-11 286	-18 000
Myndighetstillsyn	0	-4 145	0
Gård	-1 000	-498	0
Serviceavtal	-7 000	-5 127	-7 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Fordon	0	-239	0
	-24 000	-23 004	-26 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-299	0
	-25 000	-299	-25 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-67 000	0	0
	-67 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-15 000	-15 022	-13 000
Värme	-65 000	-59 049	-57 000
Vatten	-15 000	-14 328	-20 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-9 336	-8 000
	-105 000	-97 735	-98 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-13 599	-14 000
	-15 000	-13 599	-14 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-12 000	-11 835	-12 000
	-12 000	-11 835	-12 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 250	-13 000
Föreningskostnader	-10 000	-9 375	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-185	0
Förvaltningsarvode	-35 000	-33 938	-34 000
Administration	-2 000	-1 263	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 000	-2 600	-3 000
	-64 000	-59 917	-61 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-10 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-3 456	0
	-13 000	-13 456	-4 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-16 500	-16 453	-16 500
Förbättringar	-14 500	-16 819	-14 500
	-31 000	-33 271	-31 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-356 000	-253 116	-271 000
RÖRELSERESULTAT	44 000	144 691	122 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-73 000	-67 903	-85 000
Övriga räntekostnader	0	-329	0
	-73 000	-68 200	-85 000
RESULTAT	-29 000	76 491	37 000