



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Torkladan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torkladan

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.

- 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 2000-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Fredrik Angner	Ledamot	Kassör
Oscar Fredrik Vilhelm Dhejne	Ledamot	Ordförande
Anna Evelina Mi-Ran Kroon Sandberg	Ledamot	
Nicole Katarina Iréne Åman	Ledamot	Avgår i samband med flytt 201901
Minna Béatrice De La Brosse Gissin	Suppleant	
Anna Adina Josefin Eriksson	Suppleant	Avgår vid årsstämma

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Gustaf From
Sean Fulton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torkladan	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

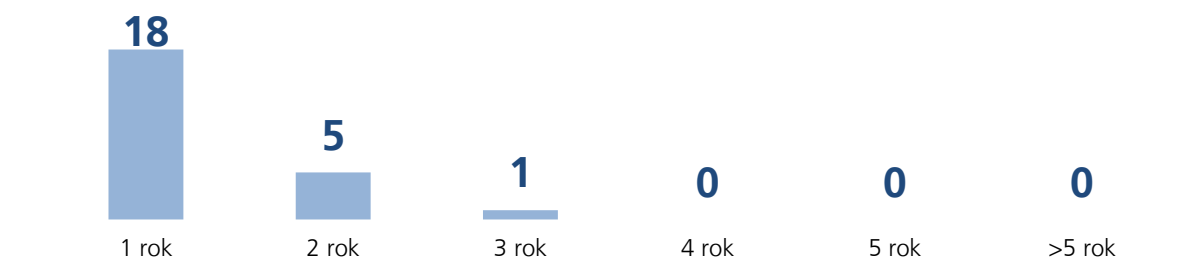
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 381 m², varav 1 130 m² utgör lägenhetsyta och 251 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Klint Rolf	100 m ²	20190701
Evelina Kroon	43 m ²	20191101
Lundholm/Collin el.it montage	40 m ²	20200101
Erik Mårtensson	38 m ²	20200831
Svenska nät	0 m ²	20190831

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2017	Spolning av samtliga avloppsstammar
Entréportar	2016	2 nya
Radonmätning	2015	Utan anmärkning
Installation av elementtermostater	2014	Alla element har försetts med termostater
Balkongbyggnation	2014	Element har flyttats eller bytts ut.
Trädfällning	2014	Tagit ner den stora Lönnen på framsidan
Service av bergvärmepump	2014	
Åtgärdat fuktskadad vägg i lokal OVK	2014	
	2013 - 2014	Installation av fönsterventiler, rensning av luftkanaler mm.
Nytt kök i lokal. LukoELitmontage	2013 - 2014	
Asfalterat gångväg på framsidan av huset	2012	
Fasadrenovering	2012	Även renoverat fönster och delar av taket.
Totalrenovering av tvättstuga	2009	
Tak- och skorstensrenovering	2009	
Ventilationssystem	2006	
Bergvärme	2005	
Säkerhetsdörrar till lägenheterna installerade	2005	
Fönstermålning	2004	
Rörstambyte	1992	Osäkert om alla stammar är bytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning uteplats	2019	Beroende av arbetsbörda för styrelsen
Byte/ upprustning av källardörrar	2019	
Renovering av trappuppgångar	2019	Uppfräschning av ytskikt, målning och byte av armaturer
Optimering sopstation	2019	Beroende av arbetsbörda för styrelsen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

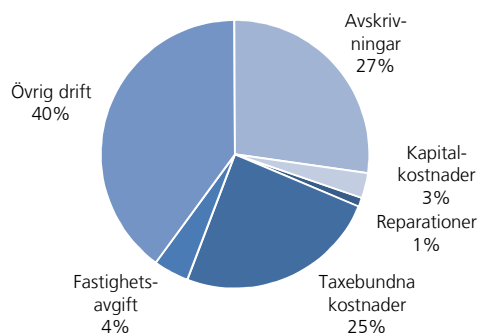
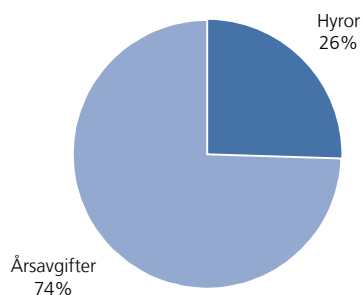
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och likvida medel finns för såväl löpande förvaltningsåtgärder som de större inplanerade arbeten under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 211 979	558 526
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 101 326	1 115 520
Finansiella intäkter	68	61
Minskning kortfristiga fordringar	5 995	0
Medlemsinsatser	0	2 720 000
	1 107 389	3 835 581
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	698 454	793 896
Finansiella kostnader	30 768	62 239
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 508
Minskning av långfristiga skulder	9 000	2 280 990
Minskning av kortfristiga skulder	14 984	34 494
	753 206	3 182 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 566 163	1 211 979
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	354 183	653 454

*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

Föreningen har under året inte genomfört några väsentliga underhållsarbeten eller andra händelser. Året har kretsat kring löpande underhåll, drift och planering framåt. Större underhåll/händelser kommer att ske 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	752	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	855	889	1 012	1 007
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 013	2 021	4 124	4 570
Elkostnad/m ² totalyta	147	126	115	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	45	70	98
Soliditet (%)	87	87	73	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	99	-14	0	109
Nettoomsättning (tkr)	1 101	1 115	1 123	1 121

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 130 m² bostäder och 251 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	10 901 861	0	0	10 901 861
Upplåtelseavgifter	2 295 136	0	0	2 295 136
Kapitaltillskott	1 960 276	0	0	1 960 276
Fond för yttre underhåll	460 364	61 584	-24 375	423 155
S:a bundet eget kapital	15 617 637	61 584	-24 375	15 580 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-304 409	-61 584	10 460	-253 285
Årets resultat	98 812	98 812	13 915	-13 915
S:a ansamlad förlust	-205 597	37 228	24 375	-267 200
S:a eget kapital	15 412 039	98 812	0	15 313 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	98 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-242 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 584
summa balanserat resultat	-205 597

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-205 597
----------------------------------	-----------------

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	1 101 326	1 115 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	464
Summa rörelseintäkter		1 101 326	1 115 520
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-450 490	-464 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 478	-203 287
Personalkostnader	Not 6	-127 486	-125 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 360	-273 360
Summa rörelsekostnader		-971 814	-1 067 257
RÖRELSERESULTAT		129 512	48 263
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 768	-62 239
Summa finansiella poster		-30 700	-62 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 812	-13 915
ÅRETS RESULTAT		98 812	-13 915

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	16 186 567	16 453 986
Inventarier	Not 9	17 826	23 768
Summa materiella anläggningstillgångar		16 204 394	16 477 754
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 204 394	16 477 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 388	9 383
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 569 387	1 215 203
Summa kortfristiga fordringar		1 572 775	1 224 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 572 775	1 224 586
SUMMA TILLGÅNGAR		17 777 168	17 702 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 196 997	13 196 997
Kapitaltillskott		1 960 276	1 960 276
Fond för yttre underhåll	Not 11	460 364	423 155
Summa bundet eget kapital		15 617 637	15 580 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-304 409	-253 285
Årets resultat		98 812	-13 915
Summa fritt eget kapital		-205 597	-267 200
SUMMA EGET KAPITAL		15 412 039	15 313 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 167 130	2 184 130
Summa långfristiga skulder		2 167 130	2 184 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 000	9 000
Leverantörsskulder		26 851	47 464
Skatteskulder		1 334	798
Övriga skulder		3 224	3 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	149 590	144 492
Summa kortfristiga skulder		197 999	204 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 777 168	17 702 340

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	20 år	20 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Fasad	35 år	35 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	820 413	816 239
Hyror bostäder	0	7 192
Hyror lokaler	253 147	256 057
Hyror garage	27 800	27 800
Hyror förråd	0	7 800
Öresutjämning	-34	-32
	1 101 326	1 115 056

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	464
	0	464

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 525	14 950
	Städning enligt beställning	1 013	2 250
	Myndighetstillsyn	0	7 215
	Gemensamma utrymmen	0	214
	Gård	778	1 078
	Serviceavtal	5 340	5 234
	Förbrukningsmateriel	9 203	1 299
	Fordon	499	0
		32 358	32 240
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 804	4 594
	VVS	5 019	13 625
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 000
	Ventilation	3 574	0
	Fönster	1 125	0
		11 522	37 219
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	24 375
		0	24 375
	Taxebundna kostnader		
	El	202 625	174 457
	Vatten	25 770	24 627
	Sophämtning/renhållning	16 453	13 415
		244 848	212 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 197	26 543
	Tomträttsavgäld	82 000	82 000
	Kabel-TV	7 198	7 105
		118 395	115 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 368	42 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	450 490	464 820
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	900
	Juridiska åtgärder	0	46 876
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	13 500
	Föreningskostnader	8 023	6 025
	Styrelseomkostnader	0	2 794
	Fritids- och trivselkostnader	289	165
	Förvaltningsarvode	80 390	77 470
	Administration	2 603	2 449
	Korttidsinventarier	3 025	6 000
	Konsultarvode	5 375	41 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		120 478	203 287

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 200	31 300
	Löner	63 000	63 000
	Sociala kostnader	33 286	31 489
		127 486	125 789

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	102 002	102 002
	Förbättringar	165 416	165 416
	Inventarier	5 942	5 942
		273 360	273 360

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 437 446	18 437 446
	Utgående anskaffningsvärde	18 437 446	18 437 446
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 983 460	-1 716 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 418	-267 418
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 250 879	-1 983 460
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 186 567	16 453 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 928 000	10 928 000
	Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
		20 528 000	20 528 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 400 000	19 400 000
	Lokaler	1 128 000	1 128 000
		20 528 000	20 528 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 839	118 839
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	118 839	118 839
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 071	-89 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 942	-5 942
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 013	-95 071
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 826	23 768

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 224	3 224
	Klientmedel hos SBC	1 566 163	1 211 979
		1 569 387	1 215 203

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	423 155	505 655
	Reservering enligt stadgar	61 584	61 584
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 375	-144 084
	Vid årets slut	460 364	423 155

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	1 500 000	1 500 000	2019-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	684 130	693 130	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 184 130	2 193 130	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 000	-9 000	
			2 167 130	2 184 130	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 099 130 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-12-31

2017-12-31

Arvoden	31 300	31 300
Sociala avgifter	9 835	9 835
Ränta	3 590	3 508
Avgifter och hyror	104 865	99 849
	149 590	144 492

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

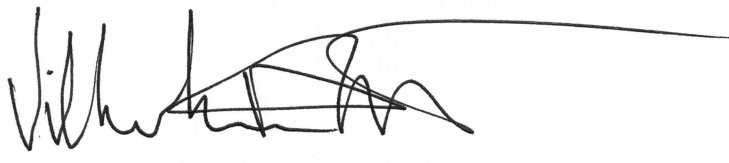
Föreningen planerar att under 2019 genomföra renoveringsarbeten i trappuppgångarna vilket omfattar målning, upprustning av ytskikt och nya armaturer. Planerat under 2019 är även att optimera och stensätta vid sopstationen och cykelstället. Tillsammans med konsult planerar föreningen även att upprätta en underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE GÅRD den 21 / 3 2019



Lars Fredrik Angner
Ledamot



Oscar Fredrik Vilhelm Dhejne
Ledamot



Anna Evelina Mi-Ran Kroon Sandberg
Ledamot



Nicole Katarina Iréne Åman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1,4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Torkladan, org.nr 769606-3226.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Torkladan 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
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Torkladan 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.

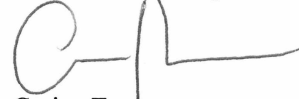
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 1 april 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	820 000	820 413	820 400
Hyror lokaler	214 700	253 147	203 900
Hyror garage	28 000	27 800	27 800
Öresutjämning	0	-34	0
	1 062 700	1 101 326	1 052 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-16 000	-15 525	-15 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 013	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Myndighetstillsyn	-4 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-10 000
Gård	-1 000	-778	-20 000
Serviceavtal	-6 000	-5 340	-5 400
Förbrukningsmateriel	-3 000	-9 203	-10 000
Fordon	0	-499	0
	-63 000	-32 358	-83 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-1 804	0
VVS	0	-5 019	0
Ventilation	0	-3 574	0
Fönster	0	-1 125	0
	-30 000	-11 522	-35 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-250 000	0	-200 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-160 000
	-250 000	0	-360 000
Taxebundna kostnader			
El	-182 000	-202 625	-161 900
Vatten	-25 000	-25 770	-23 900
Sophämtning/renhållning	-14 000	-16 453	-15 400
	-221 000	-244 848	-201 200
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 197	-27 100
Tomträttsavgäld	-82 000	-82 000	-82 000
Kabel-TV	-7 500	-7 198	-7 200
	-119 500	-118 395	-116 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-43 368	-43 785
	-46 000	-43 368	-43 785

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-13 800
Föreningskostnader	-8 000	-8 023	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-289	0
Förvaltningsarvode	-82 000	-80 390	-80 100
Administration	-5 000	-2 603	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 025	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-4 700
	-120 000	-120 478	-113 600

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-126 000	-63 000	-63 000
Styrelsearvode	-45 000	-31 200	-31 300
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-29 586	-29 600
Löneskatt	0	-657	0
FORA	-3 000	-3 043	-3 000
	-209 000	-127 486	-126 900

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-102 000	-102 002	-102 002
Förbättringar	-166 000	-165 416	-165 416
Markanläggning	-6 700	0	0
Inventarier	-6 000	-5 942	-5 942
	-280 700	-273 360	-273 360

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 339 200 -971 814 -1 353 545

RÖRELSERESULTAT

-276 500 129 512 -301 445

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-30 000	-30 768	-43 500
	-30 000	-30 700	-43 500

RESULTAT

-306 500 98 812 -344 945