



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gjutaren 24

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 24

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. 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

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 1983-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Göran Elfving	Ordförande
Gunilla Olsson Oxelgren	Kassör
Mats Arkrot	Ledamot
Åke Bergman	Ledamot
Krister Jansson	Ledamot
Git Kristoffersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Git Kristoffersson
Helene Sandebring

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gjutaren 24	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

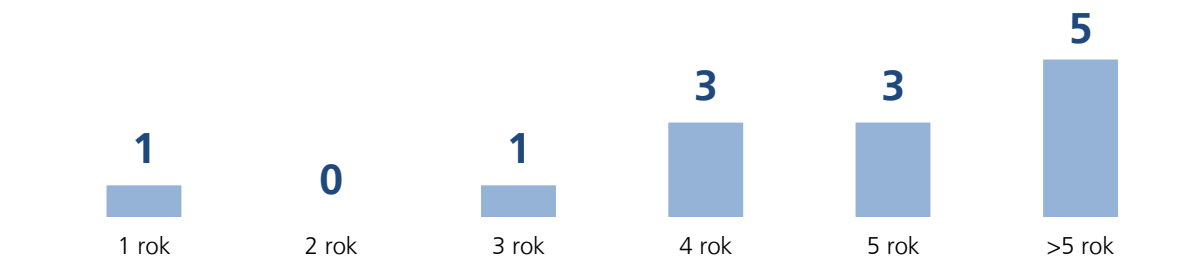
Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 083 m², varav 2 350 m² utgör lägenhetsyta och 733 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Synundersökningar	205 m ²	2018-06-30
Glasögonförsäljning	197 m ²	2018-06-30
Galleri Ramaffär	94 m ²	2022-09-30
Tandläkare	106 m ²	2019-09-30
Klädaffär	131 m ²	2018-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2017	Utfört av Penslar och Fönster AB
Spolning av alla stammar	2016	Utfört av Aqua Avloppsrensning AB
Byte av fjärrvärmecentral	2012	Installerad av Fortum
Trapphus	2006 - 2008	Ommålning har skett samt utbyte av takarmatur
Elstambyte	2000	Elstigare serviscentral samt fastighetscentral utbytta runt år 2000
Nyinstallation hiss	1998	
Rörstambyte	1985 - 2005	Enligt överlåtelsebesiktning från 2004 är i princip alla Rörstammar bytta under perioden
Nytt gårdsbjälklag		Inget bedömt behov närmaste åren
Omläggning av tak		Inget akut behov, delvis omlagt 2001 i samband med inredning av vindsvåning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2018	Balkonger mot gatan i behov av renovering
Omputsning av fasad	2020	Bedömt behov inom 5 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

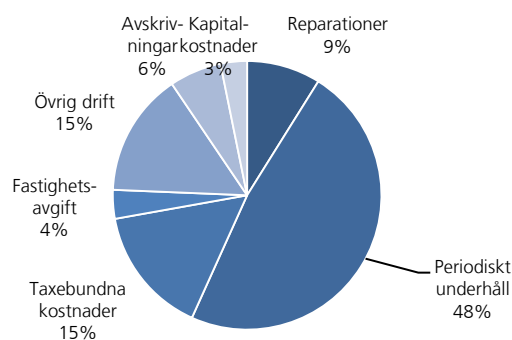
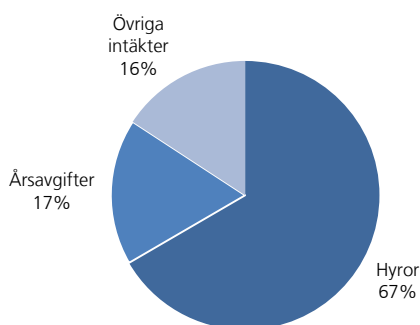
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Orwab Förvaltnings AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem
SBA Systematiskt brandskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet AB
Takskottning	Plåtslagargruppen
Hissunderhåll	Stockholms Hiss och Elteknik AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 598 836	1 771 752
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 131 542	2 037 445
Finansiella intäkter	29	283
Minskning kortfristiga fordringar	0	85 702
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 319
	2 131 571	2 142 749
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 980 170	1 135 840
Finansiella kostnader	103 435	97 693
Ökning av kortfristiga fordringar	52 435	0
Minskning av långfristiga skulder	86 377	82 132
Minskning av kortfristiga skulder	44 866	0
	3 267 283	1 315 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 463 123	2 598 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 135 713	827 085

*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

Alla fönster och balkongdörrar har totalrenoverats.

Källsortering av matavfall har införts.

Ny matta i entré.

Omförhandling av Konst och Ram har skett, gäller tom 2022-09-30.

Synsams båda kontrakt är uppsagda per 2017-09-30 för omförhandling.

Byte av leverantör till Presto Brandsäkerhet AB gällande SBA, Systematiskt brandskyddsarbete.

Avropsavtal tecknat med Plåtslagargruppen gällande taksättning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	163	186	159	159
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 820	1 691	1 618	1 567
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 914	5 952	6 532	6 569
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	115	113	113	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	32	55	98
Soliditet (%)	76	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 158	598	459	326
Nettoomsättning (tkr)	1 816	1 770	1 590	1 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 350 m² bostäder och 733 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	42 080 873	0	0	42 080 873
Kapitaltillskott	47 600	0	0	47 600
Fond för yttre underhåll	2 742 076	183 087	0	2 558 989
S:a bundet eget kapital	44 870 549	183 087	0	44 687 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 903 081	-183 087	598 209	1 487 959
Årets resultat	-1 158 020	-1 158 020	-598 209	598 209
S:a fritt eget kapital	745 060	-1 341 107	0	2 086 168
S:a eget kapital	45 615 609	-1 158 020	0	46 773 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 158 020
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 086 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 087
summa balanserat resultat	745 060

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

1 529 392
2 274 452

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	1 816 367	1 770 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	315 175	267 305
Summa rörelseintäkter		2 131 542	2 037 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 716 266	-996 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 904	-138 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-205 986	-205 986
Summa rörelsekostnader		-3 186 156	-1 341 826
RÖLSERESULTAT		-1 054 614	695 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 435	-97 693
Summa finansiella poster		-103 406	-97 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 158 020	598 209
ÅRETS RESULTAT		-1 158 020	598 209

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	57 968 121	58 174 107
Summa materiella anläggningstillgångar	57 968 121	58 174 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 968 121	58 174 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	280 268	1 472 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	310 615	260 245
Summa kortfristiga fordringar	590 883	1 733 006
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 186 312	1 127 467
Summa kassa och bank	1 186 312	1 127 467
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 777 195	2 860 473
SUMMA TILLGÅNGAR	59 745 317	61 034 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 080 873	42 080 873
Kapitaltillskott		47 600	47 600
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 742 076	2 558 989
Summa bundet eget kapital		44 870 549	44 687 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 903 081	1 487 959
Årets resultat		-1 158 020	598 209
Summa fritt eget kapital		745 060	2 086 168
SUMMA EGET KAPITAL		45 615 609	46 773 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 620 000	13 706 377
Summa långfristiga skulder		13 620 000	13 706 377
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		149 485	78 912
Skatteskulder		14 007	11 310
Övriga skulder		57 571	122 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	288 645	341 394
Summa kortfristiga skulder		509 707	554 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 745 317	61 034 580

Noter

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 anspråktagande 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	200år	200år
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Värmesystem	25år	25år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	375 001	428 810
Hyror bostäder	74 400	72 290
Hyror lokaler momspliktiga	1 102 561	1 042 016
Hyror lokaler	242 934	204 322
Kabel-TV intäkter	11 143	11 228
Bredbandsintäkter	22 320	22 475
Hyresrabatt	-12 000	-11 000
Öresutjämning	7	-1
	1 816 367	1 770 139

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	310 615	260 245
Övriga intäkter	4 560	7 060
	315 175	267 305

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 184	44 616
	Fastighetsskötsel beställning	18 431	10 633
	Snöröjning/sandning	2 250	4 026
	Städning entreprenad	37 820	36 244
	Sotning	0	4 561
	Hissbesiktning	4 828	0
	Gemensamma utrymmen	6 144	2 940
	Gård	2 537	2 895
	Serviceavtal	10 553	3 849
	Förbrukningsmateriel	5 212	2 162
	Brandskydd	0	5 149
		128 959	117 075
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 280	0
	Hyseslägenheter	469	445
	Lokaler	9 014	18 137
	Entré/trapphus	16 669	0
	Lås	10 082	6 910
	VVS	35 347	26 607
	Hiss	140 738	6 577
	Fönster	1 285	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 600	8 330
	Vattenskada	52 473	0
		292 956	67 005
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 529 392	0
	Gemensamma utrymmen	0	56 157
	Elinstallationer	0	53 557
		1 529 392	109 714
	Taxebundna kostnader		
	El	39 423	38 299
	Värme	355 633	347 797
	Vatten	41 519	39 500
	Sophämtning/renhållning	62 977	60 146
	Grovsopor	9 060	8 910
		508 613	494 652
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 039	55 234
	Kabel-TV	17 425	17 124
	Bredband	23 316	23 351
		97 781	95 709
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 385	112 774
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 716 266	996 929

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	8 317	10 315
	Juridiska åtgärder	3 120	0
	Hysesförluster	0	915
	Revisionsarvode extern revisor	13 920	13 920
	Föreningskostnader	17 997	17 556
	Styrelseomkostnader	0	800
	Fritids- och trivselkostnader	1 351	1 376
	Studieverksamhet	8 900	0
	Förvaltningsarvode	66 180	64 362
	Administration	2 347	3 072
	Korttidsinventarier	45 181	0
	Konsultarvode	132 869	17 729
	Föreningsavgifter	4 824	4 786
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	4 080
		309 085	138 911
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	125 905	125 905
	Förbättringar	80 081	80 081
		205 986	205 986
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 100 259	59 100 259
	Utgående anskaffningsvärde	59 100 259	59 100 259
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-926 152	-720 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 986	-205 986
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 132 138	-926 152
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 968 121	58 174 107
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 406 172	30 406 172
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	26 200 000
	Taxeringsvärde mark	34 829 000	34 829 000
		61 029 000	61 029 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	9 629 000	9 629 000
		61 029 000	61 029 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	3 457	1 392	
	Klientmedel hos SBC	276 811	1 471 369	
		280 268	1 472 761	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Allframtid	310 615	260 245	
		310 615	260 245	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	2 558 989	2 375 902	
	Reservering enligt stadgar	183 087	183 087	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 742 076	2 558 989	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Brandkontoret	1,000 %	0	86 377
	SEB	0,640 %	13 620 000	13 620 000
	Summa skulder till kreditinstitut		13 620 000	13 706 377
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			13 620 000	13 706 377
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31	
	Fastighetsinteckningar	15 614 000	15 614 000	
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Ränta	2 905	2 497	
	Avgifter och hyror	285 740	338 897	
		288 645	341 394	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissen har uppgraderats med automatisk grind.

Plattformshiss installerad i entrén.

Bobby Hatch o Co är uppsagd per 2018-03-31 för omförhandling.

Byte av torktumlare i tvättstuga.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/4 2018



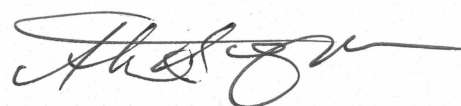
Göran Elfving
Ordförande



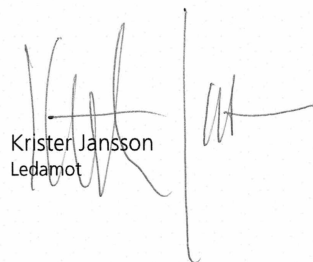
Gunilla Olsson Oxelgren
Kassör




Mats Arkrot
Ledamot



Åke Bergman
Ledamot

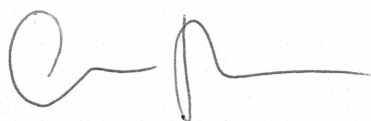


Krister Jansson
Ledamot



Git Kristoffersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gjutaren 24, org.nr 716418-2003.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Gjutaren 24 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Gjutaren 24 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

d

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2018



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	375 000	375 001	375 000
Hyror bostäder	74 400	74 400	74 400
Hyror lokaler momspliktiga	1 057 900	1 102 561	1 053 031
Hyror lokaler	234 251	242 934	204 322
Kabel-TV intäkter	12 156	11 143	11 228
Bredbandsintäkter	24 180	22 320	22 475
Hysesrabatt	-12 000	-12 000	-12 000
Öresutjämning	0	7	0
Återbäring försäkringsbolag	170 000	310 615	170 000
Övriga intäkter	4 560	4 560	4 560
	1 940 447	2 131 542	1 903 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-42 000	-41 184	-42 000
Fastighetskötsel beställning	-11 000	-18 431	-10 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-2 250	-30 000
Städning entreprenad	-40 000	-37 820	-40 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 828	-2 500
Gemensamma utrymmen	-1 500	-6 144	-1 500
Gård	-100 000	-2 537	-100 000
Serviceavtal	-7 000	-10 553	-8 500
Förbrukningsmateriel	-3 500	-5 212	-2 500
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	-10 000	0	-10 000
	-257 000	-128 959	-254 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-23 280	-200 000
Hyseslägenheter	0	-469	0
Lokaler	0	-9 014	0
Entré/trapphus	0	-16 669	0
Lås	0	-10 082	0
VVS	0	-35 347	0
Hiss	0	-140 738	0
Fönster	0	-1 285	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-3 600	-5 000
Vattenskada	0	-52 473	0
	-255 000	-292 956	-205 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-550 000	-1 574 573	-2 900 000
	-550 000	-1 574 573	-2 900 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-39 423	-50 000
Värme	-354 800	-355 633	-345 000
Vatten	-34 500	-41 519	-41 300
Sophämtning/renhållning	-63 000	-62 977	-61 000
Grovsopor	-10 000	-9 060	-15 000
	-502 300	-508 613	-512 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-57 039	-55 000
Kabel-TV	-18 000	-17 425	-18 000
Bredband	-24 000	-23 316	-24 000
	-100 000	-97 781	-97 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 897	-113 385	-112 784
	-113 897	-113 385	-112 784
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-8 317	-15 800
Juridiska åtgärder	0	-3 120	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 920	-15 000
Föreningskostnader	-20 000	-17 997	-25 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 351	-7 000
Studieverksamhet	0	-8 900	0
Förvaltningsarvode	-64 500	-66 180	-64 500
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-2 000
Administration	-5 000	-2 347	-5 000
Konsultarvode	-50 000	-132 869	-50 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 824	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 200	-4 080	0
	-173 700	-263 904	-190 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-125 905	-125 905	-125 905
Förbättringar	-80 081	-80 081	-80 081
	-205 986	-205 986	-205 986
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 157 883	-3 186 156	-4 477 370
RÖRELSERESULTAT	-217 436	-1 054 614	-2 574 354
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-100 000	-103 414	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-21	0
	-99 000	-103 406	-99 000
RESULTAT	-316 436	-1 158 020	-2 673 354