



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ella

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ella

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- 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 2001-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Andrey Busk	Ledamot	Avgång februari 2019
Pia Marie Cervin	Ledamot	
Bengt Per Johan Johansson	Ledamot	
Daniel Kavak	Ledamot	Avgång oktober 2018
Erik Nils Renström	Ledamot	
Kajsa Johanna Tallberg	Ledamot	

Ann-Sofie Widberg	Suppleant
Britt Inger Kristina Widell	Suppleant
ViRedo AB	Revisor
Jessica Marie Eleonor Svensson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andrey Busk.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jessica Marie Eleonor Svensson Ordinarie Extern ViRedo AB

Valberedning

Emma Back Sammankallande
Karin Perak Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-30. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pennan 20	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

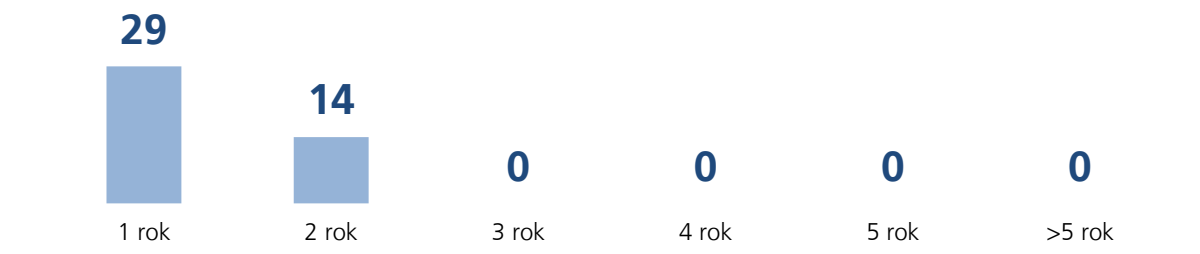
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 988 m², varav 1 706 m² utgör lägenhetsyta och 282 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	214 m ²	3 år
Butik/galleri	33 m ²	3 år
Tobaksaffär	35 m ²	3 år

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
Byte av torkskåp och torktumlare	2018	
Byte av dörr i källaren	2018	Byte av gallerdörr
Installation av automatisk portöppnare samt brytskydd	2018	
Byte entré- och fönsterpartier hos 3i	2017	Under 2016 bygglov ansökas, renovering senareläggs till vår 2017.
Omdräning av gården	2017	Dräneringsproblem ligger hos grannfastigheten, endast kosmetiskt åtgärd på vår sida.
Ny port	2017	
Nät över friskluftsintag	2016	
Besiktning av hyresbostäder	2016	Genomgång och utvärdering av skick
Renovering av hyresbostäder	2016	Målning av vägg samt tak. Golvslipning och köksrenovering
Omläggning av del av yttertak	2015	
Byte hjälpfläkt i självdragssystemet	2014	
Radonmätning	2014	Fastigheten ligger klart under gränsvärdet
Byte fastighetslås- och nycklar	2014	
Ommålning entré + nya entrémattor	2014	
3st nya tvättmaskiner i tvättstugan	2014	
Rensning av till- och frånluftdon och kanaler samt genomförd OVK	2014	Fastigheten är godkänd utan anmärkningar
Byte fjärrvärmeundercentral	2014	Avslutat
Injustering av värmesystem	2014 - 2015	Byte radiatorventiler och montering termostater
Renovering av trappräcke	2013	
Spolning av samtliga köks- och avloppsstammar	2013	
Renovering av vattenskada i restaurang 3 Indier	2012	
Installation av sopsug	2010	
Fönsterrenovering, ytterbåge + utsida karm	2009 - 2010	
Balkongbygge, enskilda medlemmar + 1 hyresrätt	2009	
Trapphusmålning	2005 - 2006	
Elstambyte	2004 - 2006	Vissa ritningar saknas
Rörstambyte	2004 - 2005	Färdigt
Renovering av balkonger	1996	
Omputsning av fasad	1996	
Omläggning av tak		Delvis gjort ism vindsvåningar
Nyinstallation hiss		Totalrenoverad, inkl maskinbyte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Röråtgärder i fastigheten	2019	Drifita har koll på om rörsador behövs åtgärdas, ger besked.
Fasadrenovering	2019	Pusta om fasad, åtgärda balkonger, täta fönster
Underhåll av hiss	2019	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2020	
Uppfräschning av källare	2020	
Stamspolning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

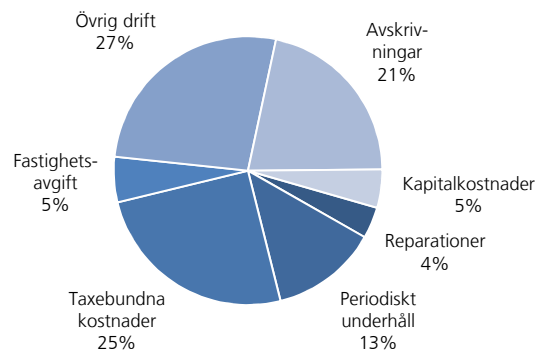
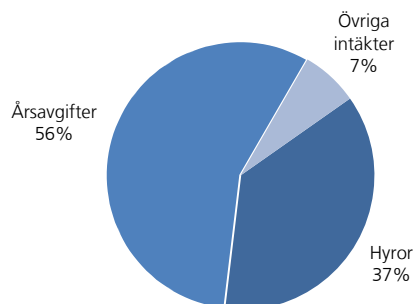
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel och tekniskt underhåll	Driftia
Städning	Städpoolen
Försäkring	Söderberg & Partner
Snöröjning	Eriksdals Plåt

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 364 984	1 289 947
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 872 237	1 845 907
Finansiella intäkter	52	131
Ökning av kortfristiga skulder	0	522 403
	1 872 289	2 368 441
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 510 282	2 041 744
Finansiella kostnader	93 556	86 507
Ökning av kortfristiga fordringar	2 175	4 472
Minskning av långfristiga skulder	160 680	160 680
Minskning av kortfristiga skulder	511 839	0
	2 278 532	2 293 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	958 742	1 364 984
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-406 243	75 037

*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

Vi har tillsammans med Driftia löpande underhållit fastighetens skick.

Under året har vi

- Installerat automatisk dörröppnare för att förbättra framkomligheten för alla boende.
- Bytt ut torksåp och torktumlare i tvättsugan.
- Omförhandlat avtalet med fastighetens städbolag. Städningen utförs nu av samma person varje vecka och är mer omfattande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	658	658	658
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 790	1 780	1 736	1 723
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 952	5 052	5 152	5 252
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	188	192	194	196
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	31	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	44	56	80
Soliditet (%)	78	76	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	-721	-145	-32
Nettoomsättning (tkr)	1 819	1 813	1 782	1 774

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 706 m² bostäder och 282 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 908 269	0	0	25 908 269
Upplåtelseavgifter	7 433 847	0	0	7 433 847
Kapitaltillskott	677 001	0	0	677 001
Fond för yttre underhåll	350 000	350 000	-838 862	838 862
S:a bundet eget kapital	34 369 117	350 000	-838 862	34 857 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 300 322	-350 000	117 664	-5 067 986
Årets resultat	-170 533	-170 533	721 198	-721 198
S:a ansamlad förlust	-5 470 855	-520 533	838 862	-5 789 184
S:a eget kapital	28 898 262	-170 533	0	29 068 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 533
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 950 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
summa balanserat resultat	-5 470 855

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

263 303
-5 207 552

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	1 819 471	1 813 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 766	32 555
Summa rörelseintäkter		1 872 237	1 845 907
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 156 400	-1 749 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 499	-190 069
Personalkostnader	Not 6	-104 383	-101 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-438 984	-438 984
Summa rörelsekostnader		-1 949 266	-2 480 729
RÖRELSERESULTAT		-77 029	-634 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 556	-86 507
Summa finansiella poster		-93 504	-86 376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 533	-721 198
ÅRETS RESULTAT		-170 533	-721 198

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 152 223	36 563 481
Inventarier	Not 9	18 484	46 211
Summa materiella anläggningstillgångar		36 170 707	36 609 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 170 707	36 609 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		121	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 069 927	1 473 935
Summa kortfristiga fordringar		1 070 048	1 474 115
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 070 048	1 474 115
SUMMA TILLGÅNGAR		37 240 755	38 083 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 342 116	33 342 116
Kapitaltillskott		677 001	677 001
Fond för yttre underhåll	Not 11	350 000	838 862
Summa bundet eget kapital		34 369 117	34 857 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 300 322	-5 067 986
Årets resultat		-170 533	-721 198
Summa fritt eget kapital		-5 470 855	-5 789 184
SUMMA EGET KAPITAL		28 898 262	29 068 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 787 393	7 948 073
Summa långfristiga skulder		7 787 393	7 948 073
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 680	160 680
Leverantörsskulder		85 128	582 854
Skatteskulder		221 436	218 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	87 856	104 936
Summa kortfristiga skulder		555 100	1 066 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 240 755	38 083 807

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
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Soprum/sophus	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger/terrasser	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 056 766	1 056 766
Hyror bostäder	130 171	128 509
Hyror lokaler	555 584	553 111
Vattenintäkter	15 000	15 000
Varmvattenintäkter	55 000	55 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 825	4 853
Öresutjämnning	125	113
	1 819 471	1 813 352

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	52 766	32 555
	52 766	32 555

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	59 577	53 011
	Fastighetskötsel beställning	25 734	11 472
	Snöröjning/sandning	15 663	8 125
	Städning entreprenad	32 948	32 270
	Städning enligt beställning	1 240	1 671
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 313
	Hissbesiktning	1 721	2 293
	Gemensamma utrymmen	0	1 485
	Sophantering	1 090	0
	Serviceavtal	15 923	13 580
	Förbrukningsmateriel	0	2 125
	Brandskydd	0	12 392
		153 896	145 736
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 597
	Hyreslägenheter	0	8 603
	Lokaler	0	1 431
	Gemensamma utrymmen	0	3 666
	Tvättstuga	0	14 292
	Sophantering/återvinning	2 180	12 976
	Entré/trapphus	40 425	1 933
	Lås	4 698	0
	VVS	10 379	17 305
	Värmeanläggning/undercentral	8 309	8 105
	Ventilation	0	7 036
	Elinstallationer	4 590	0
	Hiss	6 463	0
	Tak	0	3 780
		77 044	90 724
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	91 000	0
	Tvättstuga	72 053	0
	Lås	19 000	0
	Tak	61 250	0
	Fönster	0	856 058
	Balkonger/altaner	20 000	0
		263 303	856 058
	Taxebundna kostnader		
	El	46 499	40 812
	Värme	373 827	381 778
	Vatten	68 813	65 812
	Sophämtning/renhållning	18 165	17 136
	Grovsopor	6 031	6 278
		513 335	511 816
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 086	22 805
	Kabel-TV	12 545	12 359
		37 631	35 164
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	111 191	110 245
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 156 400	1 749 743

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	513	0
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 616
	Juridiska åtgärder	6 625	13 250
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	9 875
	Föreningskostnader	563	1 193
	Styrelseomkostnader	700	2 750
	Fritids- och trivselkostnader	399	0
	Förvaltningsarvode	99 990	96 358
	Administration	1 942	5 735
	Konsultarvode	110 760	44 590
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 430
		249 499	190 069
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	78 135
	Sociala kostnader	24 383	23 797
		104 383	101 932
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	150 420	150 420
	Förbättringar	260 838	260 838
	Inventarier	27 727	27 727
		438 984	438 984

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 413 306	41 413 306
	Utgående anskaffningsvärde	41 413 306	41 413 306
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 849 825	-4 438 568
	Årets avskrivningar enligt plan	-411 258	-411 258
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 261 083	-4 849 825
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 152 223	36 563 481
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 347 476	11 347 476
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 625 000	21 625 000
	Taxeringsvärde mark	28 345 000	28 345 000
		49 970 000	49 970 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 600 000	44 600 000
	Lokaler	5 370 000	5 370 000
		49 970 000	49 970 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 501	165 501
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	165 501	165 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-119 290	-91 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 727	-27 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 017	-119 290
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 484	46 211
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	110 911	108 951
	Klientmedel hos SBC	958 742	1 364 984
	Fordringar kreditfakturor	274	0
		1 069 927	1 473 935

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	838 862	776 476
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-838 862	-287 614
	Vid årets slut	350 000	838 862

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,240 %	1 000 000	1 000 000	2019-09-28
	SEB	1,260 %	3 172 598	3 333 278	2019-05-28
	SEB	1,380 %	3 775 475	3 775 475	2019-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 948 073	8 108 753	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 680	-160 680	
			7 787 393	7 948 073	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 144 673 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 760 000	16 760 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	3 058	2 182
	Avgifter och hyror	84 798	102 754
		87 856	104 936

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 har vi ansökt om bygglov för balkonger som vetter mot Åsögatan/Möregatan samt bredare balkonger till innergården. Inväntar svar från byggnadsnämnden.

I början av januari 2019 genomförde vi en stamspolning i alla lägenheter och lokaler för att fortsatt hålla rören i bra skick.

Under 2019 kommer en omfattande fasadrenovering ske, med putsning av fasad, underhåll av befintliga balkonger, tätning av fönster m.m. Projektledarna har utsetts som konsulter och hjälper oss ta in anbud samt kommer vara med under hela renoveringens gång och se till att allt går enligt plan. Beräknad kostnad 5 000 000:-. Vi har tagit ett nytt lån på 4 300 000:- och finansierar resten med befintliga medel.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2019

Kajsa Johanna Tallberg
Ledamot



Pia Marie Cervin
Ledamot



Bengt Per Johan Johansson
Ledamot



Erik Nils Renström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019

Jessica Marie Eleonor Svensson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELLA ORG NR 769607-6129

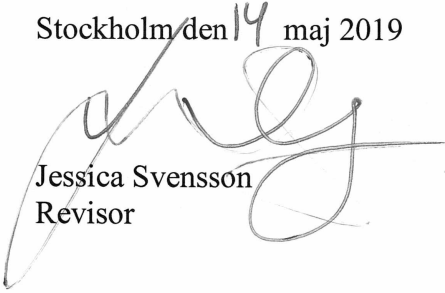
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ella för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2019



Jessica Svensson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 056 000	1 056 766	1 056 700
Hyror bostäder	130 000	130 171	130 278
Hyror lokaler	555 000	555 584	555 357
Vattenintäkter	15 000	15 000	15 000
Varmvattenintäkter	56 000	55 000	55 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	6 825	0
Öresutjämning	0	125	0
Övriga intäkter	0	52 766	30 000
	1 817 000	1 872 237	1 842 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-56 000	-59 577	-59 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-25 734	-5 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-15 663	0
Städning entreprenad	-34 000	-32 948	-32 800
Städning enligt beställning	-2 000	-1 240	-2 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 721	-2 300
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sopphantering	-2 000	-1 090	0
Serviceavtal	-15 000	-15 923	-22 200
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-3 000
	-133 000	-153 896	-126 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-56 000	0	-50 000
Sopphantering/återvinning	0	-2 180	0
Entré/trapphus	0	-40 425	0
Lås	0	-4 698	0
VVS	0	-10 379	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 309	0
Elinstallationer	0	-4 590	0
Hiss	0	-6 463	0
	-56 000	-77 044	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-5 000 000	0	-254 000
Lokaler	0	-91 000	0
Tvättstuga	0	-72 053	0
Lås	0	-19 000	0
Tak	0	-61 250	0
Balkonger/altaner	0	-20 000	0
	-5 000 000	-263 303	-254 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-46 499	-40 700
Värme	-398 000	-373 827	-388 000
Vatten	-66 000	-68 813	-57 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-18 165	-17 200
Grovsopor	-7 000	-6 031	-8 000
	-532 000	-513 335	-510 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-25 086	-23 300
Kabel-TV	-13 000	-12 545	-12 600
	-38 000	-37 631	-35 900

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 000	-111 191	-111 937
	-112 000	-111 191	-111 937
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-513	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 635	-4 700
Juridiska åtgärder	0	-6 625	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 625	-10 100
Föreningskostnader	-2 000	-563	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-700	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-399	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-99 990	-98 900
Administration	-2 000	-1 942	-4 000
Konsultarvode	0	-110 760	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 540	-5 500
	-109 000	-249 499	-135 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-24 383	-23 500
	-104 000	-104 383	-98 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-151 000	-150 420	-150 420
Förbättringar	-261 000	-260 838	-260 838
Inventarier	-28 000	-27 727	-27 727
	-440 000	-438 984	-438 985
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 524 000	-1 949 266	-1 762 222
RÖRELSERESULTAT	-4 707 000	-77 029	80 113
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Låneräntor	-165 000	-93 495	-122 000
Räntekostnader skattekonto	0	-61	0
	-165 000	-93 504	-122 000
RESULTAT	-4 872 000	-170 533	-41 887