



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tegelparken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelparken

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 2016 och 2020.
- 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

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 2015-11-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mikael Andersson	Ledamot
Petra Brodin Andersén	Ledamot
Virginie Grel	Ledamot
Roger Kilman	Ledamot
Gunnar Löfvenberg	Ledamot

Anna Kempe	Suppleant
Per Lindkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO
-------------------	----------------------	-----

Valberedning

Yvonne Petersson
Carolina Östgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

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 för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är egen.

Byggnadsår och ytor

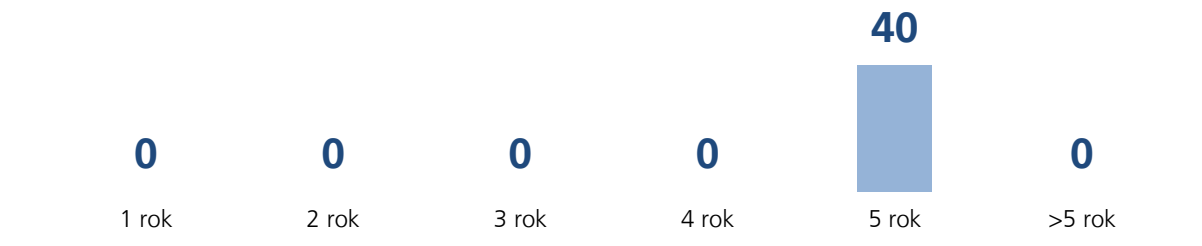
Fastigheterna bebyggdes 2008 och består av 40 småhus.
Fastigheternas värdeår är 2008.

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 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
målning av staket	2017
spolning av avloppsstammar	2017

Planerat underhåll	År
rensning av ventilationskanaler	2018
målning av lägenhetsdörrar	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

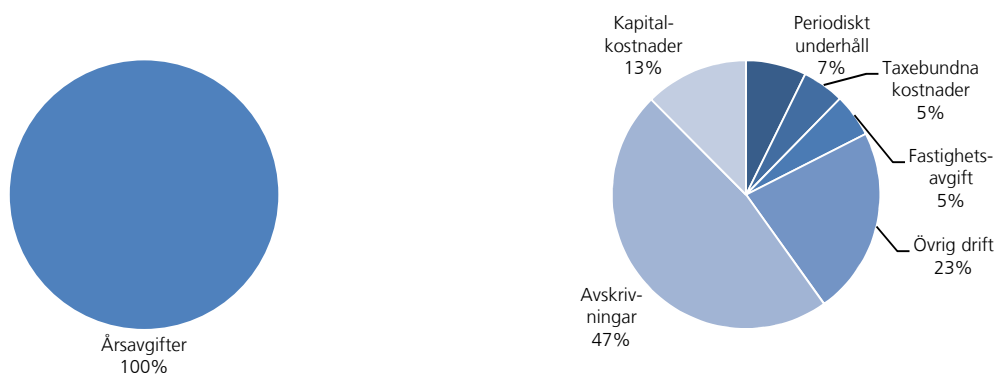
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 386 218	1 830 395
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 645 888	2 657 251
Finansiella intäkter	7 012	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	137 738
Ökning av kortfristiga skulder	12 409	0
	2 665 309	2 794 989
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 474	1 425 293
Finansiella kostnader	366 351	704 200
Ökning av kortfristiga fordringar	146 406	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	109 673
	1 702 231	2 239 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 349 295	2 386 218
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	963 077	555 823

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolning av avloppsstammar och målning av föreningens staket har genomförts.

Föreningen erbjöd en genomgång av samtliga medlemmars värmepumpar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	566	566	566
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 544	8 544	8 544	8 544
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	152	232	261
Soliditet (%)	70	70	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	-862	-1 230	-1 226
Nettoomsättning (tkr)	2 646	2 648	2 650	2 654

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	596 460	158 307	0	438 153
S:a bundet eget kapital	97 681 460	158 307	0	97 523 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 679 770	-158 307	-862 382	-659 081
Årets resultat	-293 065	-293 065	862 382	-862 382
S:a ansamlad förlust	-1 972 835	-451 372	0	-1 521 463
S:a eget kapital	95 708 625	-293 065	0	96 001 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-293 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 521 463
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-158 307</u>
summa balanserat resultat	-1 972 835

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>213 063</u>
-1 759 772

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	2 645 588	2 647 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	9 392
Summa rörelseintäkter		2 645 888	2 657 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-972 817	-1 159 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 065	-182 114
Personalkostnader	Not 6	-85 593	-83 471
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 390 140	-1 390 140
Summa rörelsekostnader		-2 579 614	-2 815 433
RÖRELSERESULTAT		66 274	-158 182
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 012	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 351	-704 200
Summa finansiella poster		-359 339	-704 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 065	-862 382
ÅRETS RESULTAT		-293 065	-862 382

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	132 687 578	134 077 718
Summa materiella anläggningstillgångar	132 687 578	134 077 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	132 687 578	134 077 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 615	5 555
Övriga fordringar Not 9	146 365	19
Summa kortfristiga fordringar	151 980	5 574
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 349 295	2 386 218
Summa kassa och bank	3 349 295	2 386 218
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 501 275	2 391 792
SUMMA TILLGÅNGAR	136 188 853	136 469 510

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 085 000	97 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	596 460	438 153
Summa bundet eget kapital		97 681 460	97 523 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 679 770	-659 081
Årets resultat		-293 065	-862 382
Summa fritt eget kapital		-1 972 835	-1 521 463
SUMMA EGET KAPITAL		95 708 625	96 001 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 361 000	39 815 000
Summa långfristiga skulder		19 361 000	39 815 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 454 000	0
Leverantörsskulder		34 404	35 871
Skatteskulder		301 960	293 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	328 865	323 469
Summa kortfristiga skulder		21 119 229	652 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 188 853	136 469 510

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 637 600	2 637 600
Överlåtelse/pantsättning	7 987	10 258
Öresutjämning	2	1
	2 645 588	2 647 859

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	9 092
Övriga intäkter	300	300
	300	9 392

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 620
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 838	70 826
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 425	0
	Snöröjning/sandning	37 363	111 752
	Garage	8 863	0
	Gård	0	2 000
	Serviceavtal	24 221	10 652
	Förbrukningsmateriel	0	6 171
		117 710	204 021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	31 536
	Gemensamma utrymmen	0	644
	Vind	5 863	0
	Lås	0	120
	VVS	2 875	0
	Elinstallationer	3 463	0
		12 201	32 300
	Periodiskt underhåll		
	VVS	44 438	0
	Mark/gård/utemiljö	168 625	0
		213 063	0
	Taxebundna kostnader		
	El	10 638	9 950
	Vatten	84 168	80 031
	Sophämtning/renhållning	43 110	43 621
	Grovsopor	11 324	6 611
		149 240	140 213
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 270	46 515
	Tomträttsavgäld	243 900	530 000
	Kabel-TV	47 713	58 419
		326 883	634 934
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 720	148 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	972 817	1 159 708
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 363	4 125
	Tele- och datakommunikation	2 683	1 921
	Juridiska åtgärder	0	23 746
	Revisionsarvode extern revisor	18 638	556
	Föreningskostnader	26 088	1 000
	Styrelseomkostnader	5 240	6 244
	Fritids- och trivselkostnader	879	1 400
	Förvaltningsarvode	57 307	63 569
	Förvaltningsarvodena övriga	663	48 354
	Administration	16 254	4 012
	Konsultarvode	1 950	27 187
		131 065	182 114

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 130	63 999
	Sociala kostnader	20 463	19 472
		85 593	83 471
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 390 140	1 390 140
		1 390 140	1 390 140
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-4 936 276	-3 546 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 390 140	-1 390 140
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 326 416	-4 936 276
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 687 578	134 077 718
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 760 000	69 760 000
	Taxeringsvärde mark	96 536 000	96 536 000
		166 296 000	166 296 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	166 296 000	166 296 000
		166 296 000	166 296 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	146 365	19
		146 365	19

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	438 153	121 539
	Reservering enligt stadgar	158 307	158 307
	Reservering enligt stämmobeslut	0	158 307
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	596 460	438 153

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	0,368 %	10 454 000	10 454 000
	Swedbank	1,630 %	9 361 000	9 361 000
	Swedbank	1,110 %	10 000 000	10 000 000
	Swedbank	0,417 %	10 000 000	10 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		39 815 000	39 815 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 454 000	0
			19 361 000	39 815 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 815 000 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 OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 815 000	41 815 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	65 000	64 000
	Sociala avgifter	20 423	20 109
	Ränta	23 642	28 113
	Avgifter och hyror	219 800	211 247
		328 865	323 469

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Under 2018 planeras rensning av ventilationskanaler.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 3 2018



Mikael Andersson
Ledamot



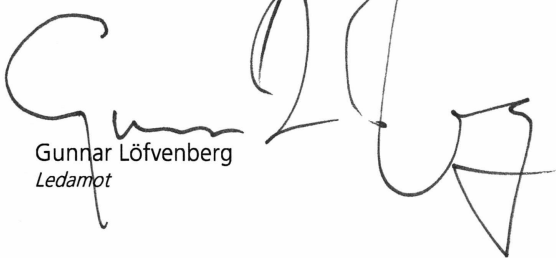
Petra Brodin Andersén
Ledamot



Virginie Grel
Ledamot



Roger Kilman
Ledamot



Gunnar Löfvenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelparken 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 Tegelparken för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorans 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 25 april 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 637 600	2 637 600	2 637 600
Överlåtelse/pantsättning	0	7 987	12 000
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	300	0
	2 637 600	2 645 888	2 649 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-24 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-35 000	-40 838	-70 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-6 425	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-37 363	-100 000
Garage	0	-8 863	0
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-11 000	-24 221	-18 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-10 000
	-115 000	-117 710	-203 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-20 000
Vind	0	-5 863	0
VVS	0	-2 875	0
Elinstallationer	0	-3 463	0
	-40 000	-12 201	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1
Gemensamma utrymmen	-53 500	0	-142 000
VVS	0	-44 438	0
Mark/gård/utemiljö	-4 500	-168 625	0
	-58 000	-213 063	-142 001
Taxebundna kostnader			
El	-11 000	-10 638	-9 200
Vatten	-85 500	-84 168	-77 200
Sophämtning/renhållning	-44 000	-43 110	-67 000
Grovsopor	-5 000	-11 324	-10 000
	-145 500	-149 240	-163 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 270	-32 600
Tomträttsavgäld	-244 000	-243 900	-289 000
Kabel-TV	-48 500	-47 713	-47 900
	-328 500	-326 883	-369 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-316 500	-153 720	-153 750
	-316 500	-153 720	-153 750

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 363	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 683	-2 000
Juridiska åtgärder	-4 000	0	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 638	-14 500
Föreningskostnader	-20 000	-26 088	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 240	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-879	-3 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-57 307	-55 100
Förvaltningsarvoden övriga	0	-663	-18 000
Administration	-10 000	-16 254	-10 000
Konsultarvode	-45 000	-1 950	-45 000
Föreningsavgifter	0	0	-5 000
	-166 000	-131 065	-174 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-65 000	-65 130	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-20 400	-20 463	-20 400
	-85 400	-85 593	-85 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 400 000	-1 390 140	-1 390 140
	-1 400 000	-1 390 140	-1 390 140
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 654 900	-2 579 614	-2 731 791
RÖRELSERESULTAT	-17 300	66 274	-82 191
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 980	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-601 075	-364 457	600 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 894	0
	-601 075	-359 339	600 000
RESULTAT	-618 375	-293 065	517 809