



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Baletten i Umeå

 sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Baletten i Umeå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Simon Engevad	Ledamot
Anna Matilda Evelina Ersson	Ledamot
Vanja Birgitta Lindberg	Ledamot
Farah Rasheed Mahgoob Mahgoob	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Simon Engevad, Vanja Birgitta Lindberg och Farah Rasheed Mahgoob Mahgoob.

Styrelsen har inte avhållit några protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-08-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Umeå Baletten 20	2014	Umeå

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar Nord.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 småhus.

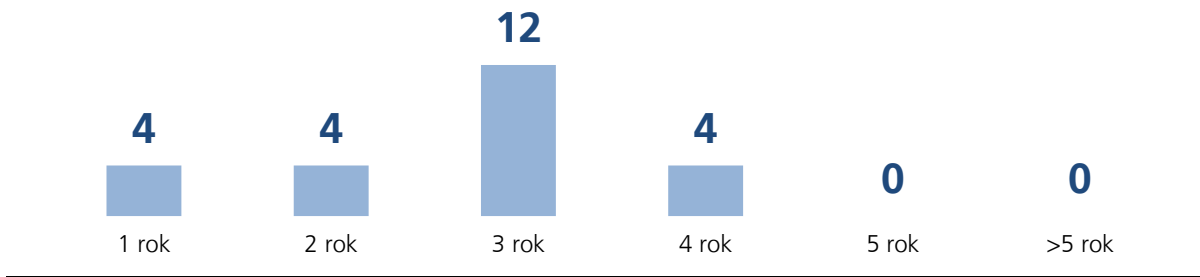
Värdeåret är 0.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 491 m², varav 1 491 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

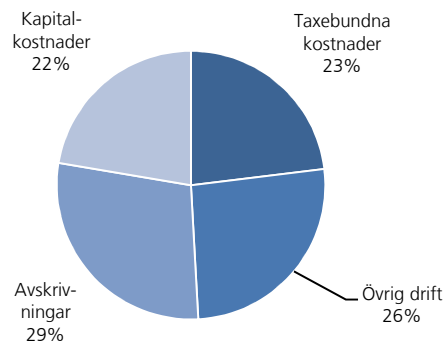
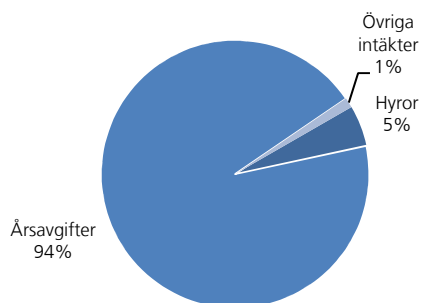
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning en del av SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	597 431	188 467
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 128 528	1 125 146
Finansiella intäkter	10	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 801
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 433
	1 128 538	1 164 380
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	511 766	517 306
Finansiella kostnader	232 296	196 110
Minskning av långfristiga skulder	84 000	42 000
Minskning av kortfristiga skulder	74 293	0
	902 355	755 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	823 614	597 431
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	226 183	408 964

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	710	178	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 964	12 020	12 048	21 238
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	3	0
Värmekostnad/m ² totalyta	81	73	23	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	32	11	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	132	39	0
Soliditet (%)	60	60	59	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	88	156	56	0
Nettoomsättning (tkr)	1 128	1 125	282	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 491 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	26 515 000	0	0	26 515 000
Fond för yttre underhåll	159 961	60 000	0	99 961
S:a bundet eget kapital	26 674 961	60 000	0	26 614 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	52 297	-60 000	156 080	-43 783
Årets resultat	87 679	87 679	-156 080	156 080
S:a fritt eget kapital	139 976	27 679	0	112 297
S:a eget kapital	26 814 937	87 679	0	26 727 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	87 679
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	112 297
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
summa balanserat resultat	139 976

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	139 976
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 128 288	1 125 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	60
Summa rörelseintäkter		1 128 528	1 125 146
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-386 319	-437 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 347	-70 100
Personalkostnader	Not 6	-13 100	-10 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-296 797	-255 650
Summa rörelsekostnader		-808 563	-772 956
RÖRELSERESULTAT		319 965	352 190
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 296	-196 110
Summa finansiella poster		-232 286	-196 110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 679	156 080
ÅRETS RESULTAT		87 679	156 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	43 951 290	44 248 087
Summa materiella anläggningstillgångar	43 951 290	44 248 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 951 290	44 248 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5	5
Övriga fordringar Not 9	8 420	8 420
Summa kortfristiga fordringar	8 425	8 425
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	34 200	34 500
Klientmedel	789 414	562 931
Summa kassa och bank	823 614	597 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	832 039	605 856
SUMMA TILLGÅNGAR	44 783 329	44 853 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 515 000	26 515 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	159 961	99 961
Summa bundet eget kapital		26 674 961	26 614 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		52 297	-43 783
Årets resultat		87 679	156 080
Summa fritt eget kapital		139 976	112 297
SUMMA EGET KAPITAL		26 814 937	26 727 258
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 754 000	17 838 000
Summa långfristiga skulder		17 754 000	17 838 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	84 000	84 000
Leverantörsskulder		55 182	80 168
Skatteskulder		0	8 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	75 210	116 097
Summa kortfristiga skulder		214 392	288 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 783 329	44 853 943

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	140 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 059 200	1 059 212
Hyror parkering	26 500	55 975
Hyror carport	29 400	9 450
Överlåtelse/pantsättning	12 052	445
Överlåtelse	1 120	0
Öresutjämning	16	4
	1 128 288	1 125 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	240	60
	240	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 001	38 106
	Fastighetskötsel beställning	0	185
	Snöröjning/sandning	106 393	119 132
	Bevakning	3 935	3 482
	Gemensamma utrymmen	0	2 383
	Gård	548	883
	Serviceavtal	2 655	0
	Förbrukningsmateriel	0	2 511
	Störningsjour och larm	0	2 520
		145 532	169 202
	Reparationer		
	Läs	0	130
		0	130
	Taxebundna kostnader		
	El	23 223	27 642
	Värme	121 302	108 898
	Vatten	66 423	48 399
	Sophämtning/renhållning	29 203	26 176
		240 151	211 115
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	56 659
	Bredband	636	0
		636	56 659
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	386 319	437 106
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	5 000
	Föreningskostnader	0	1 050
	Fritids- och trivselkostnader	1 326	0
	Förvaltningsarvode	57 443	50 112
	Förvaltningsarvoden övriga	14 474	8 299
	Administration	9 024	3 891
	Konsultarvode	15 080	1 748
		112 347	70 100
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	7 000
	Sociala kostnader	3 100	3 100
		13 100	10 100

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	296 797	255 650
		296 797	255 650
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 567 650	44 567 650
	Utgående anskaffningsvärde	44 567 650	44 567 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-319 563	-63 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-296 797	-255 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-616 360	-319 563
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 951 290	44 248 087
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 809 000	8 809 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 728 000	11 728 000
	Taxeringsvärde mark	6 120 000	6 120 000
		17 848 000	17 848 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 848 000	17 848 000
		17 848 000	17 848 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Fordringar	8 420	8 420
		8 420	8 420
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	99 961	0
	Reservering enligt stadgar	60 000	60 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	39 961
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	159 961	99 961

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,100 %	11 928 000	11 976 000	2020-04-15
	Swedbank	2,060 %	5 910 000	5 946 000	2023-02-24
	Summa skulder till kreditinstitut		17 838 000	17 922 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 000	-84 000	
			17 754 000	17 838 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 418 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	20 000	10 000
	Sociala avgifter	6 200	3 100
	Ränta	23 187	20 427
	Avgifter och hyror	450	82 570
	Snöröjning	25 373	0
		75 210	116 097

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UMEÅ den 26/4 2018



Jan Simon Engevad
Ledamot



Anna Matilda Evelina Ersson
Ledamot



Vanja Birgitta Lindberg
Ledamot



Farah Rasheed Mahgoob Mahgoob
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Baletten i Umeå, org. nr 769626-8767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baletten i Umeå 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 och kassaflöde 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 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baletten i Umeå för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 10 maj 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 059 200	1 059 200	1 059 200
Hyror parkering	27 000	26 500	27 000
Hyror carport	29 400	29 400	37 800
Överlåtelse/pantsättning	2 000	12 052	1 000
Överlåtelse	0	1 120	0
Öresutjämning	0	16	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 117 600	1 128 528	1 125 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-32 000	-32 001	-31 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-106 393	-100 000
Bevakning	-4 000	-3 935	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-1 000	-548	-2 000
Serviceavtal	0	-2 655	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-5 000
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
	-143 000	-145 532	-154 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
	-20 000	0	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-23 223	-27 000
Värme	-135 000	-121 302	-125 000
Vatten	-65 000	-66 423	-47 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-29 203	-27 000
	-257 000	-240 151	-226 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	0	-23 000
Bredband	0	-636	0
	-29 000	-636	-23 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 326	0
Förvaltningsarvode	-42 000	-57 443	-41 000
Förvaltningsarvodena övriga	-7 000	-14 474	-4 000
Administration	-5 000	-9 024	-4 000
Konsultarvode	-5 000	-15 080	0
	-76 000	-112 347	-66 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-3 100	-3 100	-3 000
	-13 100	-13 100	-13 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-296 800	-296 797	-296 800
	-296 800	-296 797	-296 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-834 900	-808 563	-798 800
RÖRELSERESULTAT	282 700	319 965	326 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-260 000	-232 150	-240 000
Räntekostnader skattekonto	0	-90	0
Övriga räntekostnader	0	-56	0
	-260 000	-232 286	-240 000
RESULTAT	22 700	87 679	86 200