



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Dagtraktamentet Nr 3 & 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 & 4

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 2014 och 2034.
- 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 1980-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kenneth From	Ledamot
Lars Holmqvist	Ledamot
Kristina Lundqvist	Ledamot

Sara Nödtveidt	Suppleant
Sara Uddenberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Per-Erik Westerberg	Sammanställande
Andreas Westling	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
DAGTRAKTAMENTET 3	1980	Stockholm
DAGTRAKTAMENTET 4	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med gaspanna som spets.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

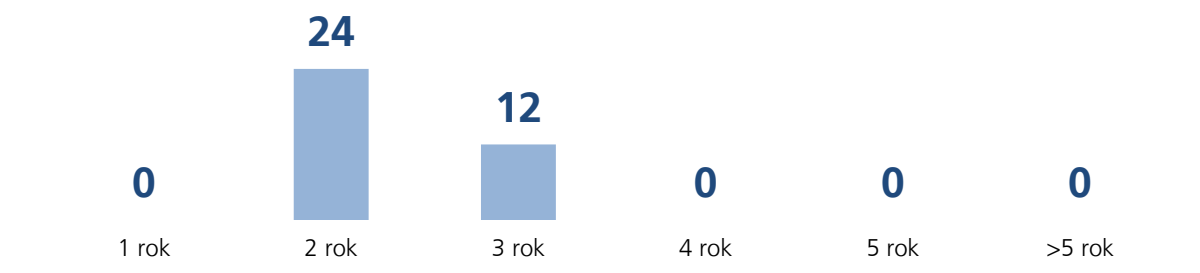
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 310 m², varav 2 238 m² utgör lägenhetsyta och 72 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av samlingslokal	2018	Alfa Bygg AB
OVK-åtgärder	2018	Flexibel Luftbehandling AB
Påfyllning grus, grusade ytor	2018	Normalt underhåll
Stambyte samlingsledning källare Dagt 3&4	2017 - 2018	Uttrans Rörteknik AB
OVK-Besiktning	2016 - 2018	Reventor Sverige AB
Ventilationsrengöring i hus Dagt 3&4	2016	Vent-Rent AB
Spolning av stammar	2015	Interspol Systems AB
Markutjämning på gården mellan husen	2015	Danderydsmarkentreprenad AB
Sopsorteringskärl monterade	2014	
Utbyte av tvättmaskin och tumlare	2014 - 2016	
Bullerreducerande glasåtgärder	2013	Boklimat AB
Målning av fönster	2011	Måleriteknik AB
Byte av termostatventiler i hus Dag 3 och justering av värmesystem i bägge husen	2010	VVS-Kontroll AB
Bergvärmeinstallation	2009	Climapac
Energideklaration	2008	
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2007	Sprutab
Bredbandsinstallation	2004	Bredbandsbolaget
Elstambyte	2001	
Rörstambyte	2001	
Omputsning av fasad	1996	
Omläggning av tak	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2019	2019
Målning fönster 3-7	2020	2020
Tak komplettering-plåt	2020	Normalt underhåll
Målning fönster 9-13	2020	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiber till fastigheterna
Teknisk förvaltning	Alfabygg AB
Lägenhetsförtäckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjurskontroll	If/Anticimex
Bergvärmeinstallation	Climapac
Internetleverantör	Comhem

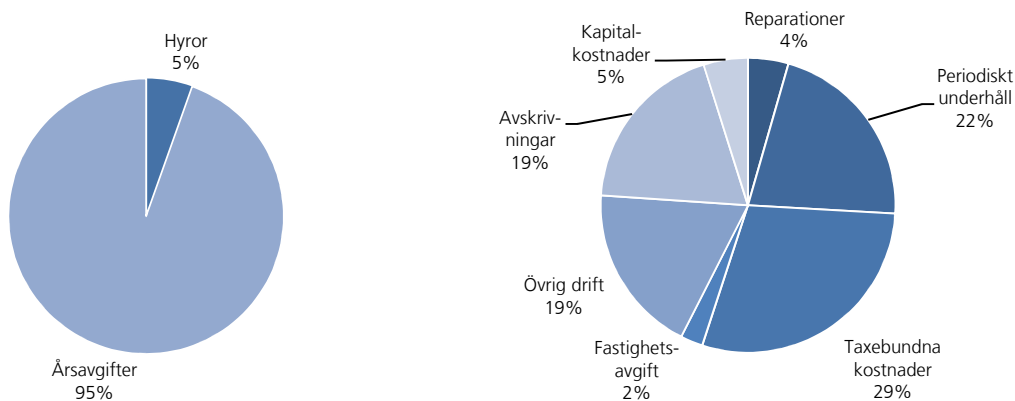
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-10-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 773 804	2 871 773
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 655 226	1 643 580
Finansiella intäkter	27	68
Minskning kortfristiga fordringar	10 738	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 986 650
Ökning av kortfristiga skulder	0	490 779
	1 665 991	4 121 077
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 584 930	1 152 624
Finansiella kostnader	102 461	93 064
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-372 818	2 908 650
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 708
Minskning av långfristiga skulder	189 900	0
Minskning av kortfristiga skulder	278 416	0
	1 782 889	4 219 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 656 906	2 773 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-116 898	-97 970

*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

OVK-åtgärder har genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	694	694	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 389	3 473	2 586	2 719
Elkostnad/m ² totalyta	96	96	75	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	40	35	42
Soliditet (%)	53	53	40	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-431	-6	-185	-19
Nettoomsättning (tkr)	1 655	1 644	1 643	1 540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 238 m² bostäder och 72 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	942 654	0	0	942 654
Uppskrivningsfond	5 442 700	0	0	5 442 700
Upplåtelseavgifter	4 053 754	0	0	4 053 754
Fond för yttre underhåll	272 577	86 373	0	186 204
S:a bundet eget kapital	10 711 685	86 373	0	10 625 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 257 572	-86 373	-6 427	-1 164 772
Årets resultat	-430 581	-430 581	6 427	-6 427
S:a ansamlad förlust	-1 688 152	-516 954	0	-1 171 199
S:a eget kapital	9 023 532	-430 581	0	9 454 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-430 581
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 171 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 373
summa balanserat resultat	-1 688 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 688 153
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 655 226	1 643 580
Summa rörelseintäkter		1 655 226	1 643 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 387 594	-929 193
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 025	-176 120
Personalkostnader	Not 5	-47 311	-47 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-398 443	-404 387
Summa rörelsekostnader		-1 983 373	-1 557 011
RÖRELSERESULTAT		-328 147	86 569
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 461	-93 064
Summa finansiella poster		-102 434	-92 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-430 581	-6 427
ÅRETS RESULTAT		-430 581	-6 427

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 310 369	12 158 955
Pågående byggnation	Not 8	0	2 908 650
Inventarier	Not 9	17 377	31 402
Summa materiella anläggningstillgångar		14 327 747	15 099 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 330 547	15 101 807
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 686 705	2 816 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	56 452	54 086
Summa kortfristiga fordringar		2 743 157	2 870 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 743 157	2 870 793
SUMMA TILLGÅNGAR		17 073 703	17 972 600

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 996 408	4 996 408
Uppskrivningsfond		5 442 700	5 442 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	272 577	186 204
Summa bundet eget kapital		10 711 685	10 625 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 257 572	-1 164 772
Årets resultat		-430 581	-6 427
Summa fritt eget kapital		-1 688 152	-1 171 199
SUMMA EGET KAPITAL		9 023 532	9 454 113
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 767 200	4 816 350
Summa långfristiga skulder		2 767 200	4 816 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 816 350	2 957 100
Leverantörsskulder		222 671	155 974
Övriga skulder		0	372 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	243 950	216 245
Summa kortfristiga skulder		5 282 971	3 702 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 073 703	17 972 600

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar eller bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund K3	29 år	29 år
Stomkomplettering förening K3	20 år, 10 år	20 år, 10 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	20 år	20 år
Inventarier	10 år, 5 år	10 år, 5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 565 376	1 553 724
Hyror parkering	42 900	42 900
Hyror garage	46 440	46 440
Hyror förråd	480	480
Öresutjämning	30	36
	1 655 226	1 643 580

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 785	15 893
	Fastighetsskötsel beställning	1 575	15 893
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 875	17 100
	Snöröjning/sandning	13 988	10 519
	Städning entreprenad	39 045	38 820
	Myndighetstillsyn	2 260	0
	Gård	99	0
	Förbrukningsmateriel	7 458	543
	Fordon	1 129	0
		101 214	98 768
	Reparationer		
	Lokaler	50 000	0
	Tvättstuga	11 064	0
	Källare	0	27 216
	Lås	0	2 662
	VVS	0	36 146
	Värmeanläggning/undercentral	12 499	14 126
	Ventilation	13 465	0
	Elinstallationer	4 930	0
	Mark/gård/utemiljö	0	49 934
		91 958	130 084
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 097
	Ventilation	448 854	0
	Mark/gård/utemiljö	0	25 200
		448 854	26 297
	Taxebundna kostnader		
	El	221 211	220 844
	Gas	219 978	217 441
	Vatten	74 368	72 071
	Sophämtning/renhållning	84 600	81 290
	Grovsopor	6 875	0
		607 032	591 646
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 312	27 043
	Kabel-TV	6 182	6 105
		88 494	33 148
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 042	49 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 387 594	929 193

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	1 838
	Tele- och datakommunikation	479	1 467
	Juridiska åtgärder	13 772	38 703
	Revisionsarvode extern revisor	38 750	36 250
	Föreningskostnader	1 413	1 587
	Förvaltningsarvode	75 032	72 306
	Administration	1 991	12 457
	Konsultarvode	5 375	0
	Föreningsavgifter	6 601	6 492
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	5 020
		150 025	176 120

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 311	11 311
		47 311	47 311

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	108 792	108 792
	Stomkomplettering förening K3	19 428	69 088
	Stamledningar VA K3	171 445	120 728
	Värmesystem K3	84 754	84 754
	Inventarier	14 025	21 025
		398 443	404 387

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 708 834	12 708 834
	Nyanskaffningar	2 535 833	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 244 666	12 708 834
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 442 700	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	5 442 700
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 442 700	5 442 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 992 579	-5 609 218
	Årets avskrivningar enligt plan	-384 418	-383 362
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 376 997	-5 992 579
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 310 369	12 158 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 191 000	17 191 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		28 791 000	28 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 600 000	28 600 000
	Lokaler	191 000	191 000
		28 791 000	28 791 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 908 650
		0	2 908 650
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	216 093	216 093
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	216 093	216 093
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-184 691	-163 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 025	-21 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-198 716	-184 690
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 377	31 402

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 841	2 841
	Skattefordran	26 958	27 750
	Klientmedel hos SBC	2 656 906	2 773 804
	Fordringar	0	12 312
		2 686 705	2 816 707
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	56 452	54 086
		56 452	54 086
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	186 204	472 200
	Reservering enligt stadgar	86 373	86 373
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-372 369
	Vid årets slut	272 577	186 204

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,240 %	336 000	344 000	2019-12-28
SEB	1,370 %	170 000	174 000	2019-04-28
SEB	1,510 %	740 000	760 000	2021-12-28
SEB	1,810 %	2 027 200	2 082 000	2023-12-28
SEB	1,370 %	2 220 000	2 280 000	2019-04-28
SEB	1,140 %	2 090 350	2 133 450	2019-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 583 550	7 773 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 816 350	-2 957 100	
		2 767 200	4 816 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 634 050 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 918 000	7 918 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	30 719	23 670
	Arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 300	11 300
	Ränta	1 682	1 688
	Avgifter och hyror	134 039	119 983
	Gasfaktura	30 210	23 604
		243 950	216 245

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 6 / 4 2019



Kenneth From
Ledamot

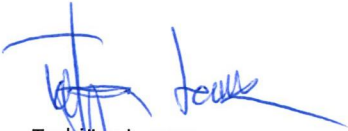


Lars Holmqvist
Ledamot



Kristina Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019



Torbjörn Larsson
KPMG AB
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 & 4, org. nr 716417-4182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 & 4 för år 2018.

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 2018 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dagtraktamentet Nr 3 & 4 för år 2018 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder 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.

Solna den 15 maj 2019



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 600 332	1 565 376	1 553 724
Hyror parkering	42 000	42 900	42 900
Hyror garage	46 000	46 440	46 440
Hyror förråd	0	480	480
Öresutjämning	0	30	0
	1 688 332	1 655 226	1 643 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-17 000	-31 785	0
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-1 575	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-3 875	-10 000
Snöröjning/sandning	-22 000	-13 988	-22 000
Städning entreprenad	-41 000	-39 045	-39 500
Myndighetstillsyn	0	-2 260	-5 000
Gård	-2 000	-99	0
Serviceavtal	0	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-7 458	-4 000
Fordon	0	-1 129	0
	-109 000	-101 214	-102 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-123 000	0	0
Lokaler	0	-50 000	0
Tvättstuga	0	-11 064	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 499	0
Ventilation	0	-13 465	0
Elinstallationer	0	-4 930	0
Övrigt	0	0	-80 000
	-123 000	-91 958	-80 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-448 854	0
Fönster	0	0	-386 000
	0	-448 854	-386 000
Taxebundna kostnader			
El	-230 000	-221 211	-177 000
Gas	-227 000	-219 978	-211 500
Vatten	-73 000	-74 368	-68 900
Sophämtning/renhållning	-85 000	-84 600	-79 700
Grovsopor	0	-6 875	0
	-615 000	-607 032	-537 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-82 700	-82 312	-82 700
Kabel-TV	-7 000	-6 182	-6 200
	-89 700	-88 494	-88 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-50 042	-50 667
	-51 000	-50 042	-50 667

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	-2 300
Tele- och datakommunikation	-2 000	-479	0
Juridiska åtgärder	0	-13 772	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-38 750	-28 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 413	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-75 032	-75 000
Administration	-6 000	-1 991	-3 000
Konsultarvode	0	-5 375	-5 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 601	-6 600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 080	-5 200
	-139 000	-150 025	-131 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 311	-11 300
	-48 000	-47 311	-47 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-109 000	-108 792	-108 791
Stomkomplettering förening K3	0	-19 428	-19 427
Stamledning VA K3	-121 000	-171 445	-120 720
Värmesystem K3	-85 000	-84 754	-84 753
Inventarier	-15 000	-14 025	-14 025
	-330 000	-398 443	-347 716
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 504 700	-1 983 373	-1 771 283
RÖRELSERESULTAT	183 632	-328 147	-127 739
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-105 000	-102 461	-104 700
	-105 000	-102 434	-103 700
RESULTAT	78 632	-430 581	-231 439