



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mispeln i Södra Hedvigslund

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

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.

- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Inger Elisabeth Höglund	Ledamot
Mårten Olov Lagerquist	Ledamot
Lotta Maria Lise-Lotte Lundbäck	Ledamot
Roland Ingemar Segerman	Ledamot
Karl Jonas Sjöström	Ledamot

Lina Pia Maria Andersson	Suppleant	tom 2019-01-05
Ruth Flavia Jaime Lindquist	Suppleant	
Tommy Carl-Gustav Johansson	Suppleant	
Berth Stefan Lindblom	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lina Pia Maria Andersson, Inger Elisabeth Höglund, Ruth Flavia Jaime Lindquist, Tommy Carl-Gustav Johansson, Mårten Olov Lagerquist, Berth Stefan Lindblom, Lotta Maria Lise-Lotte Lundbäck, Roland Ingemar Segerman och Karl Jonas Sjöström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Marianne Greghammar

Sammanställande

Niklas Hammarström

Daniel Palma Rivera

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älta 35:426	2016	Nacka
Älta 35:101	2016	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Försäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.

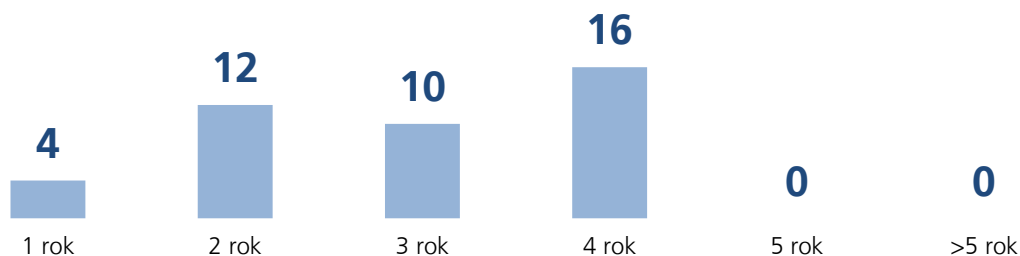
Fastigheternas värdeår är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 140 m², varav 3 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Tvättstuga

Cykelförråd

Kommentar

I hus G, Buxbomsvägen 12

I hus G, Buxbomsvägen 12

I hus H, Buxbomsvägen 14

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Kommentar

Gunnebo-staket vid planteringar
samt slänt

2018

Se händelser under året

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastigheter AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Kabel-TV	TeliaSonera
El	Nacka Energi
Vatten och sophämtning	Nacka vatten och avfall
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Svensk Markservice AB
Hissar skötsel	Otis

Övrig information

Föreningen har under 2018 godkänt 4 andrahandsuthyrningar.

Under 2018 har 4 överlåtelser skett. Utöver det har 3 personer blivit medlemmar genom delägarskap.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stark ekonomi och god likviditet.

Under 2018 har vi haft problem med obetalda avgifter som har medfört en del kostnader för föreningen. I samband med detta har vi tecknat en inkassotjänst hos SBC som hjälper föreningen att inkassera obetalda avgifter.

Föreningen har tre lån på fastigheterna placerade hos Swedbank. Under sommaren 2018 löpte ett av lånen som var bundet på 1 år ut. Efter rådgivning med banken valde styrelsen att binda lånet på 7 år med motivering att Brf Mispeln i Södra Hedvigslund är en ny förening med en ung ekonomi, nybyggda fastigheter och höga lån. Alla rapporter visar att räntan kommer att höjas under de närmsta åren. På detta sätt kan vi planera långsiktigt utan överraskningar.

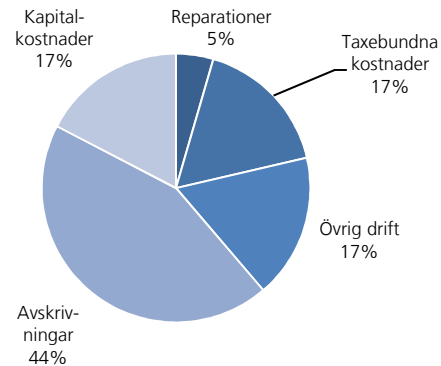
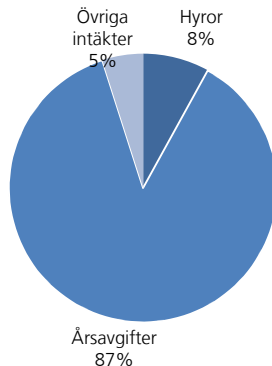
Föreningens avgifter har inte höjts sedan husen blev inflyttningsklara 2016 respektive 2017. För att få en stabil, sund och långsiktig ekonomi har styrelsen valt att höja avgiften för året 2019 med 2,4%. Detta är i enlighet med den ekonomiska plan som uppfördes när föreningen bildades.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-03-01 med 2,40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 540 608	1 167 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 589 077	1 935 674
Finansiella intäkter	285	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 304 971
Medlemsinsatser	0	29 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	925 410
	2 589 362	33 866 055
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	998 958	921 304
Finansiella kostnader	560 389	372 983
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	31 100 000
Ökning av kortfristiga fordringar	938 131	0
Minskning av långfristiga skulder	180 582	98 500
Minskning av kortfristiga skulder	244 312	0
	2 922 373	32 492 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 207 598	2 540 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-333 011	1 373 268

*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

Styrelsen har genomfört 10 styrelsemöten samt årsstämma den 12 juni 2018.

Föreningen har också haft ett trevligt adventsmingel i gästlägenheten och under året etablerat ett samarbete med Brf Lobelian och Anemonen.

Föreningen har under året upphandlat följande nya tjänster:
Svensk Markservice för snöröjning och trädgårdarbete

Under året har en del underhåll genomförts. Bland annat:

- Klottersanering på Buxbomsvägen 14 samt på trädgårdshus intill Buxbomsvägen 12.
- Sanering pga svalbon på Buxbomsvägen 12.
- Uppsättning av Gunnebstängsel för att förhindra obehöriga vid planteringar vid både Buxbomsvägen och Anemonvägen samt vid slänt på Anemonvägen 36 (Motion från boende).
- Uppsättning av "Vinterunderhålles ej"-skyltar vid alla hus.

Föreningen har haft problem med ventilationen under hela året och detta har medfört en del kostnader för oss. Detta är anmält i samband med två-årsbesiktningen och förhoppningsvis blir det ett garantiärende.

Vi har också tittat på hur belysningen på våra parkeringar ser ut (motion från boende) och undersökt möjligheten till att förbättra belysningen.

Vi har även tittat på eventuell uppsättning av speglar m a p den döda vinkeln som uppstår vid in och utfart från föreningens parkeringar (motion från boende). Ngt beslut i denna fråga är ej taget under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	538	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 459	12 516	12 548	6 481
Elkostnad/m ² totalyta	143	69	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	28	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	119	0	0
Soliditet (%)	75	75	70	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-381	-417	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 589	1 935	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 140 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	93 610 000	0	0	93 610 000
Upplåtelseavgifter	29 640 000	0	0	29 640 000
Fond för yttre underhåll	213 000	106 500	0	106 500
S:a bundet eget kapital	123 463 000	106 500	0	123 356 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-630 238	-106 500	-417 238	-106 500
Årets resultat	-381 486	-381 486	417 238	-417 238
S:a ansamlad förlust	-1 011 723	-487 986	0	-523 738
S:a eget kapital	122 451 277	-381 486	0	122 832 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-381 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-523 738
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 500
summa balanserat resultat	-1 011 724

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 011 724
----------------------------------	-------------------

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	2 589 077	1 934 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 150
Summa rörelseintäkter		2 589 077	1 935 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-763 604	-715 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 354	-161 115
Personalkostnader	Not 6	0	-45 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 411 500	-1 058 625
Summa rörelsekostnader		-2 410 458	-1 979 929
RÖRELSERESULTAT		178 619	-44 255
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560 389	-372 983
Summa finansiella poster		-560 104	-372 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 486	-417 238
ÅRETS RESULTAT		-381 486	-417 238

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	160 079 875	161 491 375
Summa materiella anläggningstillgångar	160 079 875	161 491 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	160 079 875	161 491 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	11 341
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	99 910	-849 562
Summa kortfristiga fordringar	99 910	-838 221
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	2 540 608
SBC klientmedel i SHB	2 207 598	0
Summa kassa och bank	2 207 598	2 540 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 307 508	1 702 387
SUMMA TILLGÅNGAR	162 387 383	163 193 762

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 250 000	123 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	213 000	106 500
Summa bundet eget kapital		123 463 000	123 356 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-630 238	-106 500
Årets resultat		-381 486	-417 238
Summa fritt eget kapital		-1 011 723	-523 738
SUMMA EGET KAPITAL		122 451 277	122 832 762
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	38 940 336	39 104 500
Summa långfristiga skulder		38 940 336	39 104 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	180 582	197 000
Leverantörsskulder		116 550	25 413
Skatteskulder		245 600	590 400
Övriga skulder		92 758	99 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	360 281	344 487
Summa kortfristiga skulder		995 770	1 256 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 387 383	163 193 762

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	100år	100år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 254 430	1 690 773
Hyror parkering	207 197	141 402
Bredbandsintäkter	116 424	87 319
Överlåtelse/pantsättning	448	5 356
Gästlägenhet	10 500	9 600
Öresutjämning	78	75
	2 589 077	1 934 524

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1 150
	0	1 150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 552	19 870
	Fastighetsskötsel beställning	18 142	905
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 080	12 270
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 898	17 370
	Snöröjning/sandning	35 375	0
	Städning entreprenad	81 484	62 064
	Hissbesiktning	4 500	0
	Gemensamma utrymmen	4 609	0
	Gård	3 935	0
	Serviceavtal	21 000	0
	Förbrukningsmateriel	1 054	5 055
		291 628	117 534
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 726	0
	Tvättstuga	7 229	0
	Sophantering/återvinning	1 177	0
	Entré/trapphus	925	0
	Värmeanläggning/undercentral	14 000	0
	Ventilation	41 207	17 500
	Hiss	24 003	0
	Mark/gård/utemiljö	43 759	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 995	0
		143 021	17 500
	Taxebundna kostnader		
	El	448 378	216 433
	Vatten	71 921	89 194
	Sophämtning/renhållning	23 412	2 097
		543 711	307 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 844	26 831
		30 844	26 831
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-245 600	245 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	763 604	715 189
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	147 856	94 576
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 725	12 500
	Föreningskostnader	4 125	0
	Fritids- och trivselkostnader	704	0
	Förvaltningsarvode	49 985	48 552
	Administration	6 252	5 487
	Konsultarvode	8 875	0
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
		235 354	161 115

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	30 861
	Sociala kostnader	0	14 139
		0	45 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 411 500	1 058 625
		1 411 500	1 058 625
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 550 000	21 400 000
	Nyanskaffningar	0	141 150 000
	Utgående anskaffningsvärde	162 550 000	162 550 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 058 625	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 411 500	-1 058 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 470 125	-1 058 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 079 875	161 491 375
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	46 600 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
		59 000 000	61 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	61 400 000
		59 000 000	61 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	99 910	0
	Avräkning övrigt	0	-849 562
		99 910	-849 562
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	106 500	0
	Reservering enligt stadgar	106 500	106 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	213 000	106 500

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,830 %	13 051 910	13 101 164	0001-01-01
Swedbank	1,250 %	13 034 504	13 100 168	0001-01-01
Swedbank	1,670 %	13 034 504	13 100 168	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		39 120 918	39 301 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 582	-197 000	
		38 940 336	39 104 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 200 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 400 000	39 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	30 861	30 861
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	108 404	86 888
Avgifter och hyror	206 877	212 599
	360 281	344 487

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering och genomförande av 2-årsbesiktning som utförts den 18-19 februari 2019.
Besiktningsprotokoll inkom till föreningen den 1 mars 2019.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 8 / 5 2019



Inger Elisabeth Höglund
Ledamot



Mårten Olov Lagerquist
Ledamot



Lotta Maria Lise-Lotte Lundbäck
Ledamot



Roland Ingemar Segerman
Ledamot



Karl Jonas Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2019



Jan-Ove Brandt
Extern revisor auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Mispeln i Södra Hedvigslund, org. nr 769630-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 20 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 308 096	2 254 430	2 255 000
Hyror parkering	221 000	207 197	220 000
Bredbandsintäkter	116 000	116 424	116 000
Överlåtelse/pantsättning	0	448	0
Gästlägenhet	14 000	10 500	14 000
Öresutjämning	0	78	0
	2 659 096	2 589 077	2 605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-40 000	-48 552	-50 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-18 142	-25 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-55 000	-49 080	-75 000
Fastighetskötsel gård beställning	-70 000	-23 898	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-35 375	-20 000
Städning entreprenad	-75 000	-81 484	-75 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 500	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 609	-5 000
Gård	-5 000	-3 935	-10 000
Serviceavtal	-70 000	-21 000	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 054	0
	-368 000	-291 628	-275 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-18 000	-8 726	0
Tvättstuga	0	-7 229	0
Sophantering/återvinning	0	-1 177	0
Entré/trapphus	0	-925	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 000	0
Ventilation	0	-41 207	0
Hiss	0	-24 003	0
Mark/gård/utemiljö	0	-43 759	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 995	0
	-18 000	-143 021	0
Taxebundna kostnader			
El	-370 000	-448 378	-400 000
Vatten	-80 000	-71 921	-170 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-23 412	-35 000
	-475 000	-543 711	-605 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-30 844	-30 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-10 000
	-32 000	-30 844	-40 000
Fastighetsskatt			
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	245 600	0
	0	245 600	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-125 000	-147 856	-120 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 725	-20 000
Föreningskostnader	-7 000	-4 125	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-704	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-49 985	-50 400
Administration	-5 000	-6 252	-10 000
Konsultarvode	0	-8 875	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 007	0
	-204 000	-235 354	-200 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	0	-45 500
	-45 000	0	-45 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 412 000	-1 411 500	0
	-1 412 000	-1 411 500	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 554 000	-2 410 458	-1 165 900
RÖRELSERESULTAT	105 096	178 619	1 439 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	285	0
Låneräntor	-550 000	-558 932	-550 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 347	0
Övriga räntekostnader	0	-110	0
	-550 000	-560 104	-550 000
RESULTAT	-444 904	-381 486	889 100