



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 1

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 2015 och 2035.
- 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 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 1982-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Victor Dahlström	Ledamot
Julia Di Costa	Ledamot
Jacob Klapwijk	Ledamot

Kathrin Balk	Suppleant
Robert Niklas Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Nneka Teresa Odu

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RESERVOARPENNAN 1	1983	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

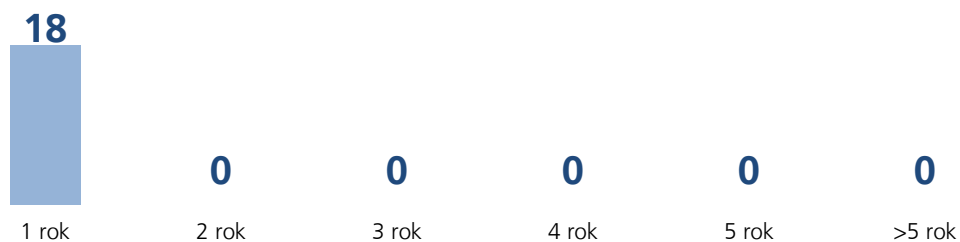
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 684 m², varav 648 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	36 m ²	20190931

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Radonåtgärd	2017 - 2018
Radonåtgärd	2016 - 2017
Radonåtgärd	2014 - 2015
Byte av termostater	2014
Radonåtgärd	2012 - 2013
Installation av säkerhetsdörrar	2008
fönsterrenovering	2004
Rörstambyte	2002
Elstambyte	1997
Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

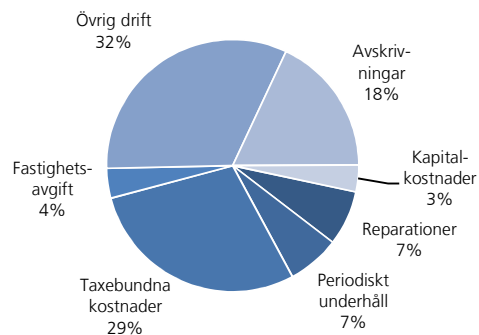
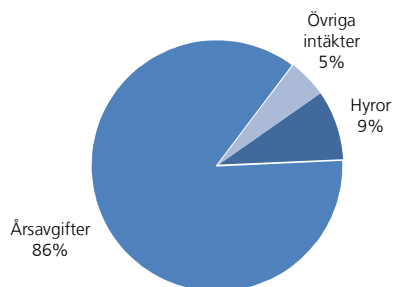
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	749 671	684 853
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	652 809	617 400
Finansiella intäkter	189	143
Minskning kortfristiga fordringar	2 618	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 035
	655 616	629 578
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	548 999	496 199
Finansiella kostnader	24 079	33 938
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 257
Minskning av långfristiga skulder	33 980	32 367
Minskning av kortfristiga skulder	12 430	0
	619 488	564 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	785 799	749 671
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	36 128	64 817

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	867	867	867	842
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 417	1 367	1 367	1 367
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 482	2 534	2 584	2 636
Elkostnad/m ² totalyta	29	24	24	20
Värmekostnad/m ² totalyta	187	181	183	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	50	52	67
Soliditet (%)	53	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-40	-14	3
Nettoomsättning (tkr)	620	617	616	599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 648 m² bostäder och 36 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	450 000	0	0	450 000
Upplåtelseavgifter	450 000	0	0	450 000
Fond för yttre underhåll	1 080 926	32 241	212 352	836 333
S:a bundet eget kapital	1 980 926	32 241	212 352	1 736 333
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-45 253	-32 241	-251 909	238 898
Årets resultat	-45 456	-45 456	39 557	-39 557
S:a ansamlad förlust	-90 708	-77 697	-212 352	199 340
S:a eget kapital	1 890 218	-45 456	0	1 935 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-45 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 011
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 241
summa balanserat resultat	-90 708

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-250 159
av fond för yttre underhåll ianspråktas	46 894
att i ny räkning överförs	-293 973

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	620 400	617 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 409	0
Summa rörelseintäkter		652 809	617 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-426 187	-394 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 028	-87 561
Personalkostnader	Not 6	-14 784	-13 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 376	-126 964
Summa rörelsekostnader		-674 375	-623 162
RÖRELSERESULTAT		-21 566	-5 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 079	-33 938
Summa finansiella poster		-23 890	-33 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45 456	-39 557
ÅRETS RESULTAT		-45 456	-39 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	2 772 059	2 890 662
Maskiner	Not 9	9 595	16 368
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 781 654	2 907 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 783 654	2 909 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 618
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	794 383	758 255
Summa kortfristiga fordringar		794 383	760 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		794 383	760 873
SUMMA TILLGÅNGAR		3 578 037	3 669 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		900 000	900 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 080 926	836 333
Summa bundet eget kapital		1 980 926	1 736 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 253	238 898
Årets resultat		-45 456	-39 557
Summa fritt eget kapital		-90 708	199 340
SUMMA EGET KAPITAL		1 890 218	1 935 673
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	580 486	1 608 030
Summa långfristiga skulder		580 486	1 608 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 027 544	33 980
Leverantörsskulder		29 785	45 383
Skatteskulder		877	481
Övriga skulder		5 700	5 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	43 427	40 655
Summa kortfristiga skulder		1 107 333	126 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 578 037	3 669 902

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	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	Fullt avskriven	15 år
Ventilation	30 år	30 år
Tvättmaskin	5 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	561 600	561 600
Hyror lokaler	51 000	49 200
Hyror parkering	7 800	6 600
	620 400	617 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	32 409	0
	32 409	0

Not 4		2018	2017
	DRIFTKOSTNADER		
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 210
	Myndighetstillsyn	2 809	6 120
	Gemensamma utrymmen	0	780
	Gård	0	1 469
	Serviceavtal	8 304	8 101
	Förbrukningsmateriel	974	0
		12 087	18 680
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 515	1 414
	Entré/trapphus	1 530	0
	Lås	6 306	3 275
	VVS	0	23 312
	Skador/klotter/skadegörelse	37 828	4 036
		49 179	32 037
	Periodiskt underhåll		
	Lås	46 894	0
	VVS	0	15 994
	Elinstallationer	0	21 813
		46 894	37 807
	Taxebundna kostnader		
	El	19 665	16 405
	Värme	127 948	123 580
	Vatten	21 388	20 063
	Sophämtning/renhållning	31 145	30 213
		200 146	190 261
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 164	36 786
	Tomträttsavgäld	47 700	47 700
	Kabel-TV	5 081	5 027
		90 945	89 513
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 936	26 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	426 187	394 839
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisör	14 175	13 500
	Föreningskostnader	1 138	0
	Styrelseomkostnader	1 956	2 800
	Fritids- och trivselkostnader	144	0
	Förvaltningsarvode	62 628	60 352
	Administration	1 105	1 702
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		108 028	87 561

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 250	10 500
	Sociala kostnader	3 534	3 299
		14 784	13 799
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	11 367	11 367
	Förbättringar	107 236	108 824
	Maskiner	6 773	6 773
		125 376	126 964
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 953 238	4 953 238
	Utgående anskaffningsvärde	4 953 238	4 953 238
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 062 576	-1 942 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 603	-120 191
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 181 180	-2 062 576
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 772 059	2 890 662
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 823 000	5 823 000
	Taxeringsvärde mark	4 924 000	4 924 000
		10 747 000	10 747 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 460 000	10 460 000
	Lokaler	287 000	287 000
		10 747 000	10 747 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 865	33 865
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 865	33 865
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 497	-10 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 773	-6 773
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 270	-17 497
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 595	16 368
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 128	29 128
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 128	29 128
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 128	-29 128
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 128	-29 128
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 584	8 584
	Klientmedel hos SBC	785 799	749 671
		794 383	758 255

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	836 333	704 092
	Reservering enligt stadgar	32 241	32 241
	Reservering enligt stämmobeslut	250 159	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 807	0
	Vid årets slut	1 080 926	836 333

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,450 %	400 140	421 200	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	593 424	599 876	Rörligt
	Handelsbanken	1,540 %	614 466	620 934	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		1 608 030	1 642 010	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 027 544	-33 980	
			580 486	1 608 030	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 438 130 kr.

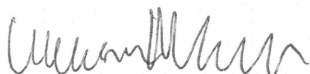
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 590 300	2 590 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 227	4 355
	Avgifter och hyror	39 200	36 300
		43 427	40 655

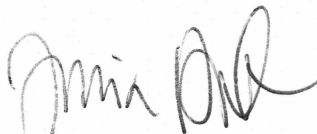
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga planerade större underhållsarbeten under 2019. En fasadrenovering är dock i planeringsstadiet.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 9, 4 2019



Johan Victor Dahlström
Ledamot

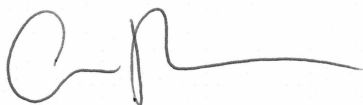


Julia Di Costa
Ledamot

Jacob Klapwijk
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18, 4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 1, org.nr 716417-7953.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 2018.

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 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 god revisionssed 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
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 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
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 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:

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.

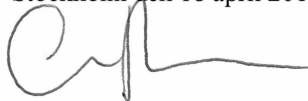
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 april 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	561 000	561 600	561 600
Hyror lokaler	52 000	51 000	49 200
Hyror parkering	3 000	7 800	3 600
Försäkringsersättning	0	32 409	0
	616 000	652 809	614 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	-7 000	-2 809	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-9 000	-8 304	-8 200
Förbrukningsmateriel	-1 000	-974	-2 000
	-21 000	-12 087	-13 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-3 515	0
Entré/trapphus	0	-1 530	0
Lås	0	-6 306	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-37 828	0
	-26 000	-49 179	-30 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-46 894	0
	0	-46 894	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-19 665	-16 900
Värme	-129 000	-127 948	-126 600
Vatten	-21 000	-21 388	-20 600
Sophämtning/renhållning	-32 000	-31 145	-34 000
Grovsopor	0	0	-6 200
	-200 000	-200 146	-204 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-38 164	-37 300
Tomträttsavgäld	-48 000	-47 700	-47 700
Kabel-TV	-6 000	-5 081	-5 200
	-93 000	-90 945	-90 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-26 936	-27 248
	-28 000	-26 936	-27 248
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-14 000
Föreningskostnader	0	-1 138	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 956	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-144	0
Förvaltningsarvode	-64 000	-62 628	-61 900
Administration	-2 000	-1 105	-3 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 300	-4 300
	-94 000	-108 028	-91 300

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-11 250	-9 750
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-3 534	-3 060
	-14 000	-14 784	-12 810
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 000	-11 367	-11 367
Förbättringar	-108 000	-107 236	-107 236
Maskiner	-7 000	-6 773	0
Inventarier	0	0	-6 773
	-127 000	-125 376	-125 376
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-603 000	-674 375	-594 434
RÖRELSERESULTAT	13 000	-21 566	19 966
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	189	0
Låneräntor	-33 000	-24 079	-32 500
	-33 000	-23 890	-32 500
RESULTAT	-20 000	-45 456	-12 534