

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2000-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Sarah Gabriella Hellberg	Ledamot
Carina Viktoria Stangenberg	Ledamot
Göran Ingemar Turunen	Ledamot

Ingrid Marianne Boström	Suppleant
Lars Johan Jensen Linder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco revisorer
----------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tegen Större 1	2000	Lidingö

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

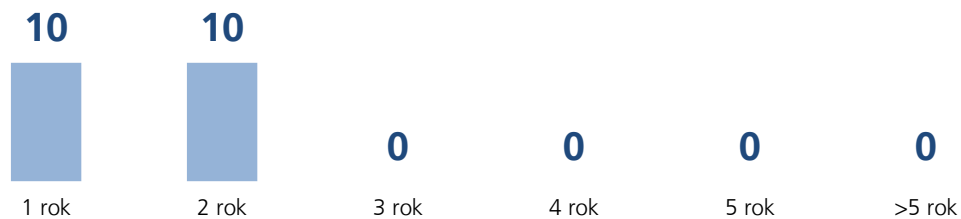
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 880 m², varav 880 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2019
Fönster, trä/alu 2-luft, justering	2021
Fönster, trä/alu 3-luft, justering	2021
Fönsterdörrar dubbel trä/alu, justering	2021
Fasad, trä, förråd, målning	2021
Fasad, stuprör, plåt, byte	2021
Fönster, trä/alu 1-luft, justering	2021
Fasad, trä, sophus/UC, målning	2021
Entréport, lgh utsida, ytbehandling	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsservice	Ronnie Kraft AB

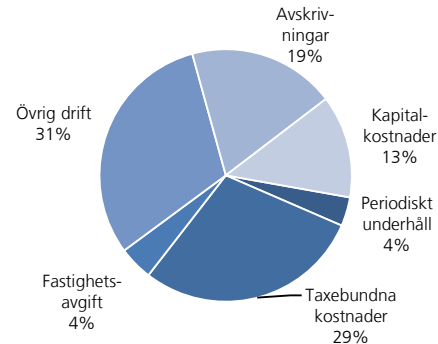
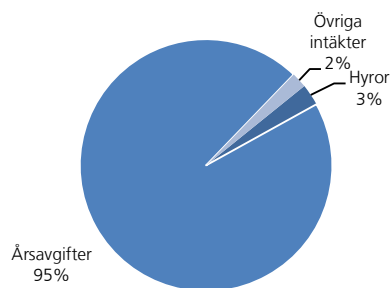
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-06-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 670 085	1 379 150
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	777 171	722 600
Finansiella intäkter	10	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	224 637
Ökning av kortfristiga skulder	23 638	0
	800 819	947 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	450 566	491 551
Finansiella kostnader	87 137	87 481
Ökning av kortfristiga fordringar	15 990	0
Minskning av långfristiga skulder	52 646	22 487
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 793
	606 339	656 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 864 565	1 670 085
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	194 480	290 935

*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 1 377 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

Inga större händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	841	798	796	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 795	5 855	5 881	0
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	17	0
Värmekostnad/m ² totalyta	133	114	134	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	24	54	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	99	150	0
Soliditet (%)	65	65	65	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	19	78	0
Nettoomsättning (tkr)	762	723	708	0

Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 880 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	10 299 879	0	0	10 299 879
Upplåtelseavgifter	406 972	0	0	406 972
Fond för yttre underhåll	331 150	49 200	0	281 950
S:a bundet eget kapital	11 038 001	49 200	0	10 988 801
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 202 490	-49 200	18 846	-1 172 136
Årets resultat	114 745	114 745	-18 846	18 846
S:a ansamlad förlust	-1 087 745	65 545	0	-1 153 290
S:a eget kapital	9 950 256	114 745	0	9 835 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	114 745
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 554
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 200
summa balanserat resultat	42 991

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	25 000
att i ny räkning överförs	67 991

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	761 980	722 600
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 191	0
Summa rörelseintäkter		777 171	722 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-345 424	-344 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 809	-121 835
Personalkostnader	Not 6	-22 333	-25 094
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 732	-124 732
Summa rörelsekostnader		-575 299	-616 283
RÖRELSERESULTAT		201 872	106 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 137	-87 481
Summa finansiella poster		-87 127	-87 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		114 745	18 846
ÅRETS RESULTAT		114 745	18 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 334 699	13 459 432
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 334 699	13 459 432
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 334 699	13 459 432
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		249	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	695 043	339 149
Summa kortfristiga fordringar		695 292	339 149
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	238	238
		238	238
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 185 395	1 331 068
Summa kassa och bank		1 185 395	1 331 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 924	1 670 454
SUMMA TILLGÅNGAR		15 215 624	15 129 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 706 851	10 706 851
Fond för yttre underhåll	Not 12	331 150	281 950
Summa bundet eget kapital		11 038 001	10 988 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 202 490	-1 172 136
Årets resultat		114 745	18 846
Summa fritt eget kapital		-1 087 745	-1 153 290
SUMMA EGET KAPITAL		9 950 256	9 835 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 040 000	5 122 646
Summa långfristiga skulder		5 040 000	5 122 646
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	60 000	30 000
Leverantörsskulder		20 178	19 035
Skatteskulder		56 650	53 040
Övriga skulder		8 991	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	79 549	69 655
Summa kortfristiga skulder		225 368	171 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 215 624	15 129 886

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	2019	2018
Byggnader	100 År	100 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	740 380	702 000
Hyror parkering	21 600	20 600
	761 980	722 600

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	15 191	0
	15 191	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 250	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 469	1 500
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	27 336
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 438	15 698
	Snöröjning/sandning	18 201	13 354
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 500
	Gård	8 906	1 805
	Förbrukningsmateriel	2 270	4 074
	Fordon	0	1 224
		59 534	82 491
	Reparationer		
	Ventilation	0	3 719
	Tak	0	4 000
	Garage/parkering	0	516
		0	8 235
	Periodiskt underhåll		
	VVS	25 000	0
		25 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	18 337	16 390
	Värme	116 874	100 278
	Vatten	15 172	21 523
	Sophämtning/renhållning	41 617	33 618
		192 000	171 809
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 262	35 137
	Kabel-TV	20 628	20 210
		39 890	55 347
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 000	26 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	345 424	344 622
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	691	776
	Tele- och datakommunikation	99	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	11 468
	Förvaltning	0	-10 000
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	6 719
	Föreningskostnader	1 836	3 500
	Styrelseomkostnader	239	0
	Fritids- och trivselkostnader	240	1 266
	Förvaltningsarvode	44 450	43 169
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 500
	Administration	16 674	4 927
	Konsultarvode	0	48 125
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	8 510
		82 809	121 835

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 994	19 094
	Sociala kostnader	5 339	6 000
		22 333	25 094
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	124 732	124 732
		124 732	124 732
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 673 825	15 673 825
	Utgående anskaffningsvärde	15 673 825	15 673 825
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 214 393	-2 089 661
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 732	-124 732
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 339 126	-2 214 393
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 334 699	13 459 432
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 200 595	3 200 595
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	5 000 000
		16 400 000	13 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 400 000	13 800 000
		16 400 000	13 800 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 400	30 400
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 400	30 400
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 400	-30 400
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 400	-30 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto	15 873	132
	Klientmedel hos SBC	679 170	339 017
		695 043	339 149

Not 11		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde			
	Värdepapper Robur	0	0	238
		238	0	238

Not 12		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
	Vid årets början	281 950	240 550
	Reservering enligt stadgar	49 200	41 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	331 150	281 950

Not 13		Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2018-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats			
	2019-12-31			
	SEB	1 470 000	1 500 000	2022-12-28
	SEB	1 630 000	1 660 000	2022-12-28
	SEB	2 000 000	2 000 000	2022-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut	5 100 000	5 160 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-60 000	-30 000	
		5 040 000	5 130 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 800 000 kr.

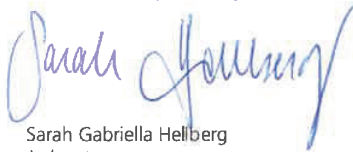
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	16 994	16 994
	Sociala avgifter	5 340	5 340
	Ränta	506	0
	Avgifter och hyror	56 709	47 321
	Lidingö stad vatten	0	0
	Fortum Värme	0	0
	JM	0	0
	Bokslutskostnader	0	0
	Revisionsarvode	0	0
		79 549	69 655

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 21/5 2020



Sarah Gabriella Hellberg
Ledamot



Carina Viktoria Stangenberg
Ledamot



Göran Ingemar Turunen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2020



Mats Lehtipalo
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegen
Org.nr. 769605-7962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegen för år 2019. 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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorernas 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Tegen för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

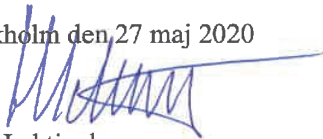
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisions sed 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.

Stockholm den 27 maj 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	756 000	740 380	700 000
Hyror parkering	21 000	21 600	19 000
Övriga intäkter	0	15 191	0
	777 000	777 171	719 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-21 250	0
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 469	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-7 438	-19 000
Snöröjning/sandning	-16 000	-18 201	-14 000
Gård	-5 000	-8 906	-1 500
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 270	-3 000
Fordon	0	0	-1 000
	-63 000	-59 534	-38 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-45 000
	-27 000	0	-45 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-25 000	0
	0	-25 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-18 337	-16 000
Värme	-118 000	-116 874	-124 000
Vatten	-28 000	-15 172	-48 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-41 617	-20 000
	-207 000	-192 000	-208 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-19 262	-18 000
Kabel-TV	-22 000	-20 628	-26 000
	-41 000	-39 890	-44 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 558	-29 910	-27 500
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	910	0
	-27 558	-29 000	-27 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-691	0
Tele- och datakommunikation	0	-99	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-13 750	-7 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 836	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-239	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-240	-1 000
Förvaltningsarvode	-46 000	-44 450	-45 000
Förvaltningsarvodena övriga	-3 000	0	0
Administration	-3 000	-16 674	-2 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-4 380	-4 500
	-76 000	-82 809	-63 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-16 994	-9 500
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-5 339	-2 400
	-13 000	-22 333	-11 900

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-125 000	-124 732	-125 000
	-125 000	-124 732	-125 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-579 558	-575 299	-562 900
RÖRELSERESULTAT	197 442	201 872	156 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-100 000	-87 083	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-54	0
	-100 000	-87 127	-100 000
RESULTAT	97 442	114 745	56 100