



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Tegelparken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelparken

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 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Mikael Andersson	Ledamot
Virginie Grel	Ledamot
Björn Robert Wilhelm Lundblad	Ledamot
Liza Fia Kristina Rosenqvist	Ledamot
Helga Astrid Linnéa Wastegård	Ledamot

Klas Håkan Bergholtz	Suppleant
Anna Christine Maria Kempe	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Sverige
-------------------	------------------	-------------

Valberedning

Petra Brodin Andersén Sammankallande
Roger Kilman
Hans Lejonman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-10. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Helikoptern 1	2008	Stockholm
Helikoptern 2	2008	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är egen.

Byggnadsår och ytor

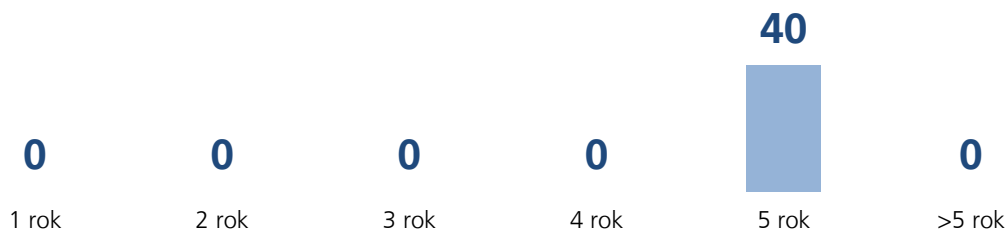
Fastigheterna bebyggdes 2008 och består av 40 småhus.
Fastigheternas värdeår är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 640 m², varav 4 640 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Återvinningsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rensning ventilationskanaler	2018
Planerat underhåll	År
målning av lägenhetsdörrar	2019-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sbc
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Terra Prima
Återvinningskärl	Ragn Sells

Övrig information

Två städdagar har hållits med god uppslutning.

Föreningen arrangerade traditionsenlig grillfest i augusti med knytkalas och långbord.

Extra insats med beskärning av träd och buskar utfördes.

En del vindar besiktigades med avseende på brandsäkerhet. Skall slutföras under 2019.

Föreningen drabbades av två vattenskador p.g.a. läckande vitvaror.

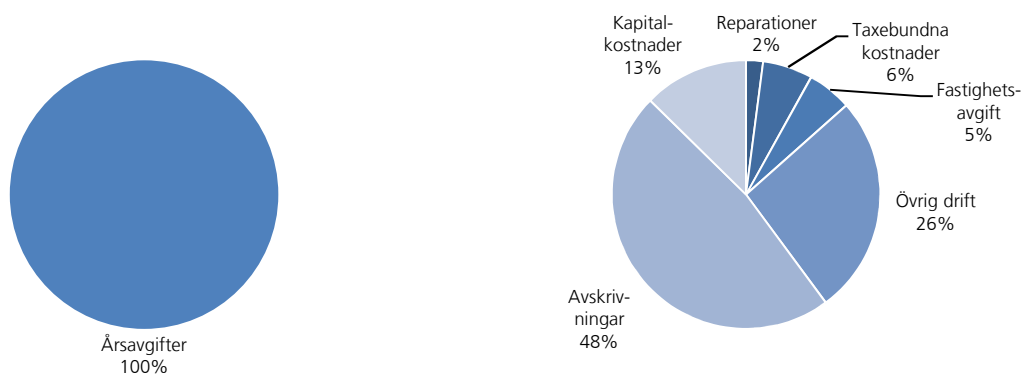
Föreningens ekonomi

Underhållsplan finns för kommande 15 år med uppskattad kostnad per år för underhållet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 349 295	2 386 218
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 637 900	2 645 888
Finansiella intäkter	2 771	7 012
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 409
	2 640 671	2 665 309
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 164 039	1 189 474
Finansiella kostnader	373 187	366 351
Ökning av kortfristiga fordringar	7 358	146 406
Minskning av långfristiga skulder	2 100 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 550	0
	3 649 134	1 702 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 340 833	3 349 295
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 008 462	963 077

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen amorterade 2,1 miljoner kronor på lånen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	566	566	566
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 093	8 544	8 544	8 544
Elkostnad/m ² totalyta	3	2	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	79	152	232
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-287	-293	-862	-1 230
Nettoomsättning (tkr)	2 638	2 646	2 648	2 650

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 640 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	97 085 000	0	0	97 085 000
Fond för yttre underhåll	541 704	158 307	-213 063	596 460
S:a bundet eget kapital	97 626 704	158 307	-213 063	97 681 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 918 079	-158 307	-80 002	-1 679 770
Årets resultat	-286 694	-286 694	293 065	-293 065
S:a ansamlad förlust	-2 204 774	-445 001	213 063	-1 972 835
S:a eget kapital	95 421 930	-286 694	0	95 708 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-286 694
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 759 772
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 307
summa balanserat resultat	-2 204 773

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 204 773
----------------------------------	-------------------

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	2 637 600	2 645 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	300
Summa rörelseintäkter		2 637 900	2 645 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-945 092	-972 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 465	-131 065
Personalkostnader	Not 6	-84 481	-85 593
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 390 140	-1 390 140
Summa rörelsekostnader		-2 554 179	-2 579 614
RÖRELSERESULTAT		83 721	66 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 771	7 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 187	-366 351
Summa finansiella poster		-370 416	-359 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-286 694	-293 065
ÅRETS RESULTAT		-286 694	-293 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	131 297 438	132 687 578
Summa materiella anläggningstillgångar	131 297 438	132 687 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	131 297 438	132 687 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 555	5 615
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 636 689	146 365
Summa kortfristiga fordringar	1 642 244	151 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	857 927	3 349 295
Summa kassa och bank	857 927	3 349 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 500 171	3 501 275
SUMMA TILLGÅNGAR	133 797 609	136 188 853

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 085 000	97 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	541 704	596 460
Summa bundet eget kapital		97 626 704	97 681 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 918 079	-1 679 770
Årets resultat		-286 694	-293 065
Summa fritt eget kapital		-2 204 774	-1 972 835
SUMMA EGET KAPITAL		95 421 930	95 708 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 361 000	19 361 000
Summa långfristiga skulder		9 361 000	19 361 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 354 000	20 454 000
Leverantörsskulder		36 960	34 404
Skatteskulder		309 960	301 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	313 759	328 865
Summa kortfristiga skulder		29 014 679	21 119 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 797 609	136 188 853

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 637 600	2 637 600
Överlåtelse/pantsättning	0	7 987
Öresutjämning	0	2
	2 637 600	2 645 588

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	300	300
	300	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 025	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	41 446	40 838
	Fastighetskötsel gård beställning	1 762	6 425
	Snöröjning/sandning	38 996	37 363
	OVK Obl. Ventilationskontroll	131 625	0
	Garage	3 713	8 863
	Serviceavtal	4 992	24 221
	Förbrukningsmateriel	477	0
	Brandskydd	2 138	0
		227 173	117 710
	Reparationer		
	Vind	0	5 863
	Entré/trapphus	1 878	0
	Lås	218	0
	VVS	4 825	2 875
	Elinstallationer	0	3 463
	Skador/klotter/skadegörelse	15 500	0
	Vattenskada	36 013	0
		58 434	12 201
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	44 438
	Mark/gård/utemiljö	0	168 625
		0	213 063
	Taxebundna kostnader		
	El	12 139	10 638
	Vatten	105 177	84 168
	Sophämtning/renhållning	44 273	43 110
	Grovsopor	14 050	11 324
		175 639	149 240
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 270	35 270
	Tomträttsavgäld	243 900	243 900
	Kabel-TV	48 436	47 713
		327 606	326 883
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	156 240	153 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	945 092	972 817

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	1 363
	Medlemsinformation	445	0
	Tele- och datakommunikation	4 178	2 683
	Juridiska åtgärder	13 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	18 638
	Föreningskostnader	1 038	26 088
	Styrelseomkostnader	0	5 240
	Fritids- och trivselkostnader	797	879
	Förvaltningsarvode	82 747	57 307
	Förvaltningsarvoden övriga	0	663
	Administration	6 065	16 254
	Konsultarvode	6 857	1 950
		134 465	131 065
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 998	65 130
	Sociala kostnader	19 483	20 463
		84 481	85 593
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 390 140	1 390 140
		1 390 140	1 390 140

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 013 994	139 013 994
	Utgående anskaffningsvärde	139 013 994	139 013 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 326 416	-4 936 276
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 390 140	-1 390 140
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 716 556	-6 326 416
	Planenligt restvärde vid årets slut	131 297 438	132 687 578
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	105 640 000	69 760 000
	Taxeringsvärde mark	144 029 000	96 536 000
		249 669 000	166 296 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	249 669 000	166 296 000
		249 669 000	166 296 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	153 783	146 365
	Klientmedel hos SBC	1 482 906	0
		1 636 689	146 365
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	596 460	438 153
	Reservering enligt stadgar	158 307	158 307
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 063	0
	Vid årets slut	541 704	596 460

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,820 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Swedbank	0,590 %	8 354 000	10 454 000	Rörligt
Swedbank	1,630 %	9 361 000	9 361 000	2021-12-22
Swedbank	1,110 %	10 000 000	10 000 000	2019-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		37 715 000	39 815 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 354 000	-20 454 000	
		9 361 000	19 361 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 715 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 815 000	41 815 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
Ränta	24 950	23 642
Avgifter och hyror	203 386	219 800
	313 759	328 865

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering ommålning lägenhetsdörrar 2019.

Styrelsens underskrifter

SKARPNÄCK den 2 / 4 2019



Hans Mikael Andersson
Ledamot



Virginie Grel
Ledamot



Björn Robert Wilhelm Lundblad
Ledamot



Liza Fia Kristina Rosenqvist
Ledamot



Helga Astrid Linnéa Wastegård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2019



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelparken
Org.nr. 769615-9644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelparken för år 2018.

Enligt vår 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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelparken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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

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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. 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.

Stockholm den 13 april 2019

BDO Mälardalen AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 637 000	2 637 600	2 637 600
Övriga intäkter	0	300	0
	2 637 000	2 637 900	2 637 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-24 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-2 025	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-68 000	-41 446	-35 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-1 762	-5 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-38 996	-35 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-131 625	0
Garage	-3 000	-3 713	0
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-2 000	-4 992	-11 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-477	-2 000
Brandskydd	0	-2 138	0
	-115 000	-227 173	-115 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-40 000
Entré/trapphus	0	-1 878	0
Lås	0	-218	0
VVS	0	-4 825	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 500	0
Vattenskada	0	-36 013	0
	-22 000	-58 434	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-53 500
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-4 500
	-150 000	0	-58 000
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-12 139	-11 000
Vatten	-85 000	-105 177	-85 500
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 273	-44 000
Grovsopor	-12 000	-14 050	-5 000
	-154 000	-175 639	-145 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 270	-36 000
Tomträttsavgäld	-244 000	-243 900	-244 000
Kabel-TV	-50 000	-48 436	-48 500
	-331 000	-327 606	-328 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-317 000	-156 240	-316 500
	-317 000	-156 240	-316 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 839	-3 000
Medlemsinformation	0	-445	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-4 178	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-13 000	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 500	-19 000
Föreningskostnader	-27 000	-1 038	-20 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-797	-3 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-82 747	-54 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-9 000	-6 065	-10 000
Konsultarvode	0	-6 857	-45 000
	-130 000	-134 465	-166 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-65 000	-64 998	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-19 483	-20 400
	-86 000	-84 481	-85 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 391 000	-1 390 140	-1 400 000
	-1 391 000	-1 390 140	-1 400 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 696 000	-2 554 179	-2 654 900
RÖRELSERESULTAT	-59 000	83 721	-17 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 708	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Låneräntor	-400 000	-372 725	-601 075
Räntekostnader skattekonto	0	-462	0
	-400 000	-370 416	-601 075
RESULTAT	-459 000	-286 694	-618 375