



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 25

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 25

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- 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 1993-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2001-02-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maria Perstedt	Ordförande
Daniel Löfgren	Sekreterare
Martin Wettergren	Kassör
Linda Fredén	Fastighetsansvarig
Johanna Rydberg	Ledamot

Tove Del Gaiso	Suppleant	Avgått 2018
Tina Hellberg	Suppleant	
Christer Coos	Suppleant	Avgått 2018

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Lindstaf	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Jenny Asterius Persson
Susanne Wettby

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vitbetan 25	1930	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme via varmvattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

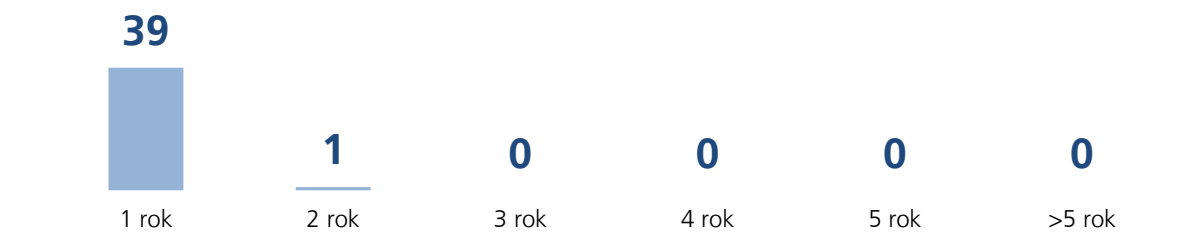
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 712 m², varav 1 564 m² utgör lägenhetsyta och 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Snickeri, möbelrenovering	110 m ²	löpande
Gårdslokal	35 m ²	outhyrd

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Uteplats/bakgård
Cykelskjul på bakgård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av hiss	2017	
Fortsatt arbete med åtgärder OVK	2015 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trädgård	2019	Ej beslutat
Renovering trapphus	2019	Ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

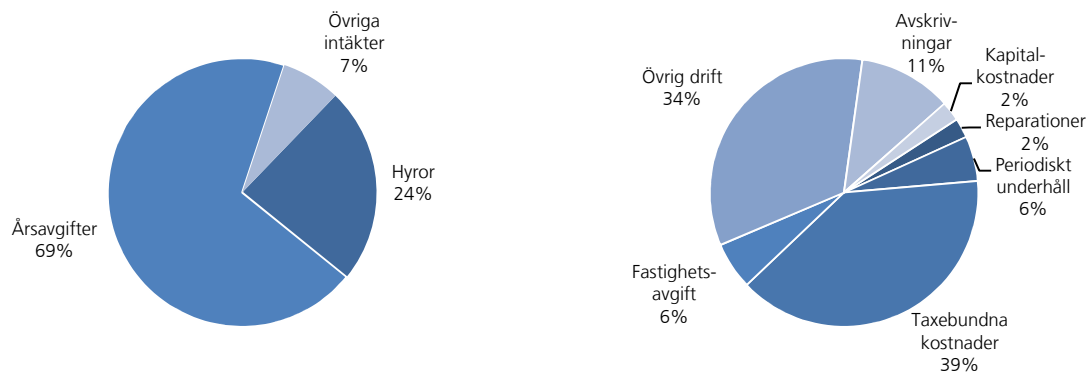
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	868 583	882 673
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 078 820	1 069 830
Finansiella intäkter	36	38
Balkongfond	3 600	3 600
Ökning av långfristiga skulder	0	593 250
Ökning av kortfristiga skulder	111 302	0
	1 193 758	1 666 718
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 061 003	1 553 187
Finansiella kostnader	28 540	31 183
Ökning av kortfristiga fordringar	37 698	28 656
Minskning av långfristiga skulder	13 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 782
	1 140 741	1 680 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	921 599	868 583
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	53 017	-14 090

*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

Styrelsen utreder renovering av trapphuset.

Lättare renovering av källarlokal/styrelserummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	533	519	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	821	821	817	823
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 376	1 386	963	963
Elkostnad/m ² totalyta	72	58	50	51
Värmekostnad/m ² totalyta	165	164	144	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	18	22	21
Soliditet (%)	83	84	88	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-150	-653	-342	-332
Nettoomsättning (tkr)	1 079	1 070	1 037	1 032

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 564 m² bostäder och 148 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	15 084 425	0	0	15 084 425
Fond för yttre underhåll	118 000	118 000	-236 000	236 000
Balkongfond	10 800	3 600	0	7 200
S:a bundet eget kapital	15 213 225	121 600	-236 000	15 327 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 632 677	-118 000	-417 478	-3 097 199
Årets resultat	-149 663	-149 663	653 478	-653 478
S:a ansamlad förlust	-3 782 340	-267 663	236 000	-3 750 677
S:a eget kapital	11 430 885	-146 063	0	11 576 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-149 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 514 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 000
summa balanserat resultat	-3 782 340

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

67 095
-3 715 245

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	1 078 820	1 069 830
Summa rörelseintäkter		1 078 820	1 069 830
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-889 217	-1 375 433
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 786	-177 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-138 976	-138 976
Summa rörelsekostnader		-1 199 979	-1 692 163
RÖRELSERESULTAT		-121 159	-622 333
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 540	-31 183
Summa finansiella poster		-28 504	-31 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149 663	-653 478
ÅRETS RESULTAT		-149 663	-653 478

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	12 784 933	12 919 512
Inventarier	Not 7	21 988	26 385
Summa materiella anläggningstillgångar		12 806 921	12 945 897
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 806 921	12 945 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		740	2 873
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	951 346	896 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	38 397	0
Summa kortfristiga fordringar		990 483	899 768
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 688	1 688
Summa kassa och bank		1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		992 170	901 456
SUMMA TILLGÅNGAR		13 799 092	13 847 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll	Not 10	118 000	236 000
Balkongfond		10 800	7 200
Summa bundet eget kapital		15 213 225	15 327 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 632 677	-3 097 199
Årets resultat		-149 663	-653 478
Summa fritt eget kapital		-3 782 340	-3 750 677
SUMMA EGET KAPITAL		11 430 885	11 576 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 916 250	1 929 750
Summa långfristiga skulder		1 916 250	1 929 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 500	13 500
Leverantörsskulder		185 428	83 849
Skatteskulder		139 000	136 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	114 029	107 066
Summa kortfristiga skulder		451 956	340 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 799 092	13 847 353

Noter

Belopp 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	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	747 336	747 336
Hyror bostäder	193 924	193 812
Hyror lokaler	60 612	60 612
Elintäkter	76 950	68 072
Öresutjämning	-2	-1
	1 078 820	1 069 830

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	68 174	46 140
	Fastighetskötsel beställning	5 754	3 425
	Snöröjning/sandning	4 719	4 719
	Städning entreprenad	38 970	38 748
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 296
	Hissbesiktning	1 313	0
	Garage	0	1 500
	Gård	9 046	2 975
	Serviceavtal	23 202	18 223
	Förbrukningsmateriel	3 815	2 225
	Brandskydd	0	34 917
		154 993	163 168
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 206	0
	Tvättstuga	7 622	5 030
	Sophantering/återvinning	1 013	1 529
	Lås	720	0
	VVS	2 241	7 688
	Elinstallationer	9 020	9 505
	Hiss	0	4 816
	Fönster	2 493	0
		28 315	28 568
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	67 095	48 625
	Bredband	0	4 105
	Hiss	0	551 251
		67 095	603 981
	Taxebundna kostnader		
	El	122 870	100 099
	Värme	282 829	281 516
	Vatten	52 285	49 821
	Sophämtning/renhållning	14 720	14 280
	Grovsopor	9 908	9 587
		482 612	455 303
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 259	4 517
	Kabel-TV	11 487	11 320
	Bredband	39 516	39 516
		86 262	55 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 940	69 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	889 217	1 375 433

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Inkassering avgift/hyra	7 225	7 650
	Föreningskostnader	9 243	621
	Styrelseomkostnader	11 776	19 000
	Fritids- och trivselkostnader	213	3 855
	Förvaltningsarvode	61 469	60 565
	Administration	3 491	2 527
	Korttidsinventarier	1 299	0
	Konsultarvode	70 292	77 317
	Tidningar facklitteratur	640	507
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	5 250
		171 786	177 755
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	134 578	134 578
	Inventarier	4 398	4 398
		138 976	138 976
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 457 824	13 457 824
	Utgående anskaffningsvärde	13 457 824	13 457 824
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-538 312	-403 734
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 578	-134 578
	Utgående avskrivning enligt plan	-672 891	-538 312
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 784 933	12 919 512
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 729 000	13 729 000
	Taxeringsvärde mark	25 517 000	25 517 000
		39 246 000	39 246 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	37 600 000
	Lokaler	1 646 000	1 646 000
		39 246 000	39 246 000

Not 7	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	43 975	43 975	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	43 975	43 975	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-17 590	-13 192	
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 398	-4 398	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 988	-17 590	
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 987	26 385	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	31 434	30 000	
	Klientmedel hos SBC	919 912	866 895	
		951 346	896 895	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Försäkring	38 397	0	
		38 397	0	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	236 000	118 000	
	Reservering enligt stadgar	118 000	118 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-236 000	0	
	Vid årets slut	118 000	236 000	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,450 %	1 329 750	1 343 250
	Handelsbanken	1,450 %	600 000	600 000
	Summa skulder till kreditinstitut		1 929 750	1 943 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 500	-13 500
			1 916 250	1 929 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 862 250 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 465 000	20 465 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 450	1 450
	Avgifter och hyror	112 579	105 616
		114 029	107 066

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

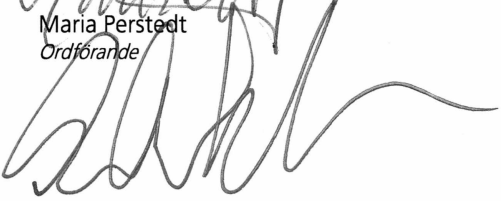
STOCKHOLM den 25 / 4 2019



Maria Perstedt
Ordförande



Daniel Löfgren
Sekreterare



Martin Wettergren
Kassör




Linda Frédén
Fastighetsansvarig



Johanna Rydberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2019



Camilla Lindstaf
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 25, org.nr 716421-8948.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vitbetan 25 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 revisionsssed 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 revisionsssed i
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 Vitbetan 25
för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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 3 juni 2019



Camilla Lindstaf

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	747 000	747 336	747 336
Hyror bostäder	193 000	193 924	193 924
Hyror lokaler	60 000	60 612	60 612
Elintäkter	0	76 950	0
Öresutjämning	0	-2	0
	1 000 000	1 078 820	1 001 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-71 000	-68 174	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-5 754	-2 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-4 719	-5 000
Städning entreprenad	-41 000	-38 970	-40 000
Hissbesiktning	0	-1 313	-2 000
Garage	-1 000	0	-2 000
Gård	-3 000	-9 046	-4 000
Serviceavtal	-19 000	-23 202	-17 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 815	-2 000
Brandskydd	-37 000	0	0
	-189 000	-154 993	-134 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Brf Lägenheter	0	-5 206	0
Tvättstuga	0	-7 622	0
Sophantering/återvinning	0	-1 013	0
Lås	0	-720	0
VVS	0	-2 241	0
Elinstallationer	0	-9 020	0
Fönster	0	-2 493	0
	-50 000	-28 315	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-67 095	0
	0	-67 095	0
Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-122 870	-98 000
Värme	-294 000	-282 829	-288 000
Vatten	-50 000	-52 285	-50 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-14 720	-15 000
Grovsopor	-10 000	-9 908	-10 000
	-474 000	-482 612	-461 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 500	-35 259	-33 500
Kabel-TV	-12 000	-11 487	-11 500
Bredband	-42 000	-39 516	-40 500
	-92 500	-86 262	-85 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-69 940	-71 000
	-72 000	-69 940	-71 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-306	0
Tele- och datakommunikation	-500	-483	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-7 225	0
Föreningskostnader	-10 000	-9 243	-10 000
Styrelseomkostnader	-19 000	-11 776	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-213	-2 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 469	-62 000
Administration	-5 000	-3 491	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 299	0
Konsultarvode	0	-70 292	0
Tidningar facklitteratur	-500	-640	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 350	-5 500
	-108 500	-171 786	-103 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-135 000	-134 578	-134 578
Inventarier	-5 000	-4 398	-4 398
	-140 000	-138 976	-138 976
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 126 000	-1 199 979	-1 044 476
RÖRELSERESULTAT	-126 000	-121 159	-42 604
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-40 000	-28 088	-20 000
Räntekostnader skattekonto	0	-446	0
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-40 000	-28 504	-20 000
RESULTAT	-166 000	-149 663	-62 604