



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Strömstaren

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strömstaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 1986-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Brita Ragnhild Glasare	Ledamot
Lisbet Maria Nilsson	Ledamot
Ann-Britt Carina Stenberg	Ledamot
Tom Christian Stening	Ledamot
Siv Ann-Kristin Östergren	Ledamot
Mats Per Bäck	Suppleant
Lars Olov Martin Marklund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Per Bäck, Arne Bertil Johansson, Lars Olov Martin Marklund, Ann-Britt Carina Stenberg, Tom Christian Stening och Björn Thordsson Sundlöf.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Sundlöf
Arne Johansson

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Lena Mathson
Marianne Uddfors

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-27. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KVARNVINGEN 4	1986	Trosa

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.

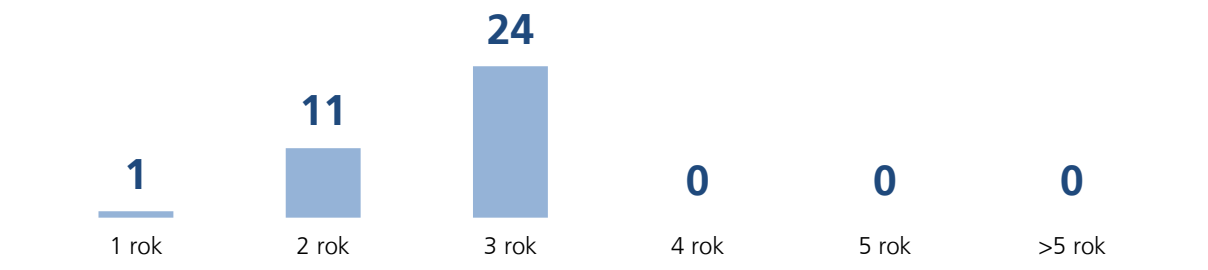
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 649 m², varav 2 649 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal, festlokal med
kök
Övernattningslägenhet
Bibliotek
Snickarbod
Tvätt- och Mangelrum
Pool
Gym

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning fasad	2018	slutfört hösten 2018
Målning dörrar	2018	slutfört hösten 2018
Byte till loftgångsräcken i glas	2018	trappräcken slutförs våren 2019
Fasadskyltar	2017	
Trädgårdsmöbler och solskydd	2017	till pool
Spolning avlopp	2017	i varje lägenhet
Rengöring delar av fasad och loftgångsräcken	2016	
Taksäkerhet	2016	
Målning fönster	2016	
Hjärtstarter entré 49	2016	Med utbildning,
Belysning pool	2016	
Markiser plan 2	2015	
Målning fönster	2015	På sydsidor
Automatiska dörröppnare	2015	4 st entrédörrar
Indragning Fibernät	2015	Till varje lägenhet
Målning plank balkonger och uteplatser	2014	
Renovering, balkongdörrar	2014	Byte 4 dörrar
Byte balkongräcken	2014	Utbyte träräcke till glas
Ombyggnad pooldäck	2014	Utbyggnad pooldäck och staket
Nyomläggning plantering	2014	Nyplantering innergård med fontän
Målning linjer P-platser	2013	
Byte av skivor på loftgångsräcke	2013	
Rengöring tak	2013 - 2014	
Byte poolduk	2013	
Asfaltering del av gårdsytor och parkering	2012	
Ytterbelysning på innergård	2012	
Målning fönster, balkongdörrar sydsida	2011	
Byte av fasadbelysning	2011	
2 nya värmepumpar till festlokal o bibliotek	2011	
Byte av ventilationsaggregat	2011	
Avstängningskranar på inkommande vatten	2010	
OVK + Energibesiktning	2008 - 2009	
Renovering av entréer	2006 - 2007	Byte av elradiatorer till oljefyllda
Byte av ytterdörrar	2003	
Ommålning fasad och fönster	1998 - 1999	Ny träfasad ommålning 2005-2006
Planerat underhåll	År	
Takrenovering	2019-2021	
Byte entréportar	2019-2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Egen regi
Låssystem	Järna Lås
Hissar	PW Hiss & El AB
Städning	Warensce städ
Snöröjning	Kent Dandemar

Föreningens ekonomi

Hur kan man budgetera 343.885 kronor fel?

Vi hade en budget som sade -509.781 kronor, nu blev förlusten ännu större -853.666 kronor.

Ja, en budget är ju en prognos och ibland gör t.o.m. SMHI fel.

De saker som vi utförde men som ej fanns med i 2018 års budget var bl.a. följande:

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll), varmvattenberedare och ventilationsstyrning i kök/gemensamma utrymmen, byte av dålig panel som upptäcktes i samband med målning.

Målning av fler detaljer och fler varv än vad som först var tänkt.

Vi hade en skada från 2017 i en av medlemmarnas badrum som ännu inte (jan-19) är fullt reglerad men där kostnaden belastar 2018.

Vi anlidade konsulter för att säkra färgsättningen och för efterkontroll av målning.

Vi har ändå varit stadda i kassa hela tiden och ej behövt ta nya lån. Vi har fortsatt att amortera ordentligt (404.000kr.).

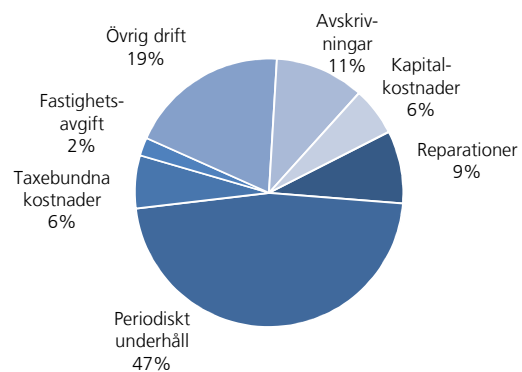
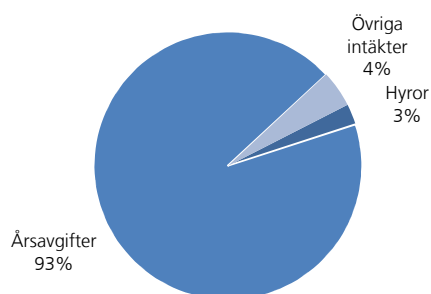
Nyckeltal: Räntor/Omsättning: 8,15 (under 20=bra), Skulder/Omsättning: 5,10 (under 5=bra, under 10=okey), Underhåll och amorteringsutrymme: 55 (över 30=bra).

2019 blir ekonomiskt ett år då vi får slicka såren från 2018 utan att för den delen släppa på kvaliteten och trivseln i vår fina förening. Tillsammans höjer vi istället vår komfort och levnadsmiljö samtidigt som vi sänker våra skulder.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 438 386	989 439
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 923 900	1 869 840
Finansiella intäkter	15	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 235
Ökning av kortfristiga skulder	70 950	0
	1 994 865	1 873 142
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 316 473	831 963
Finansiella kostnader	162 359	228 482
Ökning av kortfristiga fordringar	98	0
Minskning av långfristiga skulder	404 328	317 044
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 706
	2 883 259	1 424 195
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	549 992	1 438 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-888 394	448 947

*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

Hela sommaren gick åt för målning av fasader och lägenhets- och entrédörrar, ett många gånger påfrestande arbete i den värme som rådde.

Under hösten ersattes de slitna loftgångsräckena av sådana i glas. Trappräckena återstår, men arbetet väntas avslutas under våren 2019.

OVK-besiktning genomfördes i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen 2018-11-27.

Städdag genomfördes 2018-09-22, då mycket blev gjort både inom- och utomhus. Arbetsdagen avslutades med korvgrillning vid poolen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	685	712	712
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 529	3 681	3 801	3 953
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	22	20
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	20	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	86	91	127
Soliditet (%)	31	34	31	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-854	511	515	195
Nettoomsättning (tkr)	1 845	1 869	1 941	1 944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 649 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	1 680 000	0	0	1 680 000
Fond för yttre underhåll	353 227	78 560	0	274 667
S:a bundet eget kapital	2 033 227	78 560	0	1 954 667
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 178 369	-78 560	510 713	2 746 216
Årets resultat	-853 666	-853 666	-510 713	510 713
S:a fritt eget kapital	2 324 703	-932 226	0	3 256 929
S:a eget kapital	4 357 930	-853 666	0	5 211 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-853 666
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 256 929
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-78 560</u>
summa balanserat resultat	2 324 703

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>353 227</u>
	2 677 930

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	1 845 070	1 868 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 830	1 300
Summa rörelseintäkter		1 923 900	1 869 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 064 219	-625 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 333	-114 622
Personalkostnader	Not 6	-101 921	-91 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-298 749	-298 749
Summa rörelsekostnader		-2 615 222	-1 130 712
RÖRELSERESULTAT		-691 322	739 128
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 359	-228 482
Summa finansiella poster		-162 344	-228 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-853 666	510 713
ÅRETS RESULTAT		-853 666	510 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 399 748	13 698 497
Inventarier	Not 9	-1	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		13 399 748	13 698 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 402 548	13 701 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	556 332	1 444 117
Summa kortfristiga fordringar		556 332	1 444 117
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 469	1 980
Summa kassa och bank		1 469	1 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		557 801	1 446 097
SUMMA TILLGÅNGAR		13 960 349	15 147 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 680 000	1 680 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	353 227	274 667
Summa bundet eget kapital		2 033 227	1 954 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 178 369	2 746 216
Årets resultat		-853 666	510 713
Summa fritt eget kapital		2 324 703	3 256 929
SUMMA EGET KAPITAL		4 357 930	5 211 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 942 718	9 369 374
Summa långfristiga skulder		8 942 718	9 369 374
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	404 328	382 000
Leverantörsskulder		63 863	10 861
Skatteskulder		10 621	0
Övriga skulder		32 114	21 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	148 775	152 440
Summa kortfristiga skulder		659 701	566 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 960 349	15 147 393

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	67 år	67 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 790 741	1 814 304
Hyror parkering	44 550	46 800
Hyror förråd	3 600	3 100
Gästlägenhet	6 100	4 300
Öresutjämning	79	36
	1 845 070	1 868 540

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	71 200	0
Återbäring försäkringsbolag	5 830	0
Övriga intäkter	1 800	1 300
	78 830	1 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 249	80 687
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 597	25 895
	Snöröjning/sandning	53 314	24 360
	Städning entreprenad	44 069	39 168
	Städning enligt beställning	2 200	6 047
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 156	0
	Hissbesiktning	2 929	3 110
	Gemensamma utrymmen	478	22 320
	Gård	16 521	7 292
	Serviceavtal	4 500	2 250
	Förbrukningsmateriel	8 450	2 752
	Teleport/hissanläggning	2 700	4 950
	Brandskydd	5 447	2 919
		245 610	221 750
	Reparationer		
	Lokaler	6 326	991
	Gemensamma utrymmen	564	0
	Bastu/pool	6 860	4 447
	Entré/trapphus	5 520	2 688
	Lås	7 116	1 000
	VVS	4 761	1 953
	Värmeanläggning/undercentral	17 813	0
	Ventilation	14 061	8 781
	Elinstallationer	5 358	3 166
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	750
	Hiss	4 375	4 669
	Huskropp utvändigt	0	12 646
	Tak	0	10 937
	Fasad	26 656	0
	Vattenskada	143 334	0
		242 744	52 028
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	148 675	0
	Bastu/pool	0	62 000
	VVS	0	55 425
	Huskropp utvändigt	22 400	0
	Fasad	555 688	0
	Fönster	0	3 540
	Balkonger/altaner	575 384	0
		1 302 147	120 965
	Taxebundna kostnader		
	El	67 321	59 201
	Vatten	68 828	54 102
	Sophämtning/renhållning	40 575	34 084
		176 724	147 387
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 930	35 407
	Bredband	900	900
		36 830	36 307
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 165	47 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 064 219	625 777

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	306
	Medlemsinformation	181	0
	Tele- och datakommunikation	9 420	9 090
	Juridiska åtgärder	7 938	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Föreningskostnader	8 374	5 727
	Fritids- och trivselkostnader	8 478	5 390
	Förvaltningsarvode	63 583	57 915
	Administration	11 022	11 489
	Korttidsinventarier	0	19 775
	Konsultarvode	32 838	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		150 333	114 622

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 164	62 580
	Löner	16 096	10 380
	Sociala kostnader	18 661	18 604
		101 921	91 564

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	294 600	294 600
	Förbättringar	4 149	4 149
		298 749	298 749

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 431 485	20 431 485
	Utgående anskaffningsvärde	20 431 485	20 431 485
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 732 988	-6 434 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 749	-298 749
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 031 737	-6 732 988
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 399 748	13 698 497
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	750 000	750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
		21 200 000	21 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 200 000	21 200 000
		21 200 000	21 200 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 155	53 155
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 155	53 155
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 155	-53 155
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 155	-53 155
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 007	5 507
	Skattefordran	0	2 204
	Klientmedel hos SBC	548 523	1 436 406
	Fordringar	1 802	0
		556 332	1 444 117

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	274 667	196 107
	Reservering enligt stadgar	78 560	78 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	353 227	274 667

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,730 %	5 080 610	5 237 738
	Swedbank	1,670 %	4 266 436	4 513 636
	Summa skulder till kreditinstitut		9 347 046	9 751 374
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-404 328	-382 000
			8 942 718	9 369 374

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 325 406 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 630 000	20 630 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	12 423	12 952
	Avgifter och hyror	136 352	139 488
		148 775	152 440

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplanen är under revidering.

Under de närmaste åren behöver föreningens ytterdörrar bytas ut och taket renoveras.

Styrelsens underskrifter

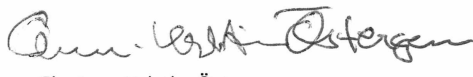
TROSA den 9/4 2019


Brita Ragnhild Glasare
Ledamot


Lisbet Maria Nilsson
Ledamot


Ann-Britt Carina Stenberg
Ledamot


Tom Christian Stening
Ledamot


Siv Ann-Kristin Östergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2019


Björn Sundlöf
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRÖMSTAREN

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för
Verksamhets - och räkenskapsåret 2018.

Jag har funnit att föreningens ekonomiska förvaltning är väl
dokumenterad och den har inte gett anledning till någon anmärkning.

Underhåll, förbättringar och anskaffningar har kunnat ske enligt plan.

Föreningens skuldsättning har minskat genom planerade amorteringar.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Jag föreslår:

- Att resultat – och balansräkning fastställs
- Att styrelsen förslag till resultatdisposition fastställs

Jag föreslår vidare:

- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen avser.

Trosa den 15 april 2019.



Björn Sundlöf

Av föreningen intern vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 790 000	1 790 741	1 790 700
Hyror parkering	45 000	44 550	45 000
Hyror förråd	3 000	3 600	3 600
Gästlägenhet	3 000	6 100	3 000
Öresutjämning	0	79	0
Försäkringsersättning	0	71 200	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 830	0
Övriga intäkter	0	1 800	0
	1 841 000	1 923 900	1 842 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-65 749	-90 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-5 097	-10 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-53 314	-35 000
Städning entreprenad	-41 000	-44 069	-40 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 200	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-34 156	0
Hissbesiktning	-4 000	-2 929	-3 200
Gemensamma utrymmen	-9 000	-478	-5 000
Gård	-50 000	-16 521	-8 000
Serviceavtal	-3 000	-4 500	-5 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-8 450	-4 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-2 700	0
Brandskydd	-4 000	-5 447	-6 000
Fordon	-50 000	0	0
	-258 000	-245 610	-221 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Lokaler	0	-6 326	0
Gemensamma utrymmen	0	-564	-5 000
Bastu/pool	0	-6 860	-5 000
Entré/trapphus	0	-5 520	-5 000
Lås	0	-7 116	-5 000
VVS	0	-4 761	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-17 813	0
Ventilation	0	-14 061	-5 000
Elinstallationer	0	-5 358	-5 000
Hiss	0	-4 375	-5 000
Tak	0	0	-5 000
Fasad	0	-26 656	0
Vattenskada	0	-143 334	0
	-50 000	-242 744	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-148 675	0
Huskropp utvändigt	0	-22 400	0
Fasad	0	-555 688	-488 750
Fönster	-40 000	0	-10 000
Balkonger/altaner	-140 000	-575 384	-638 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-20 000
	-180 000	-1 302 147	-1 156 750

Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-67 321	-60 300
Vatten	-75 000	-68 828	-65 900
Sophämtning/renhållning	-36 000	-40 575	-36 500
	-186 000	-176 724	-162 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 930	-36 100
Bredband	-1 000	-900	-1 000
	-38 000	-36 830	-37 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-60 165	-48 800
	-49 000	-60 165	-48 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-919	-500
Medlemsinformation	0	-181	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 420	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-11 438	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	-2 000
Föreningskostnader	-12 000	-8 374	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-8 478	-5 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-59 658	-59 700
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-8 000	-11 022	-12 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-32 838	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-4 900
	-112 000	-150 333	-102 100
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-42 000	-16 096	-12 000
Styrelsearvode	-70 000	-64 664	-57 500
Revisionsarvode arvoderad	-9 000	-2 500	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-18 661	-18 900
	-151 000	-101 921	-90 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-295 000	-294 600	-294 600
Förbättringar	-5 000	-4 149	-4 100
	-300 000	-298 749	-298 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 324 000	-2 615 222	-2 163 250
RÖRELSERESULTAT	517 000	-691 322	-320 950
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-165 000	-162 321	-165 000
Övriga räntekostnader	0	-38	0
	-165 000	-162 344	-165 000
RESULTAT	352 000	-853 666	-485 950