



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Trädgårdsmästaren Johannelund

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren Johannelund

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Johannelund-Lövsta Allé Samf. Föreningens andel är 6,97 procent. Samfälligheten förvaltar parkering 6,97 % Avfallshantering 6,92 % Grönytor 4,48 %.

Styrelsen

Jan Erik Emanuel Berglöf	Ledamot
Eva Susanna Kanrell	Ledamot
Marie Susanne Lång	Ledamot
Matthis Niklas Schilke	Ledamot

David Dieter Hartung	Suppleant
Büsra Ünver	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Marie Berglöf
Ewa Forsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lövräfsan 2	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

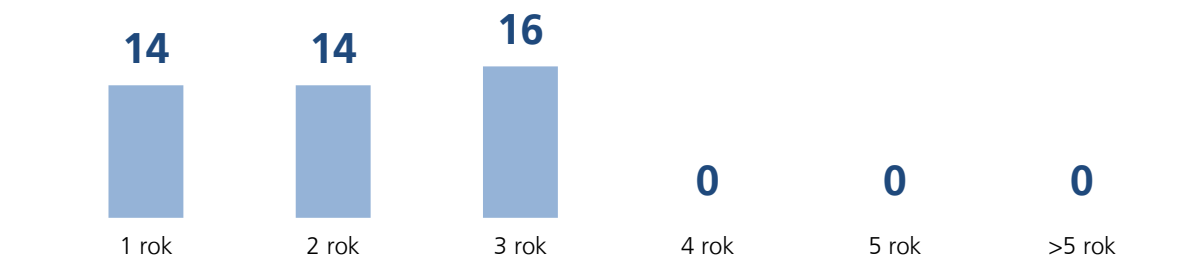
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 470 m², varav 2 470 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus

Kommentar

Tvättstuga och teknikutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2017	Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, godkänt efter kontroll och nästa besiktning görs i november 2023
Planerat underhåll	År	
OVK Besiktning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

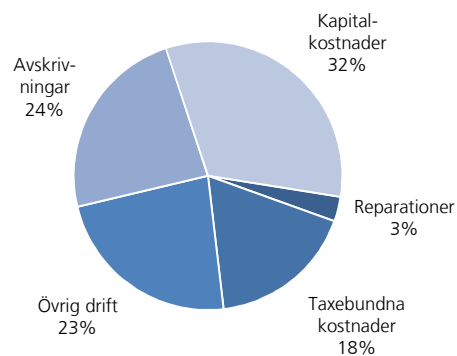
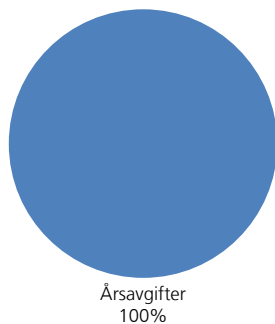
Avtal	Leverantör
Fastighetsunderhåll	Dirigo Fastighet & Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	ÖBF en den av Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Yttre förvaltning	Svensk Markservice AB
Hissunderhåll	Kone AB
Tv/Bredband	Telia AB
El	Eon
Värme	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten
Städning	ISS Facility Services AB
Hissbesiktning	Inspecta
Parkering	Q-Park AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Avfallshantering	Johannelund-Lövsta Allé Samf.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 490 089	1 209 508
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 030 476	2 057 927
Finansiella intäkter	21	16
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 640
	2 030 497	2 066 583
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 009	861 427
Finansiella kostnader	647 573	673 523
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	7 894	51 053
	1 723 476	1 786 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 797 109	1 490 089
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	307 020	280 580

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	816	812	800
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 761	11 842	11 923	12 004
Elkostnad/m ² totalyta	47	48	43	45
Värmekostnad/m ² totalyta	49	48	44	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	262	273	330	335
Soliditet (%)	69	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	45	53	23	-50
Nettoomsättning (tkr)	2 026	2 040	2 023	1 993

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 470 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	40 000 000	0	0	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	0	0	24 180 000
Fond för yttre underhåll	278 500	61 750	-30 250	247 000
S:a bundet eget kapital	64 458 500	61 750	-30 250	64 427 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-252 050	-61 750	82 843	-273 143
Årets resultat	44 515	44 515	-52 593	52 593
S:a ansamlad förlust	-207 535	-17 235	30 250	-220 550
S:a eget kapital	64 250 965	44 515	0	64 206 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	44 515
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-190 299
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
summa balanserat resultat	-207 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-207 534
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 026 127	2 040 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 348	17 824
Summa rörelseintäkter		2 030 476	2 057 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-600 639	-613 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 230	-131 662
Personalkostnader	Not 6	-91 140	-116 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 400	-470 400
Summa rörelsekostnader		-1 338 409	-1 331 827
RÖRELSERESULTAT		692 067	726 100
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-647 573	-673 523
Summa finansiella poster		-647 552	-673 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 515	52 593
ÅRETS RESULTAT		44 515	52 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	91 845 600	92 316 000
Summa materiella anläggningstillgångar	91 845 600	92 316 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 845 600	92 316 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 797 109	1 438 335
Summa kortfristiga fordringar	1 797 109	1 438 335
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	51 754
Summa kassa och bank	0	51 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 797 109	1 490 089
SUMMA TILLGÅNGAR	93 642 709	93 806 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	278 500	247 000
Summa bundet eget kapital		64 458 500	64 427 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-252 050	-273 143
Årets resultat		44 515	52 593
Summa fritt eget kapital		-207 535	-220 550
SUMMA EGET KAPITAL		64 250 965	64 206 450
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 850 000	29 050 000
Summa långfristiga skulder		18 850 000	29 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 200 000	200 000
Leverantörsskulder		63 521	64 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	278 223	284 839
Summa kortfristiga skulder		10 541 744	549 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 642 709	93 806 089

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	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 012 056	2 015 514
Överlåtelse/pantsättning	5 614	21 421
Avgift andrahandsuthyrning	8 524	3 236
Öresutjämning	-67	-68
	2 026 127	2 040 103

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 348	17 824
	4 348	17 824

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 788	43 852
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 006
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 938	0
	Snöröjning/sandning	32 540	12 425
	Städning entreprenad	33 904	40 016
	Städning enligt beställning	469	469
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 250
	Hissbesiktning	4 000	5 228
	Myndighetstillsyn	1 130	9 435
	Gemensamma utrymmen	220	293
	Gård	1 710	346
	Serviceavtal	2 000	0
	Förbrukningsmateriel	4 335	21 485
	Teleport/hissanläggning	6 975	8 370
	Brandskydd	0	6 308
	Fordon	1 174	0
		161 182	192 483
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 536	0
	Lås	2 778	4 588
	Värmeanläggning/undercentral	5 908	0
	Ventilation	35 734	21 135
	Elinstallationer	2 310	1 578
	Vattenskada	0	3 715
		59 266	31 016
	Taxebundna kostnader		
	El	117 142	119 656
	Värme	120 704	117 820
	Vatten	80 124	76 592
	Sophämtning/renhållning	32 366	14 256
		350 336	328 324
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 855	37 124
	Samfällighetsavgift	0	8 960
	Kabel-TV	0	15 420
		29 855	61 504
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	600 639	613 327

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	15 312	0
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	20 888	15 719
	Fritids- och trivselkostnader	689	758
	Förvaltningsarvode	55 438	53 814
	Förvaltningsarvoden övriga	11 888	13 331
	Administration	7 440	23 399
	Konsultarvode	43 750	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 400	5 290
		176 230	131 662
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 350	88 600
	Sociala kostnader	21 790	27 838
		91 140	116 438
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	470 400	470 400
		470 400	470 400
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 080 000	94 080 000
	Utgående anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 764 000	-1 293 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-470 400	-470 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 234 400	-1 764 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 845 600	92 316 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 520 000	23 520 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		48 200 000	48 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 200 000	48 200 000
		48 200 000	48 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 797 109	1 438 335
		1 797 109	1 438 335

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	247 000	185 250
	Reservering enligt stadgar	61 750	61 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 250	0
	Vid årets slut	278 500	247 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,340 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-25
	Swedbank	1,870 %	9 050 000	9 250 000	2022-12-20
	Swedbank	3,420 %	10 000 000	10 000 000	2019-02-21
	Summa skulder till kreditinstitut		29 050 000	29 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 200 000	-200 000	
			18 850 000	29 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 550 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	44 400
	Sociala avgifter	14 296	13 950
	Ränta	59 489	59 489
	Avgifter och hyror	158 938	167 000
		278 223	284 839

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 19 / 3 2019



Jan Erik Emanuel Berglöf
Ledamot



Eva Susanna Kanrell
Ledamot



Marie Susanne Lång
Ledamot



Matthis Niklas Schilke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2019



Bo-Eric Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trädgårdsmästaren Johannelund
Org.nr 769624-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 201812-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 de 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. De 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. Risker 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 räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten 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:

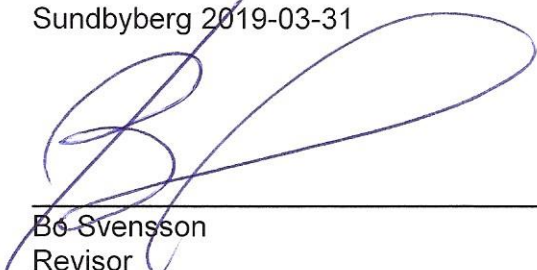
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sundbyberg 2019-03-31



Bo Svensson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 015 000	2 012 056	2 015 500
Överlåtelse/pantsättning	0	5 614	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 524	0
Öresutjämning	0	-67	0
Övriga intäkter	0	4 348	0
	2 015 000	2 030 476	2 025 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-36 788	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-35 938	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-32 540	-25 000
Städning entreprenad	-42 000	-33 904	-37 700
Städning enligt beställning	-1 000	-469	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-30 000
Hissbesiktning	-6 000	-4 000	-2 700
Myndighetstillsyn	-10 000	-1 130	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-220	-1 000
Gård	-1 000	-1 710	-1 000
Serviceavtal	0	-2 000	0
Förbrukningsmateriel	-16 000	-4 335	-15 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-6 975	-8 500
Brandskydd	-7 000	0	0
Fordon	0	-1 174	0
	-190 000	-161 182	-168 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-17 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-12 536	0
Lås	0	-2 778	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 908	0
Ventilation	0	-35 734	0
Elinstallationer	0	-2 310	0
	-17 000	-59 266	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-117 142	-120 000
Värme	-123 000	-120 704	-123 700
Vatten	-77 000	-80 124	-78 100
Sophämtning/renhållning	-15 000	-32 366	-28 500
	-340 000	-350 336	-350 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-29 855	-29 000
Samfällighetsavgift	-10 000	0	0
Kabel-TV	-17 000	0	-15 800
	-66 000	-29 855	-44 800

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-15 312	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-15 300
Föreningskostnader	-16 000	-20 888	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-689	-1 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-55 438	-54 800
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-11 888	-8 000
Administration	-11 000	-7 440	-17 000
Konsultarvode	0	-43 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 400	0
	-122 000	-176 230	-113 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-69 350	-88 800
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-21 790	-27 900
	-117 000	-91 140	-116 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-471 000	-470 400	-470 400
	-471 000	-470 400	-470 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 323 000	-1 338 409	-1 294 200
RÖRELSERESULTAT	692 000	692 067	731 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-652 000	-647 573	-651 300
	-652 000	-647 552	-651 300
RESULTAT	40 000	44 515	80 000