



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Brevet 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brevet 5

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 2017 och 2042.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Pernilla Elisabeth Barkman	Ledamot
Hans Eric Gunnar Barkman	Ledamot
Ricard Höckerfelt	Ledamot
Ingrid Anneli Jirsell Simlund	Ledamot
Amanda Mercedes Martinez	Ledamot
Dejan Mistic	Ledamot
Simon Nilden	Ledamot
David Nilden	Ledamot
Curt Olof Simlund	Ledamot
Björn Åkesson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Brevet 5	2013	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

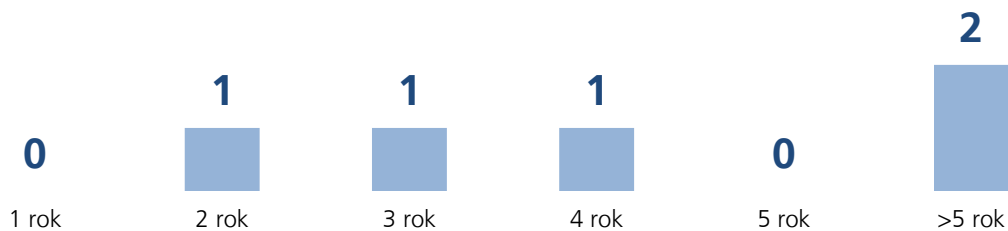
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 625 m², varav 343 m² utgör lägenhetsyta och 282 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	40 m ²	2020 med förlängning om 2 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Terass med spa Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2019	Direktiv miljönämnden
Ombyggnation av förråd	2019	Pga lgh byggnation
Fuktskadesanering vind	2018 - 2019	Begränsad skada
OVK	2018 - 2019	Endast 4 avvikelser
Takomläggning	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Filmning av avlopp	2019	Delvis gjort 2015
Översyn av elstam	2021	Delvis genomförd 2016
Fasadrenovering	2023	Delvis utförd 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning SBC	SBC 2016
Personuppgiftsbiträdesavtal	SBC 2019

Övrig information

Tack vare den goda gransämjan i fastigheten och effektivt styrelsearbete har samtliga projekt fortlöpt enligt plan.

Föreningens ekonomi

Försäljning av lokalytor

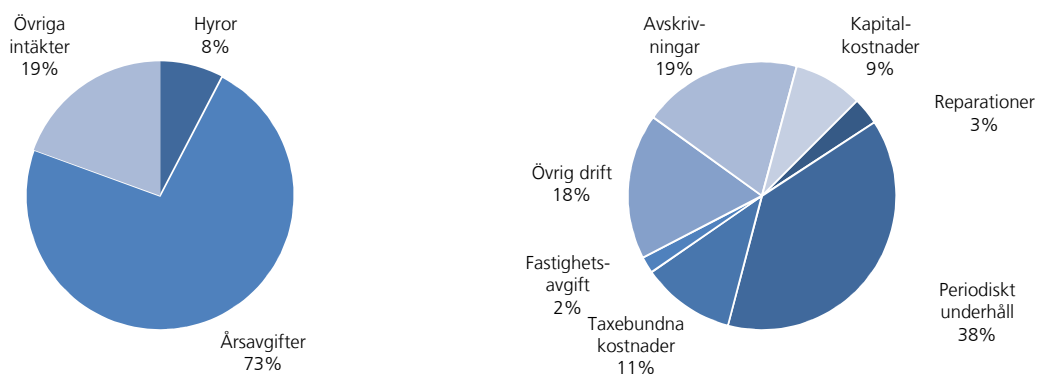
Under året har kvarvarande fd kommersiella lokaler sålts till byggtreprenör. Lokalförsäljningen kommer att inbringa en större summa. Från och med verksamhetsåret 2019 kommer föreningen därför att ha en mycket stabil ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-06-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 969 786	228 522
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	262 091	500 707
Finansiella intäkter	7	23
Minskning kortfristiga fordringar	11 424	10 585
Medlemsinsatser	0	2 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 335
	273 522	3 348 650
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	949 927	1 293 221
Finansiella kostnader	109 592	114 166
Minskning av långfristiga skulder	600 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	374 706	0
	2 034 225	1 607 387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	209 083	1 969 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 760 703	1 741 263

*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 året har planerad omläggning av yttertak på fastighet samt garage/gårdshus utförts.
- Samtliga fönsterluckor har målats om och samtliga vindskivor på fastighet och garage har bytts ut.
- OVK har utförts enl periodiskt underhåll, med endast 4 avvikelser, som kommer att åtgärdas i början på 2019.
- Färdigställande av 2 lgh har gjorts av tidigare sålda kommersiella lokaler.

Försäljning av övriga fd kommersiella lokaler har gjorts till Atermon AB där affärsmodellen innebär insats och vinstdelning vid försäljning. Totalt byggs 4 nya lgh, 3 stycken 1:or och en 2:a.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 5 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	512	440	390
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	913	1 047	1 529
Lån/m ² bostadsrättsyta	20 991	22 741	23 324	23 324
Elkostnad/m ² totalyta	205	200	139	29
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	20	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	183	378	439
Soliditet (%)	67	66	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 049	-1 158	-648	-128
Nettoomsättning (tkr)	211	457	470	565

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 343 m² bostäder och 282 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	18 386 000	0	0	18 386 000
Fond för yttre underhåll	275 726	122 000	-341 853	495 579
S:a bundet eget kapital	18 661 726	122 000	-341 853	18 881 579
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 578 972	-122 000	-816 427	-1 640 545
Årets resultat	-1 049 044	-1 049 044	1 158 280	-1 158 280
S:a ansamlad förlust	-3 628 016	-1 171 044	341 853	-2 798 825
S:a eget kapital	15 033 710	-1 049 044	0	16 082 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 049 044
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 456 972
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-122 000</u>
summa balanserat resultat	-3 628 016

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>275 700</u>
-3 352 316

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	211 123	457 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 968	43 503
Summa rörelseintäkter		262 091	500 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-800 290	-606 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 636	-687 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 623	-251 623
Summa rörelsekostnader		-1 201 550	-1 544 844
RÖRELSERESULTAT		-939 459	-1 044 137
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 592	-114 166
Summa finansiella poster		-109 585	-114 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 049 044	-1 158 280
ÅRETS RESULTAT		-1 049 044	-1 158 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 106 170	22 357 793
Summa materiella anläggningstillgångar	22 106 170	22 357 793
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 106 170	22 357 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 807	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	249 151	2 023 085
Summa kortfristiga fordringar	250 958	2 023 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	250 958	2 023 085
SUMMA TILLGÅNGAR	22 357 128	24 380 878

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 386 000	18 386 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	275 726	495 579
Summa bundet eget kapital		18 661 726	18 881 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 578 972	-1 640 545
Årets resultat		-1 049 044	-1 158 280
Summa fritt eget kapital		-3 628 016	-2 798 825
SUMMA EGET KAPITAL		15 033 710	16 082 754
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 200 000	7 200 000
Summa långfristiga skulder		7 200 000	7 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	600 000
Leverantörsskulder		42 492	18 171
Skatteskulder		52 016	51 809
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	18 410	417 644
Summa kortfristiga skulder		123 418	1 098 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 357 128	24 380 878

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	100 år	100 år
Balkong/terrass	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	191 113	175 736
Hyror lokaler momspliktiga	0	257 464
Hyror garage moms	4 000	24 000
Hyror garage	16 000	0
Öresutjämning	10	4
	211 123	457 204

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	50 968	42 703
Övriga intäkter	0	800
	50 968	43 503

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Sotning	0	2 044
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 625	0
	Myndighetstillsyn	3 125	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 000
	Gård	2 178	149
	Förbrukningsmateriel	640	3 811
		19 568	9 003
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 155	0
	Källare	8 594	0
	Bastu/pool	7 568	0
	Lås	608	0
	VVS	2 425	0
	Ventilation	0	14 464
	Elinstallationer	19 669	0
		43 019	14 464
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	115 600
	Tak	502 550	0
	Fönster	0	226 253
		502 550	341 853
	Taxebundna kostnader		
	El	128 429	125 237
	Vatten	14 091	12 580
	Sophämtning/renhållning	5 408	9 149
	Grovsopor	0	6 484
		147 928	153 450
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	7 344	7 344
	Tomträttsavgäld	53 300	53 300
	Kabel-TV	540	642
		61 184	61 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 041	25 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	800 290	606 032
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	513	500
	Medlemsinformation	0	971
	Juridiska åtgärder	56 844	139 224
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	0	29 478
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	23 170
	Föreningskostnader	540	400 220
	Fritids- och trivselkostnader	240	0
	Förvaltningsarvode	30 292	27 268
	Förvaltningsarvodena övriga	1 113	0
	Administration	826	5 080
	Korttidsinventarier	0	26 597
	Konsultarvode	46 344	33 831
		149 636	687 189

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	232 500	232 500
	Förbättringar	19 123	19 123
		251 623	251 623
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 441 233	23 441 233
	Utgående anskaffningsvärde	23 441 233	23 441 233
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 083 440	-831 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 623	-251 623
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 335 063	-1 083 440
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 106 170	22 357 793
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 589 000	4 589 000
	Taxeringsvärde mark	3 092 000	3 092 000
		7 681 000	7 681 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 478 000	5 478 000
	Lokaler	2 203 000	2 203 000
		7 681 000	7 681 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	28 662	23 705
	Momsavräkning	0	2 688
	Klientmedel hos SBC	209 083	1 969 786
	Fordringar	11 406	26 906
		249 151	2 023 085

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	495 579	475 081
	Reservering enligt stadgar	122 000	119 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-341 853	-99 102
	Vid årets slut	275 726	495 579

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,510 %	7 200 000	7 800 000	0001-01-01
	Summa skulder till kreditinstitut		7 200 000	7 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-600 000	
			7 200 000	7 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 200 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 374	572
	Avgifter och hyror	17 036	11 503
	Förlikningssumma för lokalhyresgäst	0	400 000
	Konsultarvode	0	5 569
		18 410	417 644

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Resning av ventilationskanaler samt intrimning av ventilationssystemet skall genomföras under feb 2019.
	Avslutande avloppsinspektion som delvis utförts 2015 skall göras.
	Radonmätning enl direktiv från miljönämnden skall utföras. Tidigare radonmätning i och med försäljning av kommersiella ytor har påvisat mycket låga värden.
	En mindre fuktskada på vinden pga en trasig genomföring i yttertaket skall åtgärdas under januari månad.
	Utökad antal källarförråd kommer att byggas i samband med ombyggnation av tidigare lokaler till lägenheter.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 6 / 3 2019

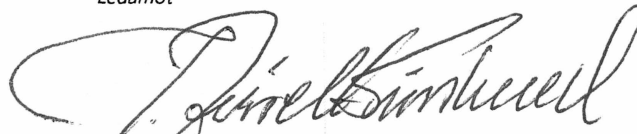


Malin Pernilla Elisabeth Barkman
Ledamot



Hans Eric Gunnar Barkman
Ledamot

Ricard Höckerfelt
Ledamot



Ingrid Anneli Jirsell Simlund
Ledamot



Amanda Mercedes Martinez
Ledamot

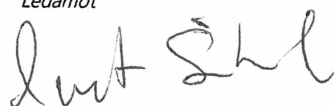
Dejan Misic
Ledamot



Simon Nilden
Ledamot

David Nilden
Ledamot

Curt Olof Simlund
Ledamot



Björn Åkesson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevet 5, org.nr 769604-9142.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brevet 5 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 Brevet 5 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.

CS

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.

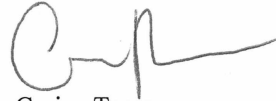
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 13 mars 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	209 000	191 113	275 000
Hyror garage moms	0	4 000	24 000
Hyror garage	24 000	16 000	0
Öresutjämning	0	10	0
Återbäring försäkringsbolag	0	50 968	42 703
	233 000	262 091	341 703
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Sotning	-3 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-13 625	0
Myndighetstillsyn	0	-3 125	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-2 000	-2 178	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-640	-3 000
	-13 000	-19 568	-12 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	0
Tvättstuga	0	-4 155	0
Källare	0	-8 594	0
Bastu/pool	0	-7 568	0
Lås	0	-608	0
VVS	0	-2 425	0
Elinstallationer	0	-19 669	0
Övrigt	0	0	-20 000
	-20 000	-43 019	-20 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-502 550	0
	0	-502 550	0
Taxebundna kostnader			
El	-131 000	-128 429	-127 000
Vatten	-13 000	-14 091	-13 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-5 408	-9 500
Grovsopor	-7 000	0	0
	-161 000	-147 928	-149 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-8 000	-7 344	-23 000
Tomträttsavgäld	-54 000	-53 300	-54 000
Kabel-TV	-1 000	-540	-700
	-63 000	-61 184	-77 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 000	-26 041	-26 100
	-27 000	-26 041	-26 100

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-513	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-56 844	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 500	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-540	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-240	0
Förvaltningsarvode	-31 000	-30 292	-28 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 113	0
Administration	-5 000	-826	-4 000
Konsultarvode	0	-46 344	0
	-52 000	-149 636	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-233 000	-232 500	-232 000
Förbättringar	-20 000	-19 123	-19 100
	-253 000	-251 623	-251 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-589 000	-1 201 550	-631 400
RÖRELSERESULTAT	-356 000	-939 459	-289 697
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-117 000	-109 570	-116 200
Räntekostnader skattekonto	0	-22	0
	-117 000	-109 585	-116 200
RESULTAT	-473 000	-1 049 044	-405 897