



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Britts Grannar

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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 2006 och 2030.
- 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 höjdes 2019-01-01 med 2%.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-01 hos Bolagsverket, nya stadgar registrerade 2019-01-08.

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

Styrelsen

Oscar Hagman	Ordförande
Mikael Johannesson	Vice ordförande
Ingela Ahlberg	Ledamot
Frida Moell	Ledamot
Lisa Qvarfordt	Ledamot
Anna Turdell	Ledamot
Anna Åberg	Ledamot

Anne-Louise Beckman Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingela Ahlberg, Mikael Johannesson och Frida Moell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten Ordinarie Extern Grant Thornton

Valberedning

Mikaela Ericsson Evensen
Britt Ljungqvist
Ann-Helen Johansson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-07. Extra stämma, nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via främst bergvärme, fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

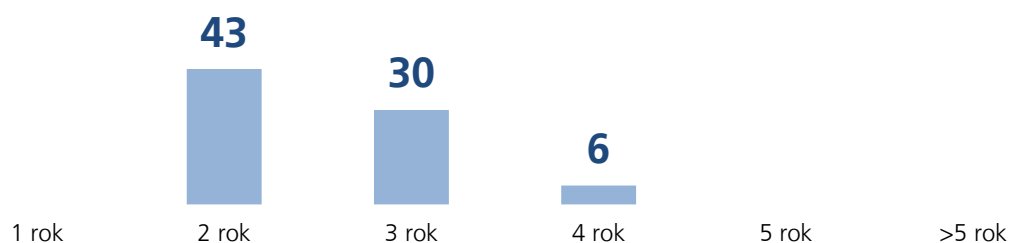
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 132 m², varav 5 006 m² utgör lägenhetsyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Miljöstuga
Hobbyrum

Kommentar

Från oktober 2005
Från oktober 2005
Från november 2003
Från september 2013
Från oktober 2016

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Cykelparkering	2018	Anläggning av cykelparkering utanför hus 7
Utrustning tvättstuga	2018	Utbyte 3 maskiner
Trädvård	2018	Genomgång av samtliga träd av arborister, beskärning och borttagning
Asfaltering	2017	Gångvägar och bollplan.
Nya portlås	2017	
Byte av entrédörrar	2016	Nya entrédörrar i samtliga hus.
Stamspolning	2016	
Målning av trapphus.	2015	Allmän uppfräschning av trapphusen.
Installation av bredband	2015	Bredband via Cat6-nät installeras enligt beslut från 2014 års föreningsstämma.
Elektriska handdukstorkar	2014	Vattenburna handdukstorkar i samtliga badrum ersattes med elektriska enligt krav från Miljöförvaltningen.
Ventilationsarbeten	2013	Justering och rensning av lägenheternas ventiler över fönstren.
Upprustning av vändplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringar för uthyrning.
Cykelparkeringar utomhus	2013 - 2014	Anläggning av cykelparkering utanför hus 9 och 11.
Ny miljöstuga	2013	Apparatur till bergvärme förlades i gamla miljöstugan
Bergvärme	2012	Driftsatt december 2012
Energiåtervinning	2012	Energin från frånluftsventilationen tas tillvara
Stamspolning	2006	
Nya sop skåp	2005	6 st fristående sop skåp
Ny tvättstuga	2003	
Ny miljöstuga	2003	
Nyinstallation hiss	1995	Renovering av befintlig hiss
El stambyte	1995	En-fas
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Omläggning av tak	1995	Renovering av befintliga takpannor
Om putsning av fasad	1995	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageportar	2019	Renovering eller utbyte av garageportar
Värmesystem	2019	Översyn och optimering
Utrustning tvättstuga	2019	Utbyte av 4 maskiner
Balkonger	2019	Renovering av balkonger

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv-Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Nya stadgar antogs 2019-01-08.

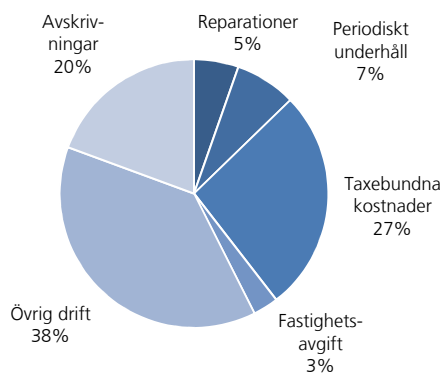
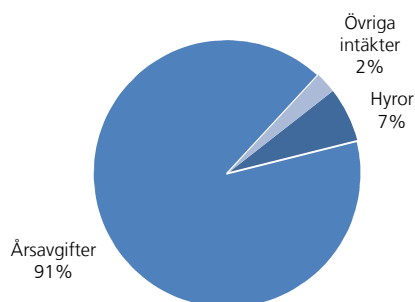
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 491 605	2 341 158
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 356 914	3 283 264
Finansiella intäkter	60	83
Ökning av kortfristiga skulder	37 341	0
	3 394 315	3 283 347
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 853 967	2 799 353
Finansiella kostnader	35 569	28 839
Ökning av materiella anläggningstillgångar	122 449	0
Ökning av kortfristiga fordringar	12 262	1 753
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 954
	3 324 247	3 132 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 561 674	2 491 605
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	70 068	150 448

*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

Genomgång av trädgården. Arborist har anlitats för bedömning av träden, beskärning samt nedtagning av träd har genomförts.

Entrén vid hus 7 har fräschat upp med ny kantsten och cykelparkering.

I tvättstugan har två tvättmaskiner och en torktumlare bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	564	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	373	373	373	188
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 000	1 060	1 121	1 209
Elkostnad/m ² totalyta	109	97	84	87
Värmekostnad/m ² totalyta	33	26	25	21
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	5	9
Soliditet (%)	90	90	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-222	-228	-201	50
Nettoomsättning (tkr)	3 354	3 280	3 028	3 257

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 m² bostäder och 126 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	37 968 534	0	0	37 968 534
Upplåtelseavgifter	14 282 004	0	0	14 282 004
Fond för yttre underhåll	673 967	261 831	-365 131	777 267
S:a bundet eget kapital	52 924 505	261 831	-365 131	53 027 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 361 640	-261 831	137 609	-1 237 417
Årets resultat	-221 692	-221 692	227 522	-227 522
S:a ansamlad förlust	-1 583 332	-483 523	365 131	-1 464 940
S:a eget kapital	51 341 173	-221 692	0	51 562 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-221 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 099 809
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 831
summa balanserat resultat	-1 583 332

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

259 200
-1 324 132

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	3 354 078	3 280 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 836	2 982
Summa rörelseintäkter		3 356 914	3 283 264
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 229 487	-2 224 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 600	-429 211
Personalkostnader	Not 6	-177 881	-145 962
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 130	-682 677
Summa rörelsekostnader		-3 543 097	-3 482 030
RÖRELSERESULTAT		-186 183	-198 766
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 569	-28 839
Summa finansiella poster		-35 509	-28 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 692	-227 522
ÅRETS RESULTAT		-221 692	-227 522

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 54 230 081	54 912 758
Maskiner	Not 9 115 996	0
Summa materiella anläggningstillgångar	54 346 077	54 912 758
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 349 577	54 916 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 743	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 665 690	2 591 909
Summa kortfristiga fordringar	2 671 433	2 591 918
KASSA OCH BANK		
Kassa och Nordea Sparkonto	5 830	3 015
Summa kassa och bank	5 830	3 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 677 263	2 594 932
SUMMA TILLGÅNGAR	57 026 839	57 511 190

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	673 967	777 267
Summa bundet eget kapital		52 924 505	53 027 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 361 640	-1 237 417
Årets resultat		-221 692	-227 522
Summa fritt eget kapital		-1 583 332	-1 464 940
SUMMA EGET KAPITAL		51 341 173	51 562 865
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 650 000	4 950 000
Summa långfristiga skulder		4 650 000	4 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		160 806	178 877
Skatteskulder		215 048	209 597
Övriga skulder		0	41 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	359 812	268 576
Summa kortfristiga skulder		1 035 666	998 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 026 839	57 511 190

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	116 år	116 år
Tvättstuga	34 år	34 år
Soprum/sophus	25 år	25 år
Energiåtgärder	Fullt Avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	5 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	3 047 711	3 047 711
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	19 200	8 400
Hyror garage	136 800	71 166
Bredbandsintäkter	78 540	78 540
Övriga debiterade avgifter	4 626	7 294
Öresutjämning	53	22
	3 354 078	3 280 282

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	2 836	2 982
	2 836	2 982

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	10 938	29 612
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 280	27 000
	Snöröjning/sandning	88 138	87 887
	Städning entreprenad	2 525	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 708	13 476
	Sotning	3 278	3 050
	Hissbesiktning	4 999	3 871
	Myndighetstillsyn	2 260	10 545
	Gemensamma utrymmen	47 703	12 169
	Gård	3 718	3 656
	Serviceavtal	41 179	40 841
	Förbrukningsmateriel	419	3 676
	Störningsjour och larm	0	13 583
	Brandskydd	3 400	100
	Fordon	571	0
		246 115	249 466
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 950	0
	Tvättstuga	56 337	4 520
	Entré/trapphus	1 022	2 325
	Lås	6 877	11 092
	VVS	21 824	87 410
	Värmeanläggning/undercentral	42 219	35 226
	Ventilation	21 250	21 250
	Elinstallationer	11 001	18 644
	Hiss	18 022	15 346
	Tak	0	6 384
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 150
		187 502	204 347
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	52 250
	Elinstallationer	0	118 360
	Mark/gård/utemiljö	259 200	194 521
		259 200	365 131
	Taxebundna kostnader		
	El	558 818	498 453
	Värme	171 025	132 380
	Vatten	132 812	118 827
	Sophämtning/renhållning	78 318	71 646
	Grovsopor	6 781	9 346
		947 754	830 652
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 976	75 018
	Tomträttsavgäld	294 700	294 700
	Kabel-TV	8 267	17 631
	Bredband	80 580	80 580
		480 523	467 929
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 393	106 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 229 487	2 224 180

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	5 126
	Medlemsinformation	0	69
	Tele- och datakommunikation	475	388
	Juridiska åtgärder	12 953	40 698
	Inkassering avgift/hyra	4 250	425
	Hysesförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 375	29 706
	Föreningskostnader	18 138	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	6 654	2 043
	Förvaltningsarvode	353 049	324 916
	Administration	3 280	8 975
	Korttidsinventarier	4 596	1 098
	Konsultarvode	5 313	5 528
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 540
		446 600	429 211
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 500	111 703
	Sociala kostnader	41 381	34 259
		177 881	145 962
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	201 907	201 907
	Maskiner	6 453	0
		689 130	682 677

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	62 000 857
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 088 099	-6 405 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-682 677	-682 677
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 770 776	-7 088 099
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 230 081	54 912 758
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 157 000	46 157 000
	Taxeringsvärde mark	41 120 000	41 120 000
		87 277 000	87 277 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	277 000	277 000
		87 277 000	87 277 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 646	10 646
	Nyanskaffningar	122 449	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 095	10 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 646	-10 646
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 453	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 099	-10 646
	Redovisat restvärde vid årets slut	115 996	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	107 031	103 318
	Klientmedel hos SBC	2 558 659	2 488 591
		2 665 690	2 591 909

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	777 267	920 705
	Reservering enligt stadgar	261 831	261 831
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-365 131	-405 269
	Vid årets slut	673 967	777 267

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,610 %	4 950 000	5 250 000	2019-04-23
	Summa skulder till kreditinstitut		4 950 000	5 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			4 650 000	4 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 450 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	68 000	0
	Sociala avgifter	21 365	0
	Ränta	5 907	5 829
	Avgifter och hyror	247 890	238 759
	Snöröjning	16 650	23 988
		359 812	268 576

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	I tvättstugan har tre tvättmaskiner och en torktumlare bytts ut.

Styrelsens underskrifter

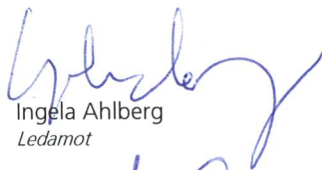
JOHANNESHOV den 24 15 2019



Oscar Hagman
Ordförande



Mikael Johannesson
Vice ordförande



Ingela Ahlberg
Ledamot



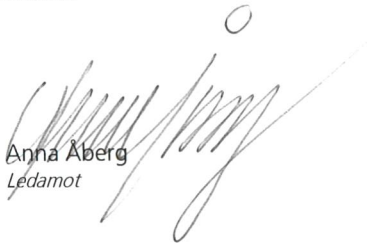
Frida Moell
Ledamot



Lisa Qvarfordt
Ledamot



Anna Turdell
Ledamot



Anna Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2019
Grant Thornton



Josef Hagsten
Auktoriserad revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Britts Grannar
Org.nr. 769606-7524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2018.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 7/5-2019

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 047 000	3 047 711	3 048 000
Hyror bostäder	67 000	67 149	67 000
Hyror parkering	19 000	19 200	19 200
Hyror garage	136 000	136 800	136 800
Bredbandsintäkter	78 000	78 540	79 000
Övriga debiterade avgifter	0	4 626	4 000
Öresutjämning	0	53	0
Övriga intäkter	0	2 836	0
	3 347 000	3 356 914	3 354 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-10 938	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	-40 000	-23 280	-40 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-88 138	-60 000
Städning entreprenad	0	-2 525	0
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 708	-14 000
Sotning	-3 000	-3 278	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 999	-4 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 260	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-47 703	0
Gård	-2 000	-3 718	-2 000
Serviceavtal	-40 000	-41 179	-27 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-419	-1 000
Brandskydd	0	-3 400	0
Fordon	0	-571	0
	-218 000	-246 115	-181 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	-8 950	-150 000
Tvättstuga	0	-56 337	0
Entré/trapphus	0	-1 022	0
Lås	0	-6 877	0
VVS	0	-21 824	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-42 219	0
Ventilation	0	-21 250	0
Elinstallationer	0	-11 001	0
Hiss	0	-18 022	0
	-170 000	-187 502	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-530 000	0	0
Tvättstuga	-175 000	0	-50 000
VVS	-200 000	0	-200 000
Värmeanläggning	-60 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-75 000	-259 200	-150 000
	-1 040 000	-259 200	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-520 000	-558 818	-489 000
Värme	-138 000	-171 025	-142 000
Vatten	-119 000	-132 812	-121 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-78 318	-72 000
Grovsopor	-10 000	-6 781	-5 000
	-860 000	-947 754	-829 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-97 000	-96 976	-77 000
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 700	-295 000
Kabel-TV	-9 000	-8 267	-8 500
Bredband	-84 000	-80 580	-81 000
	-485 000	-480 523	-461 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 000	-108 393	-110 000
	-111 000	-108 393	-110 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-2 000
Tele- och datakommunikation	-500	-475	-500
Juridiska åtgärder	0	-12 953	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 250	0
Hysesförluster	0	-9	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-29 375	-30 000
Föreningskostnader	-16 000	-18 138	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-6 654	-1 000
Förvaltningsarvode	-350 000	-353 049	-332 000
Administration	-3 000	-3 280	-3 000
Korttidsinventarier	0	-4 596	0
Konsultarvode	0	-5 313	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 670	-6 500
	-409 000	-446 600	-379 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-138 000	-136 500	-137 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-41 381	-41 000
	-179 000	-177 881	-178 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 000	-480 769	-481 000
Förbättringar	-202 000	-201 907	-202 000
Maskiner	-7 000	-6 453	0
	-690 000	-689 130	-683 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 162 000	-3 543 097	-3 371 500
RÖRELSERESULTAT	-815 000	-186 183	-17 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-38 000	-35 540	-37 000
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	-38 000	-35 509	-37 000
RESULTAT	-853 000	-221 692	-54 500