



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Klostret 19

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klostret 19

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 2011 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Aneth Ekstrand	Ledamot	flyttade 2019-02-22
Adéle Kristensson	Ledamot	
Markus Olsson	Ledamot	
Ulrika Ulfsson Oskarsson	Ledamot	flyttade 2019-02-01
Oscar Selemba	Ledamot	
Marcus Daniel Behrens	Suppleant	flyttade 2018-09-06

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dieter Eckhoff	Ordinarie Extern	revisor
Mats Wahlstedt	Ordinarie Intern	föreningsrevisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KLOSTRET 19	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

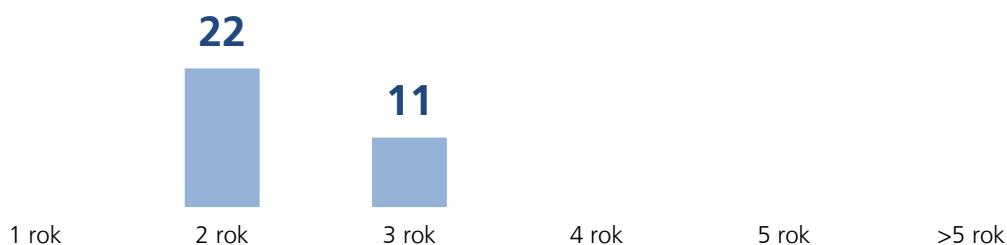
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 907 m², varav 1 907 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
En ny dörr i källaren	2019	Dörr mellan cykelförråd och övriga källaren
Målning av ytterdörrar	2018	
Renovering av lgh 14	2018	målning o byte av golv
Fasadrenovering	2018	Tätning och om fogning av balkongsidan
Nya porttelefoner	2017	de gamla slutade fungera
Målning av trapphus	2017	
Utemiljö	2015	
Porttelefon	2014	Reparation
Tvättstugeutrustning	2014	Reparation av torktumlare
Hissar	2014	Diverse reparationer
Undercentral	2013	byte fjärrvärmväxlare med tillhörande utrustning
Fasadrenovering	2013	Tätning och om fogning av södra gaveln där fukt trängt in
Totalrenovering	1987	inklusive samtliga installationer samt inredning av vind

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Anderssons fastighetsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Föreningen sålde en lägenhet under året.

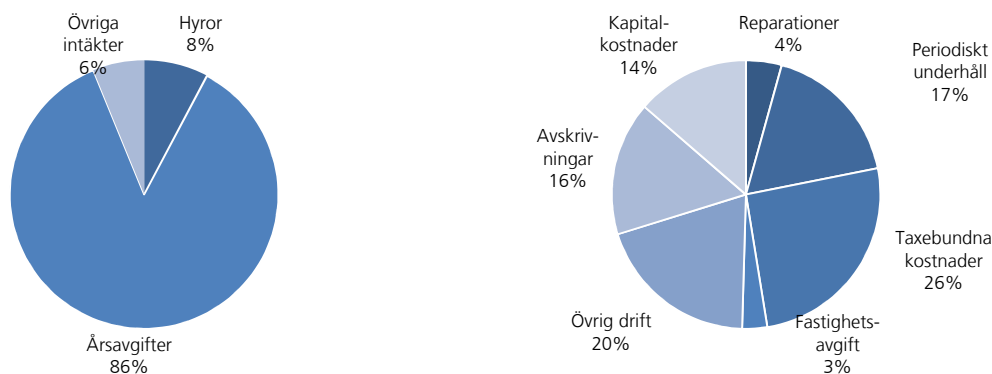
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 246 610	990 794
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 513 588	1 425 856
Finansiella intäkter	29	81
Minskning kortfristiga fordringar	622	7 240
Medlemsinsatser	1 125 411	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	177 210
	2 639 650	1 610 387
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 029 731	1 006 252
Finansiella kostnader	199 667	261 711
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	46 607
Minskning av långfristiga skulder	1 240 000	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	176 557	0
	2 645 954	1 354 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 240 306	1 246 610
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 304	255 816

*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 det gångna verksamhetsåret har underhåll på fasaden (Balkongsidan) gjorts. Ytterdörrarna har målats och en av våra hyresrätter har renoverats.

Föreningen har fått nya medlemmar då sju lägenheter bytt ägare.

Under år 2018 har styrelsen haft 13 protokollförda möten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	708	694	691
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 219	1 206	1 196	1 190
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 288	6 147	6 170	6 193
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	130	125	130	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	137	146	203
Soliditet (%)	72	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-77	75	-209
Nettoomsättning (tkr)	1 422	1 425	1 399	1 393

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 907 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	24 483 049	0	0	24 483 049
Uppskrivningsfond	28 034 813	0	0	28 034 813
Upplåtelseavgifter	2 303 395	1 125 411	0	1 177 984
Fond för yttre underhåll	360 000	120 000	0	240 000
S:a bundet eget kapital	55 181 257	1 245 411	0	53 935 846
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-29 515 784	-120 000	-77 099	-29 318 685
Årets resultat	47 206	47 206	77 099	-77 099
S:a ansamlad förlust	-29 468 578	-72 794	0	-29 395 784
S:a eget kapital	25 712 679	1 172 617	0	24 540 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 206
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 395 784
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-29 468 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-29 468 578
----------------------------------	--------------------

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	1 422 279	1 425 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 309	508
Summa rörelseintäkter		1 513 588	1 425 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-939 464	-903 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 107	-89 261
Personalkostnader	Not 6	-14 160	-13 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 014	-235 072
Summa rörelsekostnader		-1 266 744	-1 241 324
RÖRELSERESULTAT		246 844	184 532
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 667	-261 711
Summa finansiella poster		-199 638	-261 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 206	-77 099
ÅRETS RESULTAT		47 206	-77 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	34 268 651	34 505 665
Summa materiella anläggningstillgångar	34 268 651	34 505 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 268 651	34 505 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 238 565	1 246 697
Summa kortfristiga fordringar	1 238 568	1 246 697
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 528	6 325
Summa kassa och bank	7 528	6 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 246 096	1 253 022
SUMMA TILLGÅNGAR	35 514 747	35 758 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 786 444	25 661 033
Uppskrivningsfond		28 034 813	28 034 813
Fond för yttre underhåll	Not 10	360 000	240 000
Summa bundet eget kapital		55 181 257	53 935 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 515 784	-29 318 685
Årets resultat		47 206	-77 099
Summa fritt eget kapital		-29 468 578	-29 395 784
SUMMA EGET KAPITAL		25 712 679	24 540 062
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 517 900	10 797 900
Summa långfristiga skulder		9 517 900	10 797 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	80 000	40 000
Leverantörsskulder		65 393	235 627
Skatteskulder		770	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	138 005	145 054
Summa kortfristiga skulder		284 168	420 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 514 747	35 758 687

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 302 694	1 248 617
Hyror bostäder	117 368	173 637
Kabel-TV intäkter	2 125	3 060
Öresutjämning	93	34
	1 422 279	1 425 348

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 809	0
Övriga intäkter	89 500	508
	91 309	508

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	94 290	90 198
	Fastighetskötsel beställning	10 315	63 640
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 094
	Snöröjning/sandning	5 895	4 433
	Städning enligt beställning	9 375	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	477	0
	Hissbesiktning	3 384	2 691
	Gemensamma utrymmen	0	3 220
	Sophantering	2 296	2 250
	Gård	2 508	270
	Serviceavtal	6 859	8 269
	Förbrukningsmateriel	5 914	4 248
	Brandskydd	170	0
	Fordon	0	2 535
		141 483	182 848
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 413	0
	Tvättstuga	606	4 590
	Lås	8 973	1 483
	VVS	23 377	14 117
	Bredband	0	2 758
	Hiss	17 476	13 786
	Fasad	6 344	0
	Fönster	0	8 408
		62 189	45 142
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	71 150	190 000
	Sophantering/återvinning	0	24 156
	Fasad	185 500	0
		256 650	214 156
	Taxebundna kostnader		
	El	45 009	39 618
	Värme	248 701	239 292
	Vatten	56 089	55 471
	Sophämtning/renhållning	26 481	26 063
		376 279	360 444
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 147	20 776
	Kabel-TV	37 238	36 993
	Bredband	357	238
		58 742	58 007
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	44 121	43 395
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	939 464	903 991

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 837	918
	Tele- och datakommunikation	602	1 211
	Juridiska åtgärder	0	20 313
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Föreningskostnader	5 306	1 150
	Styrelseomkostnader	6 872	11 328
	Fritids- och trivselkostnader	996	0
	Förvaltningsarvode	50 580	48 758
	Administration	3 231	4 231
	Konsultarvode	5 834	0
	OBS konto	0	-348
		76 107	89 261
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Kostnadsersättningar	1 018	0
	Sociala kostnader	3 142	3 000
		14 160	13 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	24 885	22 943
	Uppskrivning byggnad	212 129	212 129
		237 014	235 072

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 177 428	7 130 821
	Nyanskaffningar	0	46 607
	Utgående anskaffningsvärde	7 177 428	7 177 428
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	28 521 187	28 521 187
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-212 129	-212 129
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-636 387	-424 258
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	27 672 671	27 884 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-556 563	-533 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 885	-22 943
	Utgående avskrivning enligt plan	-581 448	-556 563
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 268 651	34 505 665
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 825 528	1 825 528
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
		32 400 000	32 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 400 000	32 400 000
		32 400 000	32 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 787	6 412
	Klientmedel hos SBC	1 232 778	1 240 285
		1 238 565	1 246 697
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	240 000	120 000
	Reservering enligt stadgar	120 000	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	360 000	240 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,200 %	3 610 950	3 610 950	2019-01-03
	Handelsbanken	1,800 %	3 706 000	3 721 000	2023-09-30
	Handelsbanken	1,200 %	2 280 950	3 505 950	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 597 900	10 837 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-40 000	
			9 517 900	10 797 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 197 900 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		
	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	17 400 000	17 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	2018-12-31	2017-12-31	
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 000	3 000
	Ränta	27 130	25 600
	Avgifter och hyror	97 875	106 454
		138 005	145 054

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 11 / 4 2019

Aneth Ekstrand
Ledamot

/ Flyttat

Adèle Kristensson
Ledamot



Markus Olsson
Ledamot



Ulrika Ulfsdotter Oskarsson
Ledamot

/ Flyttat

Oscar Selemba
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Dieter Eckhoff
Extern revisor

Mats Wahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Klostret 19, org nr 769615-1732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har genomfört en revision av årsredovisningen för BRF Klostret 19 i Helsingborg för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den föreningsvalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 om styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den föreningsvalde revisorns ansvar

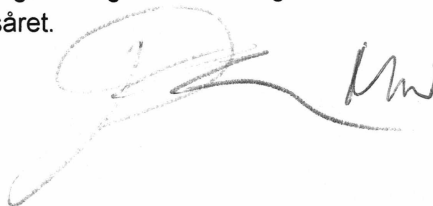
Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Klostret 19 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller fölust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar* nedan. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vi har vid granskningen fokuserat på de områden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 11 / 4 2019



Dieter Eckhoff
Extern Revisor



Mats Wahlstedt
Av föreningen vald internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 325 140	1 302 694	1 309 488
Hyror bostäder	115 334	117 368	116 689
Kabel-TV intäkter	2 000	2 125	3 000
Öresutjämning	0	93	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 809	0
Övriga intäkter	0	89 500	0
	1 442 474	1 513 588	1 429 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-95 000	-94 290	-93 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-10 315	-63 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-5 895	-8 000
Städning enligt beställning	0	-9 375	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	-477	-14 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 384	-3 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	0	0
Sopphantering	-2 000	-2 296	-2 000
Gård	-170 000	-2 508	-2 000
Serviceavtal	-9 000	-6 859	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 914	-5 000
Brandskydd	200	-170	0
Fordon	0	0	-3 000
	-343 800	-141 483	-200 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	-5 413	-60 000
Tvättstuga	0	-606	0
Lås	0	-8 973	0
VVS	0	-23 377	0
Hiss	0	-17 476	0
Fasad	0	-6 344	0
	-60 000	-62 189	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-71 150	0
Installationer	0	0	-32 000
Ventilation	-36 000	0	-36 000
Fasad	0	-185 500	-200 000
	-36 000	-256 650	-268 000
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-45 009	-40 000
Värme	-250 000	-248 701	-252 000
Vatten	-56 000	-56 089	-57 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-26 481	-32 000
	-376 000	-376 279	-381 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-21 147	-21 000
Kabel-TV	-39 000	-37 238	-38 000
Bredband	-1 000	-357	-1 428
	-62 000	-58 742	-60 428
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-44 121	-44 694
	-45 000	-44 121	-44 694

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 837	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-602	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-850	-2 000
Föreningskostnader	-2 000	-5 306	-2 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-6 872	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-996	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 580	-51 000
Administration	-4 000	-3 231	-4 000
Konsultarvode	-15 000	-5 834	-30 000
	-93 000	-76 107	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-10 000	-10 000
Bilersättning skattefri	0	-1 018	0
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-3 142	-3 000
	-13 000	-14 160	-13 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-25 000	-24 885	-20 000
Uppskrivning byggnad	-213 000	-212 129	-212 000
	-238 000	-237 014	-232 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 266 800	-1 266 744	-1 363 122
RÖRELSERESULTAT	175 674	246 844	66 055
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-150 000	-199 562	-277 000
Övriga räntekostnader	0	-105	0
	-150 000	-199 638	-277 000
RESULTAT	25 674	47 206	-210 945