



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Särstalund

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Särstalund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 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.

- 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 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-19 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Mats Örjan Rudin	Ledamot
Ulf Erik Sjöberg	Ledamot
Lars Göran Sundqvist	Ledamot
Sven Erik Åsbrink	Ledamot
Bodil Maria Johansson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bodil Maria Johansson, Sven Åke Lundqvist, Mats Örjan Rudin och Ulf Erik Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Hans Wallerström	Ordinarie Extern	RIM Revision i Mäladalen AB
Åke Lundqvist	Suppleant Intern	

##### Valberedning

Tord Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-08. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SÄRSTA 3:48	1961	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

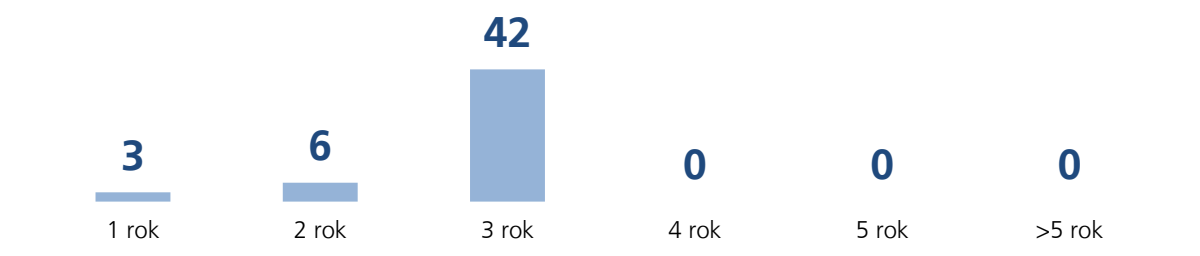
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 905 m<sup>2</sup>, varav 3 472 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 433 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	57 m <sup>2</sup>	3 år 2020-09-30
Pappershandel	129 m <sup>2</sup>	Tillsvidare, med 9 mån uppsägning

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt staket utmed Särstavägen	2017	
Byte av stor tvättmaskin	2016	
Byte av tvättmaskin och Torktumlare	2015	Utfört April och Juni
Rensning av köksstammar	2014	Utfört
Installation av elslingor i stuprör	2014	Utfört
Målning källarutrymmen och undercentral	2013	Utfört februari - april 2013
Byte av värmväxlare	2013	Utfört juni 2013
Ny reglercentral för värme och varmvatten	2012	Utfört augusti 2012
Reparation balkonger	2011	Utfört april - juni 2011
Byte staket/stängsel	2009	Utfört april 2009
Byte garageportar	2009	Utfört mars 2009
Fönstermålning/omtätning	2007	
Elstambyte	2005	050411-051031
Rörstambyte	2005	050411-051031
Omläggning av tak	2003	
Tvättstuga	2002	
Portar	2000	
Fönstermålning/omtätning	1998	
Säkerhetsdörrar	1995	
Sophus	1992	
Renovering av balkonger	1988	
Omputsning av fasad	1988	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Fönstermålning/Fönsterbyte	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

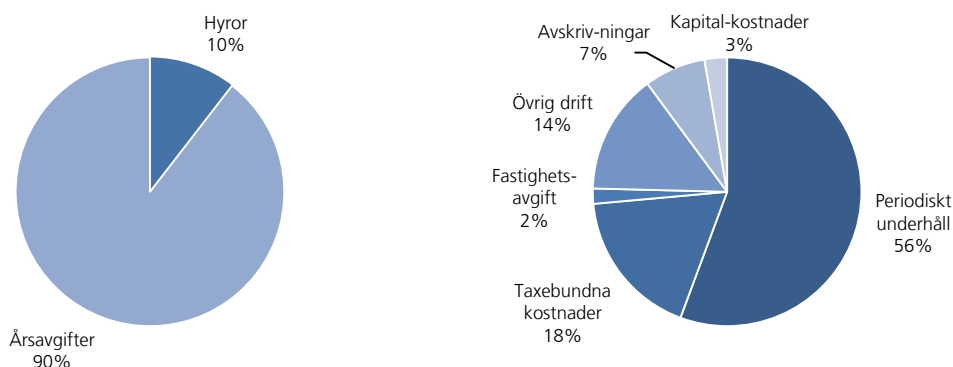
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Internet uppkopplingstyp	ComHem AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HolkTis AB fastighetsskötsel
Sotning och ventilation	Åke Huss AB
Källsortering	RagnSells
Returpapper	Returpappercentralen

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 311 806</b>	<b>1 818 168</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 513 475	2 514 916
Finansiella intäkter	-8	364
Minskning kortfristiga fordringar	2 537	202
Ökning av kortfristiga skulder	1 530 132	6 643
	<b>4 046 136</b>	<b>2 522 124</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 457 213	1 637 003
Finansiella kostnader	132 328	103 131
Minskning av långfristiga skulder	263 626	288 352
	<b>4 853 167</b>	<b>2 028 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 504 775</b>	<b>2 311 806</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-807 031</b>	<b>493 638</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Påbörjat fönsterbyte 2018-05-17

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	648	648	648	635
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	676	668	657	654
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 177	2 253	2 336	2 419
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	19	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	121	128	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	52	48	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	26	43	63
Soliditet (%)	10	30	27	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 440	411	425	418
Nettoomsättning (tkr)	2 513	2 515	2 511	2 447

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 472 m<sup>2</sup> bostäder och 433 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	253 320	0	0	253 320
Fond för yttre underhåll	1 983 977	45 440	-119 481	2 058 018
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 237 297</b>	<b>45 440</b>	<b>-119 481</b>	<b>2 311 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 232 363	-45 440	530 335	747 468
Årets resultat	-2 440 365	-2 440 365	-410 854	410 854
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 208 002</b>	<b>-2 485 805</b>	<b>119 481</b>	<b>1 158 322</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 029 295</b>	<b>-2 440 365</b>	<b>0</b>	<b>3 469 660</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 440 365
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 277 803
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-45 440</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 208 002</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>1 983 977</u>
<b>775 975</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 513 235	2 514 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 513 475</b>	<b>2 514 916</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 114 382	-1 379 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 815	-122 049
Personalkostnader	Not 6	-179 016	-135 785
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 291	-364 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 821 504</b>	<b>-2 001 294</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 308 028</b>	<b>513 621</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-8	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 328	-103 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 336</b>	<b>-102 767</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 440 365</b>	<b>410 854</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 440 365</b>	<b>410 854</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 7 877 707	8 223 118
Maskiner och inventarier	Not 9 34 545	53 425
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 912 252</b>	<b>8 276 542</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 915 752</b>	<b>8 280 042</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 566 605	2 376 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 566 665</b>	<b>2 376 233</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12	
Kortfristiga placeringar	925 631	925 631
	<b>925 631</b>	<b>925 631</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 492 297</b>	<b>3 301 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 408 048</b>	<b>11 581 907</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		253 320	253 320
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 983 977	2 058 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 237 297</b>	<b>2 311 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 232 363	747 468
Årets resultat		-2 440 365	410 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 208 002</b>	<b>1 158 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 029 295</b>	<b>3 469 660</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 302 703	7 533 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 302 703</b>	<b>7 533 361</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	255 384	288 352
Leverantörsskulder		1 604 311	71 318
Övriga skulder		20 057	14 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	196 298	204 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 076 050</b>	<b>578 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 408 048</b>	<b>11 581 907</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 - 67 år	20 - 67 år
Portar	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Balkonger och terrasser	25 år	25 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
Årsavgifter	2 249 825	2 249 825
Hyror lokaler	171 011	169 043
Hyror parkering	37 120	36 180
Hyror garage	55 200	59 500
Öresutjämning	79	66
	<b>2 513 235</b>	<b>2 514 615</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
Övriga intäkter	240	301
	<b>240</b>	<b>301</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	178 813	175 911
	Fastighetsskötsel beställning	6 413	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 781
	Gemensamma utrymmen	678	0
	Gård	39 997	10 789
	Serviceavtal	6 688	6 600
	Förbrukningsmateriel	4 218	5 540
	Brandskydd	0	7 753
		<b>236 807</b>	<b>209 374</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	25 503	7 212
	Sophantering/återvinning	701	0
	Källare	9 643	0
	Entré/trapphus	600	0
	Lås	3 235	5 730
	VVS	0	3 832
	Värmeanläggning/undercentral	6 813	0
	Elinstallationer	1 090	0
		<b>47 585</b>	<b>16 774</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	78 250
	Ventilation	0	41 231
	Fönster	2 731 250	0
		<b>2 731 250</b>	<b>119 481</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 076	74 389
	Värme	491 527	472 877
	Vatten	222 329	204 160
	Sophämtning/renhållning	87 104	72 064
	Grovsopor	0	1 881
		<b>879 036</b>	<b>825 371</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 942	45 114
	Kabel-TV	76 309	75 140
	Bredband	5 649	5 028
		<b>130 900</b>	<b>125 282</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>88 804</b>	<b>82 888</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 114 382</b>	<b>1 379 169</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	Kreditupplysning	1 225	2 757
	Tele- och datakommunikation	594	0
	Juridiska åtgärder	1 672	613
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	61
	Revisionsarvode extern revisor	15 925	15 275
	Föreningskostnader	18 597	16 038
	Fritids- och trivselkostnader	680	2 850
	Förvaltningsarvode	69 807	67 716
	Administration	14 144	8 023
	Korttidsinventarier	10 173	0
	Konsultarvode	24 913	3 056
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		<b>163 815</b>	<b>122 049</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 300	49 900
	Löner	73 220	55 647
	Sociala kostnader	37 096	29 838
	Övriga personalkostnader	400	400
		<b>179 016</b>	<b>135 785</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	Byggnad	22 350	22 350
	Förbättringar	323 061	323 061
	Maskiner	18 880	18 880
		<b>364 291</b>	<b>364 291</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 206 575	15 206 575
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 206 575</b>	<b>15 206 575</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 983 457	-6 638 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-345 411	-345 411
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 328 868</b>	<b>-6 983 457</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 877 707</b>	<b>8 223 118</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	486 241	486 241
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 783 000	19 783 000
	Taxeringsvärde mark	7 239 000	7 239 000
		<b>27 022 000</b>	<b>27 022 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 200 000	25 200 000
	Lokaler	1 822 000	1 822 000
		<b>27 022 000</b>	<b>27 022 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	143 633	143 633
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 633</b>	<b>143 633</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-90 208	-71 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 880	-18 880
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 088</b>	<b>-90 208</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>34 545</b>	<b>53 425</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Skattekonto	17 093	17 093
	Skattefordran	43 837	47 334
	Klientmedel hos SBC	1 504 775	2 311 806
	Fordringar	900	0
		<b>1 566 605</b>	<b>2 376 233</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2018-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
	Nordea Räntefond	892 933	925 631	0	925 631
			<b>925 631</b>	<b>0</b>	<b>925 631</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-2018-12-31</b>	<b>2016-2017-12-31</b>	
	Vid årets början		2 058 018	1 612 578	
	Reservering enligt stadgar		45 440	45 440	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	400 000	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-119 481	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 983 977</b>	<b>2 058 018</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,450 %	487 188	498 452	2020-09-01
	SBAB	1,770 %	2 384 375	2 471 875	2019-05-20
	SBAB	1,810 %	2 384 375	2 471 875	2019-05-20
	Handelsbanken	1,700 %	786 043	803 415	2019-07-30
	Handelsbanken	1,600 %	843 382	851 624	2019-07-30
	Handelsbanken	1,450 %	672 724	724 472	2020-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 558 087</b>	<b>7 821 713</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-255 384	-288 352	
			<b>7 302 703</b>	<b>7 533 361</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 281 167 kr.				
<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	
	Fastighetsinteckningar		11 481 680	11 481 680	

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Färdigställande av fönsterbyte

<b>Not 17</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränta	4 670	5 949
Förutbetalda avgifter och hyror	191 628	198 319
	<b>196 298</b>	<b>204 268</b>

---

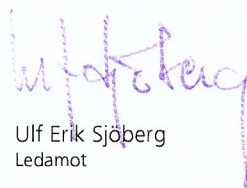
## Styrelsens underskrifter

---

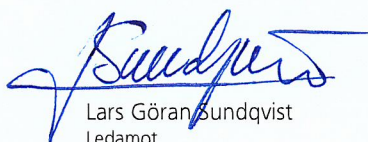
KNIVSTA den *26 / 9* 2018



Bodil Maria Johansson  
Tjänstgörande suppleant



Ulf Erik Sjöberg  
Ledamot

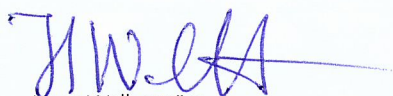


Lars Göran Sundqvist  
Ledamot



Sven Erik Åsbrink  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *28 / 9* 2018



Hans Wallerström  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Särstalund, org.nr 714800-1816.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Särstalund för räkenskapsåret 1 juli 2017 – 30 juni 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 30 juni 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 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.

#### *Upplysningar av särskild betydelse*

Utan att det påverkar mitt uttalande vill jag fästa uppmärksamheten på föreningens fond för yttre underhåll. Större underhåll avseende fönster har utförts under året. Styrelsen föreslår att fonden för yttre underhåll tas i anspråk i sin helhet. Det är då av stor vikt att avsättning till fond för yttre underhåll framöver sker med erforderliga belopp enligt underhållsplan.

#### *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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisions sed 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 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 Särstalund för räkenskapsåret 1 juli 2017 – 30 juni 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 revisionssed 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:

- 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 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 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.

Knivsta den 28 september 2018



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018/2019</b>	<b>Utfall 2017/2018</b>	<b>Budget 2017/2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 249 800	2 249 825	2 249 825
Hyror lokaler	171 200	171 011	170 410
Hyror parkering	36 000	37 120	36 000
Hyror garage	57 600	55 200	57 600
Öresutjämning	0	79	69
Övriga intäkter	0	240	0
	<b>2 514 669</b>	<b>2 513 475</b>	<b>2 513 904</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-184 800	-178 813	-180 000
Fastighetskötsel beställning	0	-6 413	0
Fastighetskötsel gård beställning	-3 700	0	0
Snöröjning/sandning	-4 500	0	-4 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-47 600	0	0
Sopphantering	-1 800	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-678	0
Gård	-10 000	-39 997	-10 000
Serviceavtal	-6 800	-6 688	-7 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-4 218	-10 000
	<b>-268 800</b>	<b>-236 807</b>	<b>-211 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-39 300	0	-50 000
Tvättstuga	0	-25 503	0
Sopphantering/återvinning	0	-701	0
Källare	0	-9 643	0
Entré/trapphus	0	-600	0
Lås	0	-3 235	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 813	0
Elinstallationer	0	-1 090	0
	<b>-39 300</b>	<b>-47 585</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	0	-250 000
Fönster	-3 050 000	-2 731 250	0
	<b>-3 050 000</b>	<b>-2 731 250</b>	<b>-250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-76 300	-78 076	-75 000
Värme	-509 900	-491 527	-515 000
Vatten	-219 500	-222 329	-195 000
Sophämtning/renhållning	-69 800	-87 104	-73 000
Grovsopor	-2 000	0	-2 000
	<b>-877 500</b>	<b>-879 036</b>	<b>-860 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-49 900	-48 942	-47 000
Kabel-TV	-77 700	-76 309	-81 000
Bredband	-5 800	-5 649	0
	<b>-133 400</b>	<b>-130 900</b>	<b>-128 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 292	-86 407	-85 328
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-2 397	0
	<b>-87 292</b>	<b>-88 804</b>	<b>-85 328</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 225	-5 000
Tele- och datakommunikation	0	-594	0
Juridiska åtgärder	0	-1 672	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 200	-15 925	-16 000
Föreningskostnader	-17 000	-18 597	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 900	-680	-3 000
Förvaltningsarvode	-70 700	-69 807	-68 000
Administration	-12 800	-14 144	-6 000
Korttidsinventarier	0	-10 173	0
Konsultarvode	-3 000	-24 913	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 660	-6 000
	<b>-129 300</b>	<b>-163 815</b>	<b>-124 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-17 000	-16 700	0
Lön - lokalvård	-58 900	-56 520	-55 000
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 400	-1 000
Övriga arvoden	-14 000	-16 900	-14 000
SPP/Tjänstepension	-100	-100	-100
Arbetsgivaravgifter	-38 700	-33 846	-38 700
Löneskatt	0	-579	0
FORA	-3 000	-2 671	-3 000
Övriga personalkostnader	-300	-300	0
	<b>-183 000</b>	<b>-179 016</b>	<b>-156 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-22 400	-22 350	-22 350
Förbättringar	-323 000	-323 061	-323 061
Maskiner	-18 900	-18 880	-18 880
	<b>-364 300</b>	<b>-364 291</b>	<b>-364 291</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 132 892</b>	<b>-4 821 504</b>	<b>-2 229 919</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 618 223</b>	<b>-2 308 028</b>	<b>283 985</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-8	0
Låneräntor	-145 000	-132 328	-96 568
	<b>-145 000</b>	<b>-132 336</b>	<b>-96 568</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 763 223</b>	<b>-2 440 365</b>	<b>187 417</b>