



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderhöjd i Hagsätra

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- 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 att höjas.

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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Daniel Kent Berglund	Ledamot
Karin Anna Ingeborg Erlandsson	Ledamot
Karl Mikael Flyborg	Ledamot
Daniel Mark Poland	Ledamot
Shatha Susanna Schenström	Ledamot
You Ying Sofie He	Suppleant
Egil Kolseth	Suppleant
Sofie Johanna Emelie Svahn	Suppleant
Sheila Söderlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Claes Niklasson
Per Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Hana Adem
Arnau Vidal Huix

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-10. Extra stämma med anledning av godkännande stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOLBOTTEN 2	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

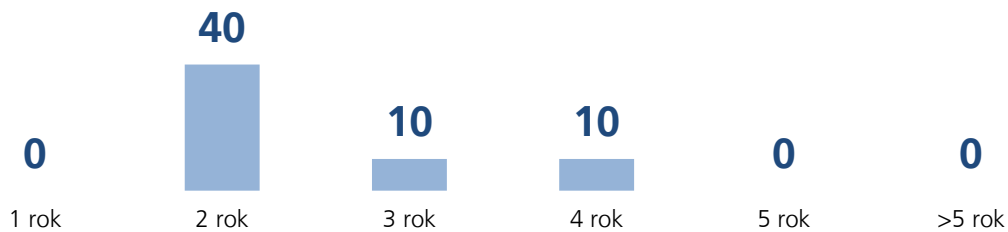
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 376 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Återvinningshus
Hallsbergsgatan

Kommentar

gemensamhetsanläggning med
IKANO förvaltning på gatan som
leder upp till fastigheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rondellen - förminskning	2017	ej post i underhållsplan
Parkeringsytor, grusunderhåll	2017	
Rensning, ventilationsarbete	2017	
Uppdatering av ytskikt i allmänna områden	2017	ej post i underhållsplan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkeringsytor, grusunderhåll	2018	Löpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV, Bredband	ComHem
Vinter- och trädgårdsskötsel	AB Hus- och villaträdgårdar
Återvinning	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Städpoolen
Hantering av störning	Svenska Störningsjouren

Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån bands om juni 2017 på 5 år.

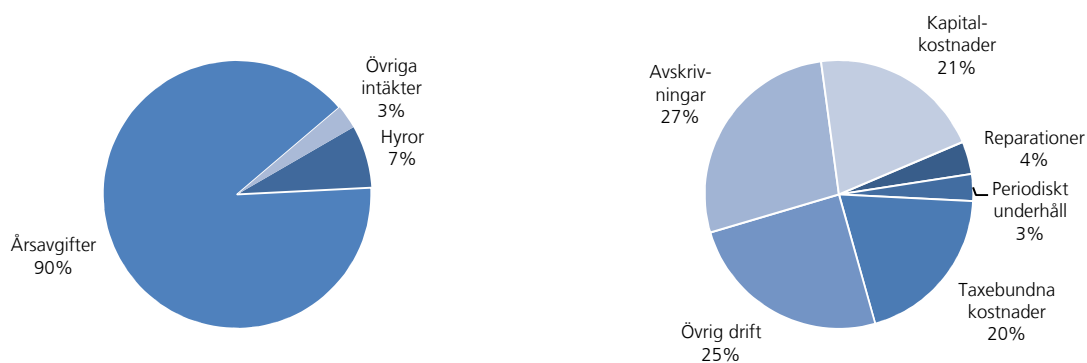
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 790 544	921 468
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 811 049	2 742 778
Finansiella intäkter	-9	0
Minskning kortfristiga fordringar	573	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	112 785
	2 811 613	2 855 564
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 780 609	1 270 340
Finansiella kostnader	712 355	680 062
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86
Minskning av långfristiga skulder	79 500	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 843	0
	2 576 307	1 986 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 025 850	1 790 544
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	235 306	869 076

*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 1 315 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

Trädgårdgruppen har planterat

Systematiskt brandskyddsarbete utfört

Ytskikt entréer målades om samt installation av hörnlistor

Ventilationsrensning utförd

Rondellen förminskad

2 års besiktning utförd

P-service anlitat för parkering

Upphandlat nytt städavtal med KEAB

IKANO har utfört badrumsrenoveringar

Klottersanering på stödmur

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	731	375
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 007	13 030	13 041
Elkostnad/m ² totalyta	42	40	13
Värmekostnad/m ² totalyta	76	82	19
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	211	201	97
Soliditet (%)	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-623	-149	176
Nettoomsättning (tkr)	2 810	2 743	1 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 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	106 900 000	0	0	106 900 000
Fond för yttre underhåll	300 186	95 600	0	204 586
S:a bundet eget kapital	107 200 186	95 600	0	107 104 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-255 139	-95 600	-149 094	-10 445
Årets resultat	-623 394	-623 394	149 094	-149 094
S:a ansamlad förlust	-878 533	-718 994	0	-159 539
S:a eget kapital	106 321 653	-623 394	0	106 945 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-623 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-159 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 600
summa balanserat resultat	-878 533

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

112 625
-765 908

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	2 809 577	2 742 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 472	0
Summa rörelseintäkter		2 811 049	2 742 778
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 531 900	-1 030 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 954	-156 776
Personalkostnader	Not 6	-77 755	-82 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 470	-941 470
Summa rörelsekostnader		-2 722 079	-2 211 810
RÖRELSERESULTAT		88 970	530 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 355	-680 062
Summa finansiella poster		-712 364	-680 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 394	-149 094
ÅRETS RESULTAT		-623 394	-149 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	148 634 600	149 576 070
Summa materiella anläggningstillgångar	148 634 600	149 576 070
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	148 634 600	149 576 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 025 813	1 789 730
Summa kortfristiga fordringar	2 025 813	1 791 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 025 813	1 791 080
SUMMA TILLGÅNGAR	150 660 413	151 367 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	300 186	204 586
Summa bundet eget kapital		107 200 186	107 104 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-255 139	-10 445
Årets resultat		-623 394	-149 094
Summa fritt eget kapital		-878 533	-159 539
SUMMA EGET KAPITAL		106 321 653	106 945 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 824 437	43 918 937
Summa långfristiga skulder		43 824 437	43 918 937
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 000	72 000
Leverantörsskulder		87 886	100 194
Övriga skulder		0	4 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	339 437	326 719
Summa kortfristiga skulder		514 323	503 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 660 413	151 367 150

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 518 330	2 469 116
Hyror parkering	212 058	205 530
Bredbandsintäkter	63 058	63 058
Avgift andrahandsuthyrning	15 968	5 286
Öresutjämning	163	-211
	2 809 577	2 742 778

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 472	0
	1 472	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 947	131 777
	Fastighetsskötsel beställning	6 641	12 654
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	130 295	67 081
	Snöröjning/sandning	49 587	40 313
	Städning entreprenad	53 749	52 699
	Städning enligt beställning	3 992	4 813
	Mattvätt/Hyrmattor	10 513	7 702
	Hissbesiktning	3 332	3 903
	Gemensamma utrymmen	7 158	3 970
	Sophantering	0	10 324
	Gård	2 102	12 739
	Förbrukningsmateriel	16 773	37 672
	Störningsjour och larm	6 250	13 420
	Brandskydd	35 037	0
		470 375	399 067
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	74 337	2 100
	Tvättstuga	11 744	0
	Entré/trapphus	1 213	0
	Lås	6 479	3 180
	VVS	2 451	2 390
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 544
	Ventilation	1 806	20 217
	Elinstallationer	18 207	5 476
	Hiss	2 974	5 324
	Mark/gård/utemiljö	4 271	1 276
	Garage/parkering	6 214	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 888	0
		135 584	42 507
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	53 875	0
	Mark/gård/utemiljö	58 750	0
		112 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	143 454	135 986
	Värme	256 730	278 159
	Vatten	211 941	0
	Sophämtning/renhållning	68 597	75 288
		680 722	489 433
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 248	28 424
	Kabel-TV	71 346	71 136
		132 594	99 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 531 900	1 030 567

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 450	0
	Tele- och datakommunikation	8 386	7 339
	Juridiska åtgärder	0	9 375
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 276
	Revisionsarvode extern revisor	12 938	10 625
	Föreningskostnader	5 859	5 150
	Styrelseomkostnader	2 432	580
	Fritids- och trivselkostnader	2 415	673
	Förvaltningsarvode	67 874	64 577
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 200
	Administration	5 150	38 854
	Korttidsinventarier	0	16 052
	Konsultarvode	61 750	1 075
		170 954	156 776

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	66 910
	Sociala kostnader	17 755	16 087
		77 755	82 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	941 470	941 470
		941 470	941 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 988 275	150 988 275
	Utgående anskaffningsvärde	150 988 275	150 988 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 412 205	-470 735
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 470	-941 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 353 675	-1 412 205
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 634 600	149 576 070
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 558 155	37 558 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
		65 600 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
		65 600 000	65 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	-37	-814
	Klientmedel hos SBC	2 025 850	1 790 544
		2 025 813	1 789 730
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	204 586	101 280
	Reservering enligt stadgar	95 600	103 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	300 186	204 586

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,080 %	11 000 000	11 000 000	2018-06-30
Handelsbanken	1,650 %	11 000 000	11 000 000	2020-06-30
Handelsbanken	2,440 %	11 000 000	11 000 000	2023-06-30
Handelsbanken	1,380 %	10 911 437	10 990 937	2020-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		43 911 437	43 990 937	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 000	-72 000	
		43 824 437	43 918 937	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 476 437 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	44 168 275	44 168 275

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Avgifter och hyror	248 585	237 867
Revisor	12 000	10 000
	339 437	326 719

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nyckelbrickor införs för entré

Filterbyte för element

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 6 / 3 2018


Daniel Kent Berglund
Ledamot


Karin Anna Ingeborg Erlandsson
Ledamot

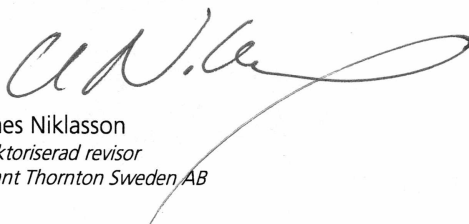

Karl Mikael Flyborg
Ledamot


Daniel Mark Poland
Ledamot

Shatha Susanna Schenström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14,3 2018


Claes Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra
Org.nr. 769627-5390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsåtra 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Norrköping den 14 mars 2018



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 568 666	2 518 330	2 518 300
Hyror parkering	209 280	212 058	205 200
Bredbandsintäkter	63 060	63 058	63 060
Avgift andrahandsuthyrning	0	15 968	0
Öresutjämning	0	163	0
Övriga intäkter	0	1 472	0
	2 841 006	2 811 049	2 786 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-140 500	-144 947	-175 000
Fastighetskötsel beställning	-15 300	-6 641	-15 300
Fastighetskötsel gård entreprenad	-123 000	-130 295	-90 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-49 587	-50 000
Städning entreprenad	80 000	-53 749	-60 000
Städning enligt beställning	-5 000	-3 992	-3 300
Mattvätt/Hyrmattor	12 000	-10 513	-8 100
Hissbesiktning	-4 000	-3 332	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 158	0
Gård	-5 000	-2 102	0
Förbrukningsmateriel	-5 600	-16 773	-5 600
Störningsjour och larm	-9 700	-6 250	-9 700
Brandskydd	-10 000	-35 037	0
	-276 100	-470 375	-421 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	-74 337	-35 000
Tvättstuga	-10 000	-11 744	0
Entré/trapphus	0	-1 213	0
Lås	-5 000	-6 479	-10 000
VVS	0	-2 451	0
Ventilation	-10 000	-1 806	-10 000
Elinstallationer	0	-18 207	-5 000
Hiss	0	-2 974	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 271	0
Garage/parkering	-6 500	-6 214	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 888	0
	-66 500	-135 584	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-9 000	0	0
Ventilation	0	-53 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	-58 750	0
	-9 000	-112 625	0
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-143 454	-150 000
Värme	-310 000	-256 730	-293 000
Vatten	-95 000	-211 941	-140 000
Sophämtning/renhållning	-76 800	-68 597	-65 000
	-651 800	-680 722	-648 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-61 248	-30 000
Kabel-TV	-72 500	-71 346	-72 500
	-134 500	-132 594	-102 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 450	0
Tele- och datakommunikation	0	-8 386	0
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-12 938	-11 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 859	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 432	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 415	-5 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-67 874	-65 500
Administration	-10 000	-5 150	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Konsultarvode	-2 000	-61 750	-2 000
	-120 000	-170 954	-115 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-18 600	-17 755	-18 600
	-78 600	-77 755	-78 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-941 470	-941 470	-941 470
	-941 470	-941 470	-941 470
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 277 970	-2 722 079	-2 366 570
RÖRELSERESULTAT	563 036	88 970	419 990
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-9	0
Låneräntor	-750 000	-712 218	-730 000
Räntekostnader skattekonto	0	-37	0
Övriga räntekostnader	0	-100	0
	-750 000	-712 364	-730 000
RESULTAT	-186 964	-623 394	-310 010