

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Björkudden 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkudden 2

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 2019.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1978-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda vägförening. Föreningens andel är 56 andelar. Samfälligheten förvaltar vägbanor, gångbanor, vägbelysning samt diken.

Styrelsen

Britt Elisabeth Karlsson	Ledamot
Carl Pontus Edward Lindqvist	Ledamot
Ulla Agneta Rosengren	Ledamot
Bo Christer Thärning	Ledamot
Eva Kristina Wase	Ledamot
Stig Magnus Dahlberg	Suppleant
Nils Peter Friberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Mia Wahlberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
EKEBYHOV 1:515	1979	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

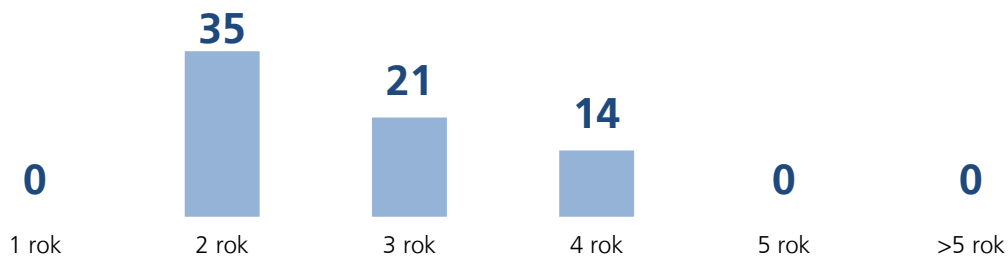
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 70 småhus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 468 m², varav 5 468 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2019.
Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Beskärning av träd	2017 - 2018

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2019
Eventuell radonsanering	2019
Underhåll av garage	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

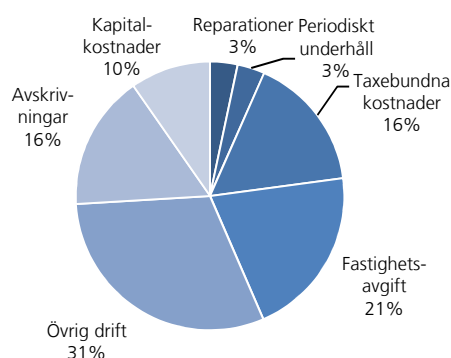
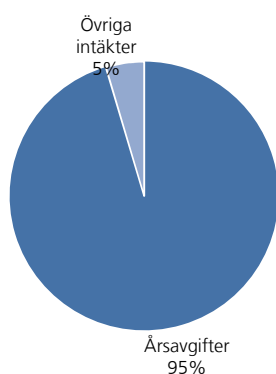
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	605 833	699 272
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 155 287	3 192 362
Finansiella intäkter	12 541	12 048
Ökning av kortfristiga skulder	14 961	0
	3 182 789	3 204 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 961 868	2 343 230
Finansiella kostnader	257 741	397 045
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-31 426
Ökning av långfristiga fordringar	0	219 444
Ökning av kortfristiga fordringar	47 218	18 111
Minskning av långfristiga skulder	395 000	295 468
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 551
	2 661 827	3 266 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 126 795	605 833
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	520 962	-93 439

*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

Ekerö kommun har för föreningens fastighet Ekebyhov 1:515 utarbetat ny detaljplan som vann laga kraft 2018-11-20.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	531	531
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 140	4 213	4 267	4 324
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	10	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	49	41	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	73	73	128
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	518	34	-113	2
Nettoomsättning (tkr)	3 155	3 183	3 148	3 046

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 468 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	808 500	0	0	808 500
Fond för yttre underhåll	337 716	69 091	0	268 625
S:a bundet eget kapital	1 146 216	69 091	0	1 077 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 631 971	-69 091	34 195	-2 597 075
Årets resultat	518 279	518 279	-34 195	34 195
S:a ansamlad förlust	-2 113 692	449 188	0	-2 562 880
S:a eget kapital	-967 476	518 279	0	-1 485 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	518 279
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 562 880
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-69 091</u>
summa balanserat resultat	-2 113 692

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 113 692</u>
----------------------------------	--------------------------

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	3 154 932	3 182 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	355	9 515
Summa rörelseintäkter		3 155 287	3 192 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 671 594	-2 055 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 980	-148 962
Personalkostnader	Not 6	-138 294	-139 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 940	-429 940
Summa rörelsekostnader		-2 391 808	-2 773 169
RÖRELSERESULTAT		763 479	419 193
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 541	12 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 741	-397 045
Summa finansiella poster		-245 200	-384 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		518 279	34 195
ÅRETS RESULTAT		518 279	34 195

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 891 915	20 315 075
Inventarier	Not 9	19 210	25 990
Summa materiella anläggningstillgångar		19 911 125	20 341 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	936 898	936 898
Summa finansiella anläggningstillgångar		940 398	940 398
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 851 523	21 281 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 217 713	648 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 262	19 162
Summa kortfristiga fordringar		1 235 975	667 795
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 237 975	669 795
SUMMA TILLGÅNGAR		22 089 497	21 951 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	337 716	268 625
Summa bundet eget kapital		1 146 216	1 077 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 631 971	-2 597 075
Årets resultat		518 279	34 195
Summa fritt eget kapital		-2 113 692	-2 562 880
SUMMA EGET KAPITAL		-967 476	-1 485 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	22 219 333	22 714 333
Summa långfristiga skulder		22 219 333	22 714 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	420 000	320 000
Leverantörsskulder		49 493	39 359
Skatteskulder		47 462	9 367
Övriga skulder		6 293	4 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	314 392	349 781
Summa kortfristiga skulder		837 640	722 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 089 497	21 951 257

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	66år	66år
Fastighetsförbättringar	10år ,40år	10år ,40år
Tak	40år	40år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 006 814	3 006 814
Hyror lokaler	3 300	3 000
Kabel-TV intäkter	121 800	121 800
Gemensamhetslokal	18 262	46 547
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	4 480
Öresutjämning	206	206
	3 154 932	3 182 847

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	355	9 515
	355	9 515

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	67 316	62 063
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 675
	Sophantering	3 225	0
	Gård	78 448	20 421
	Förbrukningsmateriel	1 046	705
	Fordon	6 428	8 909
		156 463	96 773
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	217	58 056
	Bastu/pool	619	12 963
	Lås	133	120
	VVS	3 938	0
	Värmeanläggning/undercentral	69 934	23 033
	Ventilation	3 545	5 420
	Elinstallationer	0	53 132
	Fasad	5 895	0
	Garage/parkering	3 663	0
		87 944	152 724
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 500
	Fönster	0	323 750
	Mark/gård/utemiljö	87 848	130 324
		87 848	491 574
	Taxebundna kostnader		
	El	54 555	58 344
	Vatten	275 589	267 519
	Sophämtning/renhållning	100 982	101 422
	Grovsopor	0	5 163
		431 126	432 448
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 301	87 772
	Markhyra/vägavgift/avgäld	134 400	134 400
	Kabel-TV	127 672	121 279
		361 373	343 451
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	546 840	538 090
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 671 594	2 055 060

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 105	693
	Medlemsinformation	4 200	0
	Tele- och datakommunikation	1 243	1 445
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	15 875
	Föreningskostnader	10 232	9 764
	Styrelseomkostnader	659	4 028
	Fritids- och trivselkostnader	4 338	4 179
	Förvaltningsarvode	97 647	94 128
	Administration	5 891	8 231
	Korttidsinventarier	2 599	4 349
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 390	6 270
		151 980	148 962
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	102 250	105 817
	Löner	10 000	9 000
	Sociala kostnader	26 044	24 391
		138 294	139 208
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	172 728	172 728
	Förbättringar	250 432	250 432
	Inventarier	6 780	6 780
		429 940	429 940

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 421 693	30 421 693
	Utgående anskaffningsvärde	30 421 693	30 421 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 106 618	-9 683 459
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 160	-423 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 529 778	-10 106 618
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 891 915	20 315 075
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 125 232	8 125 232
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 050 000	44 415 000
	Taxeringsvärde mark	52 080 000	45 150 000
		123 130 000	89 565 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 130 000	89 565 000
		123 130 000	89 565 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 900	65 326
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-31 426
	Utgående anskaffningsvärde	33 900	33 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 910	-32 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 780	-6 780
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 690	-39 336
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 210	-5 436
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
	Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	SEB AK A, 2 171 st	0	51 770	186 923	
	Nordea Invest	0	685 128	819 478	
	Carneigie Corp. Bond A	0	200 000	199 114	
			936 898	1 205 515	
				936 898	
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	29 413	0		
	Klientmedel hos SBC	1 124 795	603 833		
	Fordringar	63 505	44 800		
		1 217 713	648 633		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31		
	Upplupna intäkter	18 262	19 162		
		18 262	19 162		
Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	268 625	199 534		
	Reservering enligt stadgar	69 091	69 091		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	337 716	268 625		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	3,080 %	0	5 810 000	2018-01-25
	Handelsbanken	1,020 %	3 371 568	3 471 568	2020-12-01
	Handelsbanken	1,040 %	4 344 421	4 464 421	2019-01-30
	Handelsbanken	1,040 %	9 188 344	9 288 344	2018-12-30
	Handelsbanken	1,250 %	5 735 000	0	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		22 639 333	23 034 333	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-320 000	
			22 219 333	22 714 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 539 333 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 026 000	26 026 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	22 344	54 525
	Avgifter och hyror	292 048	295 256
		314 392	349 781

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

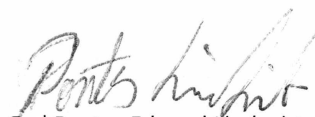
Energideklaration. Besiktning av garagelängor. Eventuell radonsanering.

Styrelsens underskrifter

EKERÖ den 27/3 2019



Britt Elisabeth Karlsson
Ledamot



Carl Pontus Edward Lindqvist
Ledamot



Ulla Agneta Rosengren
Ledamot

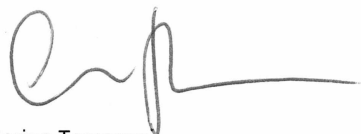


Bo Christer Thärning
Ledamot



Eva Kristina Wase
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Björkudden 2, org.nr 716416-5826.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Björkudden 2 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionssed 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
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 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
Björkudden 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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 8 april 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 006 000	3 006 814	3 006 815
Hyror lokaler	4 000	3 300	3 000
Kabel-TV intäkter	122 000	121 800	121 800
Gemensamhetslokal	16 000	0	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 550	4 500
Öresutjämning	0	206	0
Övriga intäkter	0	355	0
	3 148 000	3 137 025	3 156 115
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-90 000	-67 316	-90 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-60 000	0	-30 000
Sophantering	-4 000	-3 225	0
Gård	-40 000	-78 448	-35 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 046	-1 000
Fordon	-4 000	-6 428	-9 000
	-198 000	-156 463	-165 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-217	-10 000
Bastu/pool	-1 000	-619	0
Lås	0	-133	0
VVS	0	-3 938	0
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-69 934	-75 000
Ventilation	-4 000	-3 545	-5 000
Elinstallationer	-20 000	0	-30 000
Tak	-50 000	0	-50 000
Fasad	-5 000	-5 895	0
Garage/parkering	-4 000	-3 663	0
	-189 000	-87 944	-170 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	0	-40 000
Mark/gård/utemiljö	-120 000	-87 848	-85 000
Garage/parkering	-50 000	0	-100 000
	-170 000	-87 848	-225 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-54 555	-60 000
Vatten	-310 000	-275 589	-270 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-100 982	-105 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-430 000	-431 126	-440 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-110 000	-99 301	-88 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-134 400	-134 400	-135 000
Kabel-TV	-122 000	-127 672	-122 000
	-366 400	-361 373	-345 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-563 430	-546 840	-553 875
	-563 430	-546 840	-553 875

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 105	-1 000
Medlemsinformation	-3 000	-4 200	0
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 243	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 669	-16 000
Föreningskostnader	-10 500	-10 232	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-659	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-4 338	-4 500
Förvaltningsarvode	-100 000	-97 647	-95 500
Administration	-6 000	-5 891	-8 000
Korttidsinventarier	0	-2 599	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 390	-6 500
	-155 500	-151 980	-147 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-10 000	0
Lön - övrigt	0	0	-10 000
Styrelsearvode	-130 000	-97 250	-103 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-26 044	-30 000
	-175 000	-138 294	-148 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-172 728	-172 728	-173 000
Förbättringar	-250 432	-250 432	-250 000
Inventarier	-6 780	-6 780	-6 780
	-429 940	-429 940	-429 780
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 677 270	-2 391 808	-2 623 655
RÖRELSERESULTAT	470 730	745 217	532 460
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier/obligationer	12 000	12 483	12 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-220 000	-256 521	-256 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
Övriga finansiella kostnader	-1 500	-1 211	-1 500
	-209 500	-245 200	-245 500
RESULTAT	261 230	500 017	286 960