



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Älgskytterne 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgskyttarne 4

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 2012 och 2031.
- 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.
- 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 1993-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Axel Olov Hildingson	Ledamot
Pär Gunnar Jakobsson	Ledamot
Gisela Marie Lindahl	Ledamot
Mårten Erik Georg Osanius	Ledamot
Thomas Åke Rieger	Ledamot
Eva-Britt Sundkvist	Ledamot

Avgår i samband med stämman
2019

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Caroline Norhagen	
Alexine Wirén	Sammanställande

d

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älgskytterne 4	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

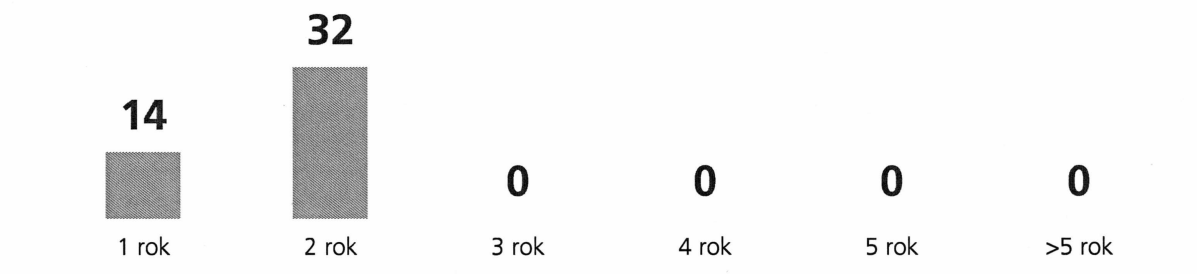
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 341 m², varav 2 288 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsförvaltning	53 m ²	2019-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades Q2 2019.

d

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny innerdörr till hissen	2018	
Översyn av brandskydd i allmänna utrymmen	2018	
Förbättrat skalskydd och byte av lås till gemensamma utrymmen	2018	
Radonmätning	2018	
Energideklaration av fastigheten	2018	
Nya låsbara sopkärl	2017	
Reparation och underhåll av tak	2017	
OVK-besiktning	2017	
Spolning av stammar	2017	
Byte av tvättmaskiner	2016	
Byte av expansionskärl	2016	
Uppfräschning av nedre fasad mot gatan och mot cykelterrass	2016	
Relining av källarstammar	2012	Horisontella stammar i grunden
Byte radiatortermostater	2012	
Renovering Cykelaltan	2011	
Takmålning och plåtreparation	2009	
Port	2006	
Renovering av hiss	2006	
Ny tvättstuga	2006	
Stenarbeten entré	2006	
Trapphus	2006	
Säkerhetsdörrar	2006	
Renovering av balkonger	2005 - 2006	
Elstambyte	2005	
Rörstambyte	2005	
Renovering av öppna spisar	2005 - 2006	Tätning av kanaler mm
Installation rökgasfläktar	2005 - 2006	
Fönster utbyte och renovering	2005 - 2007	
Planerat underhåll	År	
Renovering av balkongdörrar och fönster	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städavtal	Erkinsson AB

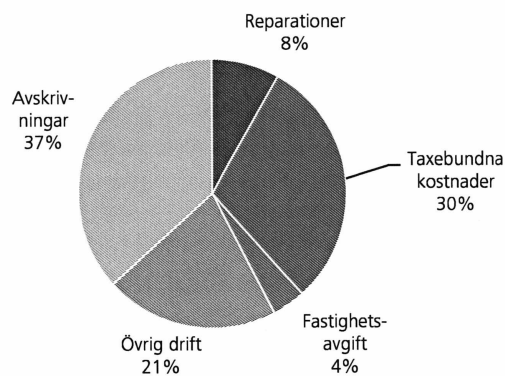
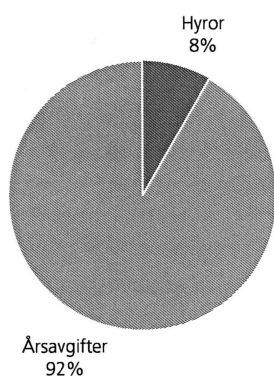
d

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 201 002	5 829 967
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	633 194	633 936
Finansiella intäkter	23	110
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 075
	633 217	636 121
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 116 429	1 186 717
Finansiella kostnader	1	1 285
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	70 063
Ökning av kortfristiga fordringar	1 472	0
Minskning av kortfristiga skulder	5 461	7 021
	1 123 363	1 265 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 710 856	5 201 002
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-490 146	-628 965

*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

Inventering av renoveringsbehov av fönster och balkongdörrar, offerter för fönster renovering gick iväg i december 2018.

Energideklaration för huset genomförd

Förbättrat husets skalskydd, övergått till portbrickor istället för portkod

Hissen har fått ny innerdörr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	254	254	254	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	997	989	899	366
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	668
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	167	165	169	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	17	12	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	1	15	20
Soliditet (%)	100	100	100	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 128	-1 234	-1 195	-1 482
Nettoomsättning (tkr)	633	633	628	779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 288 m² bostäder och 53 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	33 146 430	0	0	33 146 430
Upplåtelseavgifter	27 500 625	0	0	27 500 625
Fond för yttre underhåll	1 106 907	401 195	-127 375	833 087
S:a bundet eget kapital	61 753 962	401 195	-127 375	61 480 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 045 534	-401 195	-1 106 840	-8 537 499
Årets resultat	-1 128 472	-1 128 472	1 234 215	-1 234 215
S:a ansamlad förlust	-11 174 006	-1 529 667	127 375	-9 771 714
S:a eget kapital	50 579 956	-1 128 472	0	51 708 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 128 472
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 644 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-401 195
summa balanserat resultat	-11 174 006

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 174 006
----------------------------------	--------------------

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	633 194	632 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 201
Summa rörelseintäkter		633 194	633 936
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-916 561	-1 009 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 394	-117 339
Personalkostnader	Not 6	-58 474	-59 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-645 259	-680 259
Summa rörelsekostnader		-1 761 688	-1 866 976
RÖRELSERESULTAT		-1 128 494	-1 233 040
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1 285
Summa finansiella poster		22	-1 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 128 472	-1 234 215
ÅRETS RESULTAT		-1 128 472	-1 234 215

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 641 334	46 268 504
Inventarier	Not 9	126 620	144 708
Summa materiella anläggningstillgångar		45 767 953	46 413 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 767 953	46 413 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 201	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 945 355	5 435 230
Summa kortfristiga fordringar		4 946 556	5 435 230
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 998	2 998
Summa kassa och bank		2 998	2 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 949 554	5 438 228
SUMMA TILLGÅNGAR		50 717 507	51 851 440

5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 647 055	60 647 055
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 106 907	833 087
Summa bundet eget kapital		61 753 962	61 480 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 045 534	-8 537 499
Årets resultat		-1 128 472	-1 234 215
Summa fritt eget kapital		-11 174 006	-9 771 714
SUMMA EGET KAPITAL		50 579 956	51 708 428
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		82 986	87 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	54 565	55 526
Summa kortfristiga skulder		137 551	143 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 717 507	51 851 440

d

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	35 år	35 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Yttre anläggning	Fullt avskriven	5 år
Stambyte	40 år	40 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år
Soprum	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	580 224	580 224
Hyror lokaler	52 867	52 429
Öresutjämning	102	83
	633 194	632 736

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1 201
	0	1 201

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	33 600	30 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 119
	Hissbesiktning	2 539	2 449
	Myndighetstillsyn	0	3 510
	Bevakning	1 964	0
	Sophantering	0	7 495
	Gård	970	700
	Serviceavtal	5 680	5 951
	Förbrukningsmateriel	39	2 692
	Brandskydd	8 873	12 174
		53 665	75 890
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 375
	Tvättstuga	0	9 444
	Entré/trapphus	5 030	0
	Lås	72 926	10 936
	VVS	0	1 369
	Hiss	56 449	17 750
	Tak	0	3 750
	Balkonger/altaner	10 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 250
		144 905	63 874
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	33 625
	Tak	0	127 375
		0	161 000
	Taxebundna kostnader		
	El	49 748	45 968
	Värme	389 900	385 649
	Vatten	68 725	39 918
	Sophämtning/renhållning	23 456	31 832
	Grovsopor	0	800
		531 829	504 167
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 804	19 811
	Kabel-TV	8 566	8 879
	Bredband	85 560	106 950
		115 930	135 640
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 232	69 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	916 561	1 009 791

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	927	0
	Juridiska åtgärder	0	1 625
	Inkassering avgift/hyra	2 125	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
	Föreningskostnader	388	350
	Styrelseomkostnader	5 705	6 749
	Fritids- och trivselkostnader	1 253	0
	Förvaltningsarvode	76 257	73 486
	Administration	1 481	4 812
	Konsultarvode	31 781	6 295
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 430
		141 394	117 339
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	46 000
	Sociala kostnader	12 474	13 587
		58 474	59 587
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	148 907	148 907
	Förbättringar	478 263	513 263
	Inventarier	18 089	18 089
		645 259	680 259

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 584 428	53 514 365
	Nyanskaffningar	0	70 063
	Utgående anskaffningsvärde	53 584 428	53 584 428
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 315 924	-6 653 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-627 170	-662 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 943 094	-7 315 924
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 641 334	46 268 504
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 972 521	19 972 521
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 741 000	23 741 000
	Taxeringsvärde mark	31 332 000	31 332 000
		55 073 000	55 073 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 200 000	54 200 000
	Lokaler	873 000	873 000
		55 073 000	55 073 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 885	180 885
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	180 885	180 885
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 177	-18 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 089	-18 089
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 266	-36 178
	Redovisat restvärde vid årets slut	126 619	144 708
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	202 540	202 540
	Skattefordran	33 676	34 686
	Klientmedel hos SBC	4 707 858	5 198 004
	Fordringar kreditfakturer	1 281	0
		4 945 355	5 435 230

d

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	833 087	540 205
	Reservering enligt stadgar	401 195	401 195
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 375	-108 313
	Vid årets slut	1 106 907	833 087

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	54 565	55 526
		54 565	55 526

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringsarbete av fönster och balkongdörrar kommer att ske våren 2019

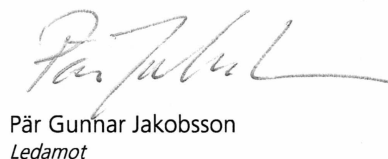
d

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 4 2019



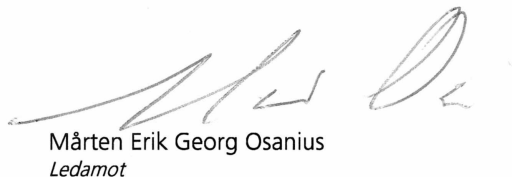
Axel Olov Hildingson
Ledamot



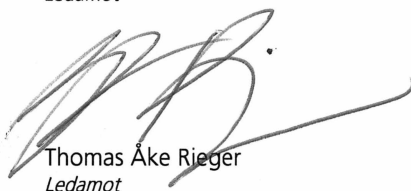
Pär Gunnar Jakobsson
Ledamot



Gisela Marie Lindahl
Ledamot



Märten Erik Georg Osanius
Ledamot

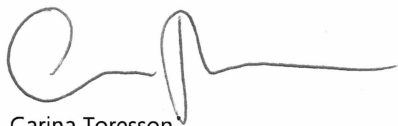


Thomas Åke Rieger
Ledamot



Eva-Britt Sundkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Älgskytterne 4, org.nr 716422-1058.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Älgskytterne 4 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
Älgskytterne 4 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 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 2 maj 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	580 000	580 224	580 000
Hyror lokaler	52 000	52 867	52 000
Öresutjämning	0	102	0
Övriga intäkter	0	0	0
	632 000	633 194	632 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	0
Städning entreprenad	-33 000	-33 600	-34 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 539	0
Bevakning	0	-1 964	0
Soppantering	-3 000	0	0
Gård	-1 000	-970	0
Serviceavtal	-7 000	-5 680	-6 100
Förbrukningsmateriel	-3 000	-39	-2 000
Brandskydd	0	-8 873	0
	-61 000	-53 665	-42 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-60 000
Entré/trapphus	0	-5 030	0
Lås	0	-72 926	0
Hiss	0	-56 449	0
Balkonger/altaner	0	-10 500	0
	-100 000	-144 905	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-246 600
Fönster	-1 000 000	0	0
	-1 000 000	0	-246 600
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-49 748	-45 000
Värme	-402 000	-389 900	-410 000
Vatten	-40 000	-68 725	-40 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-23 456	-30 000
Grovsopor	-1 000	0	0
	-525 000	-531 829	-525 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-21 804	-19 500
Kabel-TV	-12 000	-8 566	-12 000
Bredband	-90 000	-85 560	-86 000
	-123 000	-115 930	-117 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-70 232	-71 100
	-72 000	-70 232	-71 100

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-927	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 619	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-388	0
Styrelseomkostnader	-7 000	-5 705	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 253	0
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 257	-75 000
Administration	-5 000	-1 481	-5 000
Konsultarvode	0	-31 781	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-318	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 540	-5 500
	-114 000	-141 394	-102 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-46 000	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 474	-15 000
	-62 000	-58 474	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-149 000	-148 907	-148 900
Förbättringar	-515 000	-478 263	-506 000
Inventarier	-19 000	-18 089	-19 000
	-683 000	-645 259	-673 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 740 000	-1 761 688	-1 899 700
RÖRELSERESULTAT	-2 108 000	-1 128 494	-1 267 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	0	22	0
RESULTAT	-2 108 000	-1 128 472	-1 267 700