

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
TRANAN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tranan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2008 och 2018.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1938-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie-Louise Holmberg	Ledamot
Per Arne Högner	Ledamot
Sven-Eric Gustaf Morhed	Ledamot
Roy Lennart Nyman	Ledamot
Ann-Margret Eva Elisabet Sandbäck	Ledamot

Janna Carina Björklund	Suppleant
Mats Sixten Brännare	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Janna Carina Björklund, Per Arne Högner, Sven-Eric Gustaf Morhed och Ann-Margret Eva Elisabet Sandbäck.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Hjalmarsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-------------------	------------------	----------------

Valberedning

Karin Bylin
Inga-Maj Franksson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRTULL 18:7	1938	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.

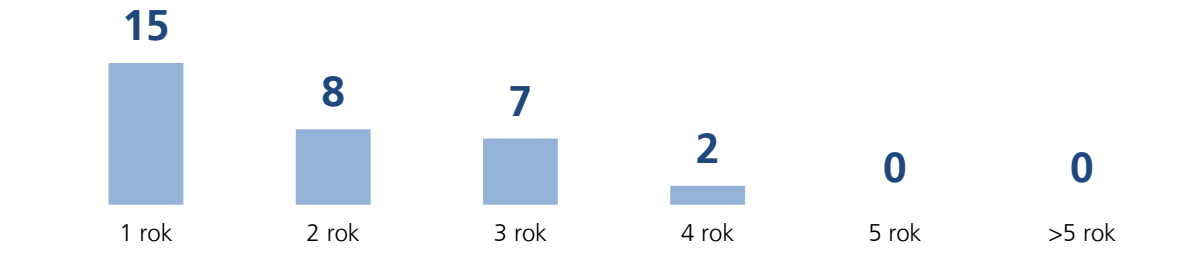
Värdeåret är 1938.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 165 m², varav 2 041 m² utgör lägenhetsyta och 124 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Servicebutik och Erik Edin Stiftelse	124 m ²	Tillsvidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018.
Översyn av underhållsplanen sker årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2016	Tvättstugan
Trippelkopplade vattenmätare inkommande vatten källare	2016	Krav från Gästrike Vatten
Brandvarnare och brandsläckare	2015	Källare, vind och trapphus
OVK besiktning	2014	
Sotning	2014	Ventilation och öppna spisar
Målning av trapphus och hiss	2013	
Nya lägenhetsdörrar	2013	
Installation av postboxar	2013	
Ny tvättmaskin	2012	Tvättstugan
Målning taket Valbogatan	2011	Valbogatan 33
Omläggning av "lilltak"	2011	Kungsgatanhuset
Omläggning av tak	2009	Kungsgatanhuset
Takrenovering	2008	
Badrumsrenovering	2007	Nya tät -och ytskikt, ny inredning
Elstambyte	2007	Hela fastigheten
Nya belysningsarmaturer	2007	I trapphus och källare
Rörstambyte	2006 - 2007	Hela fastigheten
Aluminiumprofil fönster	2004	Mot gården
Aluminiumprofil fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
3-glas fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Nya balkonger	2003	Samt renovering av balkonggolvet
Nyinstallation hiss	1990	Maskineri
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya balkongdörrar samt isolerpaket i fönstren	2017	Beslutas på årsstämma
Putslagning i källare	2017-2019	Utförs troligtvis när fasaden åtgärdas
Byte plåttak, Valbogatan	2017-2019	Beslutas efter årlig besiktning
Fasadrenovering	2017-2019	Beslutas efter årlig besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

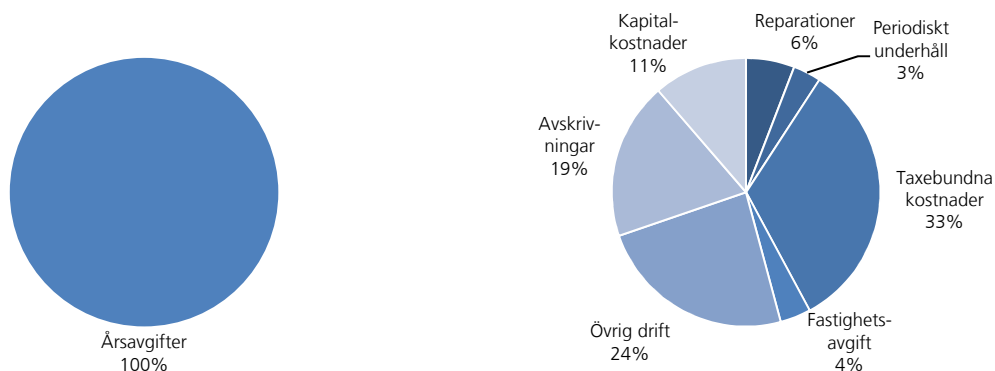
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 680 018	1 201 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 370 844	1 361 630
Finansiella intäkter	107	271
Minskning kortfristiga fordringar	6 768	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 685	74 614
	1 382 405	1 436 515
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	852 301	739 516
Finansiella kostnader	139 396	174 354
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 965
Minskning av långfristiga skulder	0	15 000
	991 697	957 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 070 726	1 680 018
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	390 708	478 680

*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 1 268 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

Ny tvättmaskin i tvättstugan inköpt under hösten. Installation av nya vattenmätare (trippelkopplade) på inkommande vattenledning i källaren vilket var ett krav från Gästrike vatten. Löpande små underhållsarbeten och tecknande av avtal beträffande snöröjning och städning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	629	629	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 580	2 580	2 587	2 718
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	119	114	95	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	81	92	96
Soliditet (%)	24	22	20	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	148	217	286	144
Nettoomsättning (tkr)	1 371	1 361	1 361	1 361

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 041 m² bostäder och 124 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	159 750	0	0	159 750
Fond för yttre underhåll	848 165	35 000	0	813 165
S:a bundet eget kapital	1 007 915	35 000	0	972 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	659 275	-35 000	216 722	477 553
Årets resultat	147 945	147 945	-216 722	216 722
S:a fritt eget kapital	807 219	112 945	0	694 275
S:a eget kapital	1 815 134	147 945	0	1 667 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	147 945
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	694 275
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 000
summa balanserat resultat	807 220

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	807 220
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 664	1 361 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	362
Summa rörelseintäkter		1 370 844	1 361 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-709 576	-589 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 312	-93 947
Personalkostnader	Not 6	-52 413	-56 421
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 310	-231 310
Summa rörelsekostnader		-1 083 611	-970 826
RÖRELSERESULTAT		287 234	390 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 396	-174 354
Summa finansiella poster		-139 289	-174 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 945	216 722
ÅRETS RESULTAT		147 945	216 722

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 536 737	5 768 047
Summa materiella anläggningstillgångar		5 536 737	5 768 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 536 737	5 768 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 447 754	1 063 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 522	28 895
Summa kortfristiga fordringar		1 477 276	1 092 136
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		8 971	8 971
		8 971	8 971
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		624 178	625 378
Summa kassa och bank		624 178	625 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 110 425	1 726 485
SUMMA TILLGÅNGAR		7 647 162	7 494 532

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 750	159 750
Fond för yttre underhåll	Not 12	848 165	813 165
Summa bundet eget kapital		1 007 915	972 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		659 275	477 553
Årets resultat		147 945	216 722
Summa fritt eget kapital		807 219	694 275
SUMMA EGET KAPITAL		1 815 134	1 667 190
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 585 000	5 585 000
Summa långfristiga skulder		5 585 000	5 585 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		86 593	84 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	160 434	157 668
Summa kortfristiga skulder		247 027	242 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 647 162	7 494 532

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Dörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 229 015	1 229 015
Årsavgifter - lokaler	132 267	132 267
Avgift andrahandsuthyrning	9 597	0
Öresutjämning	-215	-14
	1 370 664	1 361 269

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	180	362
	180	362

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	530
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 370	6 645
	Snöröjning/sandning	16 700	0
	Städning entreprenad	26 625	19 876
	Städning enligt beställning	1 125	2 625
	Hissbesiktning	3 096	1 499
	Gemensamma utrymmen	0	862
	Gård	419	577
	Serviceavtal	1 808	1 722
	Förbrukningsmateriel	2 084	1 253
	Brandskydd	0	27 278
	Fordon	250	0
		58 477	62 867
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 883	1 578
	Sophantering/återvinning	1 517	0
	Lås	17 649	3 519
	VVS	23 439	0
	Elinstallationer	7 406	14 241
	Hiss	13 698	3 424
	Skador/klotter/skadegörelse	1 050	0
		70 642	22 762
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	40 763	0
		40 763	0
	Taxebundna kostnader		
	El	34 856	33 661
	Värme	256 846	247 498
	Vatten	72 219	57 631
	Sophämtning/renhållning	38 289	35 836
		402 210	374 626
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 895	28 359
	Kabel-TV	62 744	34 797
	Bredband	0	27 360
		91 639	90 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 846	38 378
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	709 576	589 149

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	575
	Medlemsinformation	0	120
	Tele- och datakommunikation	800	1 079
	Juridiska Åtgärder	4 688	18 626
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	1 298	1 442
	Styrelseomkostnader	0	800
	Fritids- och trivselkostnader	1 016	0
	Förvaltningsarvode	46 821	44 988
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	3 949	3 438
	Korttidsinventarier	14 400	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	4 840
		90 312	93 947

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	33 000
	Löner	12 600	13 500
	Sociala kostnader	6 813	9 921
		52 413	56 421

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	23 850	23 850
	Förbättringar	207 459	207 459
		231 310	231 310

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 523 947	8 523 947
	Utgående anskaffningsvärde	8 523 947	8 523 947
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 755 900	-2 524 591
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 310	-231 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 987 210	-2 755 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 536 737	5 768 047
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	325 700	325 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 846 000	8 661 000
	Taxeringsvärde mark	4 417 000	3 378 000
		15 263 000	12 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 736 000	11 716 000
	Lokaler	527 000	323 000
		15 263 000	12 039 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	214	141
	Skattefordran	992	8 460
	Klientmedel hos SBC	1 446 548	1 054 640
		1 447 754	1 063 241

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring 2016	29 522	28 895
		29 522	28 895

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31
				Bokfört värde 2015-12-31
	Nordea Likviditetsinvest	0	8 971	8 971
			8 971	9 007
				8 971

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	813 165	527 440
	Reservering enligt stadgar	35 000	35 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	250 725
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	848 165	813 165

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,180 %	2 810 000	2 810 000	2017-09-01
	Handelsbanken	2,290 %	1 500 000	1 500 000	2019-09-01
	Handelsbanken	1,230 %	1 275 000	1 275 000	2018-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 585 000	5 585 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			5 585 000	5 585 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 566 000	6 566 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Framtagande av förslag på åtgärder beträffande balkongdörrar och fönster för fastigheten. Byte till nya balkongdörrar, isolerpaket till de fönster som inte åtgärdades 2003. Nya tätningslister på samtliga fönster. Trapphusfönstren samt lokalens fönster bör också ingå i arbetet. Ny ytterdörr i trä mot, i första hand, Kungsgatan. Behovet av takbyte och fasadrenovering bedöms efter årlig besiktning men det är troligt att åtgärderna för fasad och tak infaller under de närmaste åren. Om möjligt utförs dessa samtidigt för synergieffektens skull.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

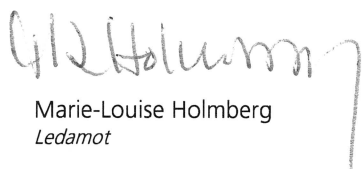
2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	33 000	33 000
Sociala avgifter	7 200	8 700
Förutbetalda avgifter och hyror	120 234	115 968
	160 434	157 668

Styrelsens underskrifter

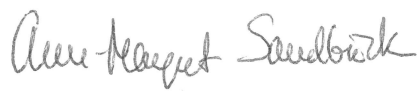
SUNDSVALL den 9 / 3 2017


Marie-Louise Holmberg
Ledamot

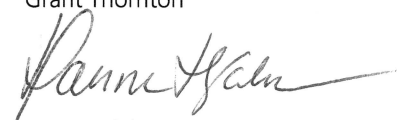

Per Arne Högner
Ledamot


Sven-Eric Gustaf Morhed
Ledamot


Roy Lennart Nyman
Ledamot


Ann-Margret Eva Elisabet Sandbäck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2017
Grant Thornton


Hanna Hjalmarsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tranan
Org.nr. 785000-2564

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tranan för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tranan för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

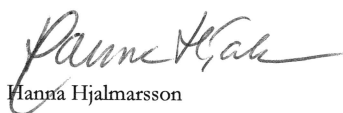
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Gävle den 9 mars 2017



Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 229 000	1 229 015	1 229 000
Årsavgifter - lokaler	132 300	132 267	132 300
Avgift andrahandsuthyrning	6 645	9 597	0
Öresutjämning	0	-215	0
Övriga intäkter	1 000	180	1 000
	1 368 945	1 370 844	1 362 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-6 370	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-16 700	-10 000
Städning entreprenad	-20 000	-26 625	-30 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 125	-5 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 096	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-500
Gård	-1 500	-419	-1 500
Serviceavtal	-2 000	-1 808	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 084	-2 000
Fordon	0	-250	0
	-51 500	-58 477	-57 000
Reparationer			
Tvättstuga	0	-5 883	-35 000
Sopphantering/återvinning	0	-1 517	0
Lås	0	-17 649	0
VVS	0	-23 439	0
Elinstallationer	0	-7 406	0
Hiss	0	-13 698	-4 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 050	0
Övrigt	-50 000	0	-25 000
	-50 000	-70 642	-64 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-40 763	-35 000
	0	-40 763	-35 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-34 856	-36 000
Värme	-250 000	-256 846	-250 000
Vatten	-59 000	-72 219	-60 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-38 289	-39 000
	-381 000	-402 210	-385 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 500	-28 895	-28 700
Kabel-TV	-63 900	-62 744	-25 500
Bredband	0	0	-36 500
	-93 400	-91 639	-90 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-45 846	-38 400
	-46 000	-45 846	-38 400

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-800	-1 000
Juridiska Åtgärder	0	-4 688	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 500	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 298	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 016	0
Förvaltningsarvode	-48 700	-46 821	-46 500
Administration	-4 000	-3 949	-3 000
Korttidsinventarier	0	-14 400	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 840	-5 000
	-73 700	-90 312	-72 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-17 000	-12 600	-17 000
Styrelsearvode	-33 000	-33 000	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-6 813	-10 000
	-60 000	-52 413	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 000	-23 850	-24 000
Förbättringar	-208 000	-207 459	-208 000
	-232 000	-231 310	-232 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-987 600	-1 083 611	-1 034 600
RÖRELSERESULTAT	381 345	287 234	327 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	34	8 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	73	0
Låneräntor	-140 000	-139 396	-140 000
	-140 000	-139 289	-132 000
RESULTAT	241 345	147 945	195 700