

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tre Kullar i Ekerö



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda Vägförening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Ola Christian Blom	Ledamot
Marianne Jakobsen	Ledamot
Per Anders Kinnerbäck	Ledamot

Patrik Mikael Annwall	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Ulrich Frehde	Suppleant Intern	

Valberedning

Daniel Spolén
Britta Åkäslompolo

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Träkvista 3:244	1992	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump i respektive hus.

Byggnadsår och ytor

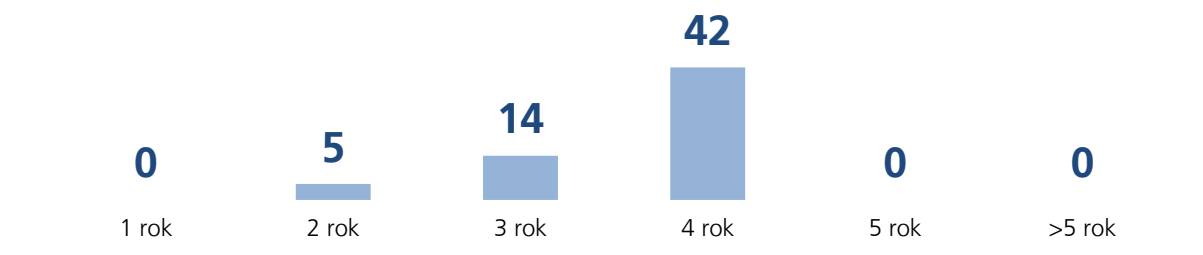
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 61 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 998 m², varav 5 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
4 st miljöstugor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inoljning staket	2017	
Klottersanering	2017	
Målning	2012 - 2017	Målning av undertak och fasadplåtar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering fönster	2017	2-glas till 3-glas
Byta sand på lekplatserna	2018	Alternativt nytt underlag

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

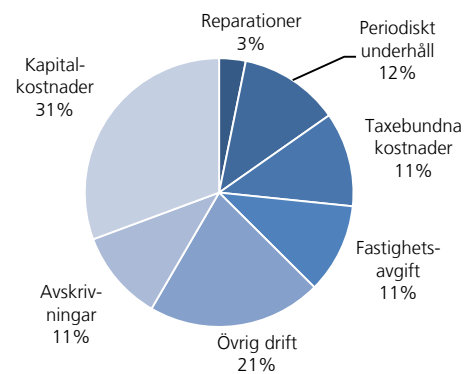
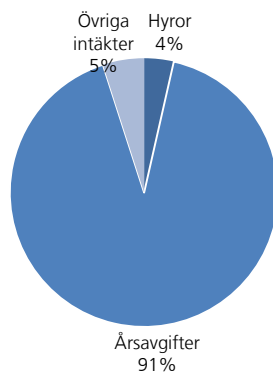
Avtal	Leverantör
Internet, telefon	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Boden Energi
Snöröjning/halkskydd	Leja
Jouravtal värmepannor	Inneklimat
TV (analog kanal)	ComHem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 500 211	1 033 277
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 969 331	4 846 635
Finansiella intäkter	130	217
Minskning kortfristiga fordringar	0	667
Ökning av kortfristiga skulder	0	127 801
	4 969 461	4 975 320
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 526 858	2 217 359
Finansiella kostnader	1 325 090	1 547 024
Ökning av kortfristiga fordringar	159 284	0
Minskning av långfristiga skulder	989 504	744 003
Minskning av kortfristiga skulder	192 311	0
	5 193 047	4 508 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 276 625	1 500 211
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-223 586	466 934

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån (23 Mkr) omförhandlades från 2,74% till 1,15% ränta i tre år.

Fastighetsförsäkringsbolag byttes vilket resulterade i en besparing på ca 70 tkr per år.

Nya strålkastare monterades på parkeringarna.

En ny hemsida lanserades.

Miljöstugornas dörrar försågs med brytskydd.

Alla gräsklipparna servades.

Alla hushåll försågs med gröna påsen.

Planerade målningsarbeten slutfördes.

En småbarnsgunga sattes upp på Grisgården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	758	758	731	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 227	9 392	9 517	9 597
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	10	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	47	40	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	221	258	295	328
Soliditet (%)	27	26	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	645	601	437	110
Nettoomsättning (tkr)	4 846	4 842	4 679	4 428

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 998 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	12 715 995	0	0	12 715 995
Fond för yttre underhåll	4 419 981	206 277	-189 841	4 403 545
S:a bundet eget kapital	17 135 976	206 277	-189 841	17 119 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 921 014	206 277	378 284	2 336 453
Årets resultat	644 578	644 578	-600 997	600 997
S:a fritt eget kapital	3 565 592	850 855	-222 713	2 937 449
S:a eget kapital	20 701 568	1 057 132	-412 554	20 056 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	644 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 127 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 277
summa balanserat resultat	3 565 591

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 565 591
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 846 137	4 841 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 194	4 885
Summa rörelseintäkter		4 969 331	4 846 635
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 139 817	-1 863 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 848	-198 571
Personalkostnader	Not 6	-188 193	-154 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 935	-481 472
Summa rörelsekostnader		-2 999 793	-2 698 831
RÖRELSERESULTAT		1 969 538	2 147 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 325 090	-1 547 024
Summa finansiella poster		-1 324 960	-1 546 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		644 578	600 997
ÅRETS RESULTAT		644 578	600 997

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	75 111 600	75 584 536
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 111 600	75 584 536
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 115 100	75 588 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		165	-20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 377 230	1 518 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 490	42
Summa kortfristiga fordringar		1 453 885	1 518 187
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		385	385
Summa kassa och bank		385	385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 454 270	1 518 572
SUMMA TILLGÅNGAR		76 569 371	77 106 608

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 715 995	12 715 995
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 419 981	4 403 545
Summa bundet eget kapital		17 135 976	17 119 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 921 014	2 336 453
Årets resultat		644 578	600 997
Summa fritt eget kapital		3 565 592	2 937 449
SUMMA EGET KAPITAL		20 701 568	20 056 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	54 184 489	55 403 993
Summa långfristiga skulder		54 184 489	55 403 993
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 162 004	932 004
Leverantörsskulder		2 659	62 437
Skatteskulder		0	120 135
Övriga skulder		0	5 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	518 651	525 878
Summa kortfristiga skulder		1 683 314	1 645 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 569 371	77 106 608

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 årsboksutet. 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	2016-2017	2015-2016
Byggnader	200år	200år
Yttre anläggningar	10år	10år
Tvättstuga	10år	10år
Värme/kylanläggning	20år	20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	4 546 094	4 546 094
Hyror parkering	82 918	76 693
Hyror garage	93 390	93 000
Bredbandsintäkter	120 780	120 780
Vattenintäkter	251	-572
Tvättstuga	2 800	5 853
Öresutjämning	-97	-98
	4 846 137	4 841 750

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Övriga intäkter	123 194	4 885
	123 194	4 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 698	0
	Snöröjning/sandning	34 141	22 601
	Gemensamma utrymmen	0	1 122
	Gård	12 032	8 530
	Serviceavtal	14 624	14 585
	Förbrukningsmateriel	12 797	30 700
	Brandskydd	0	26 559
	Fordon	2 480	3 310
		79 772	107 407
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 670	15 279
	Förskola	0	4 038
	Tvättstuga	0	6 538
	Entré/trapphus	0	14 524
	Lås	0	7 579
	Installationer	0	8 695
	VVS	16 539	3 891
	Värmeanläggning/undercentral	31 451	64 717
	Ventilation	15 192	13 594
	Elinstallationer	51 224	3 796
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 595
	Fönster	17 466	0
	Garage/parkering	0	5 500
	Vattenskada	4 064	8 001
		139 606	160 747
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	180 297	0
	Sophantering/återvinning	0	189 841
	VVS	53 213	0
	Tak	288 441	0
		521 951	189 841
	Taxebundna kostnader		
	El	38 726	37 128
	Vatten	332 891	284 063
	Sophämtning/renhållning	94 471	90 179
	Grovsopor	25 450	15 228
		491 538	426 598
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	195 263	145 360
	Självrisk	0	15 000
	Markhyra/vägavgift/avgäld	91 520	91 520
	Kabel-TV	28 501	27 834
	Bredband	122 760	122 760
		438 044	402 474
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	468 907	576 824
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 139 817	1 863 890

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	1 425	1 246
	Revisionsarvode extern revisor	33 750	16 875
	Föreningskostnader	8 449	13 633
	Styrelseomkostnader	0	934
	Fritids- och trivselkostnader	385	0
	Förvaltningsarvode	134 292	129 631
	Administration	2 998	2 730
	Korttidsinventarier	11 579	27 552
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		198 848	198 571
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	137 200	110 000
	Löner	6 825	5 527
	Sociala kostnader	44 168	39 371
		188 193	154 898
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	374 521	374 521
	Förbättringar	98 414	106 952
		472 935	481 472
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 652 601	82 652 601
	Utgående anskaffningsvärde	82 652 601	82 652 601
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 068 065	-6 586 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-472 935	-481 472
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 541 000	-7 068 065
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 111 600	75 584 536
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 785 448	5 785 448
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 159 000	32 159 000
	Taxeringsvärde mark	36 600 000	36 600 000
		68 759 000	68 759 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 759 000	68 759 000
		68 759 000	68 759 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 550	19 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 550	19 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 550	-19 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 550	-19 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	6 719	1 464
	Skattefordran	94 271	0
	Klientmedel hos SBC	1 276 240	1 499 826
	Fordringar	0	16 875
		1 377 230	1 518 165
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-06-30	2016-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Upplupna ränteintäkter	0	42
	Försäkring	76 490	0
		76 490	42
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31
	Vid årets början	4 403 545	4 475 081
	Reservering enligt stadgar	206 277	206 277
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-189 841	-277 813
	Vid årets slut	4 419 981	4 403 545

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,510 %	14 933 993	15 085 997	2020-09-01
Handelsbanken	1,150 %	22 942 500	23 000 000	2017-01-30
Handelsbanken	3,470 %	17 470 000	18 250 000	2018-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 346 493	56 335 997	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 162 004	-932 004	
		54 184 489	55 403 993	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 810 020 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	72 522 000	72 522 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgradering av 2-glasfönster till 3-glas.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Arvoden	72 691	72 691
	Sociala avgifter	30 430	30 430
	Ränta	21 987	52 517
	Förutbetalda avgifter och hyror	393 543	370 240
		518 651	525 878

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 9 2017

Ola Christian Blom
Ledamot



Marianne Jakobsen
Ledamot

Per Anders Kinnerbäck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 10 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö, org.nr 716418-6814.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2016 – 30 juni 2017.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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 Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2016 – 30 juni 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

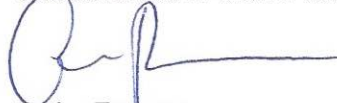
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 oktober 2017



Carina Toresson

Budget

	Budget 2017/2018	Utfall 2016/2017	Budget 2016/2017
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 546 094	4 546 094	4 546 094
Hyror parkering	75 240	82 918	75 240
Hyror garage	93 600	93 390	93 600
Bredbandsintäkter	120 780	120 780	120 780
Vattenintäkter	0	251	0
Tvättstuga	0	2 800	0
Öresutjämning	-98	-97	-98
Övriga intäkter	0	123 194	0
	4 835 616	4 969 331	4 835 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 698	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-34 141	-40 000
Gemensamma utrymmen	-1 500	0	-1 500
Gård	-9 500	-12 032	-9 500
Serviceavtal	-20 000	-14 624	-20 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 797	-20 000
Fordon	0	-2 480	0
	-81 000	-79 772	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-180 000	-3 670	-150 000
VVS	0	-16 539	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-31 451	0
Ventilation	0	-15 192	0
Elinstallationer	0	-51 224	0
Fönster	0	-17 466	0
Vattenskada	0	-4 064	0
	-180 000	-139 606	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	-180 297	-400 000
VVS	0	-53 213	0
Tak	0	-288 441	0
	-400 000	-521 951	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-38 726	-65 000
Vatten	-300 000	-332 891	-230 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-94 471	-80 000
Grovsopor	-15 000	-25 450	-10 000
	-470 000	-491 538	-385 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-195 263	-145 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-100 000	-91 520	-100 000
Kabel-TV	-30 000	-28 501	-30 000
Bredband	-125 000	-122 760	-125 000
	-355 000	-438 044	-400 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-468 938	-468 907	-452 163
	-468 938	-468 907	-452 163

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 425	-1 500
Inkassering avgift/hyra	-500	0	-500
Revisionsarvode extern revisor	-17 500	-33 750	-17 500
Föreningskostnader	-15 000	-8 449	-15 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-385	0
Förvaltningsarvode	-137 000	-134 292	-135 000
Administration	-3 000	-2 998	-3 000
Korttidsinventarier	-10 000	-11 579	-5 000
Konsultarvode	-5 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	-6 000
	-197 500	-198 848	-191 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-7 000	-6 825	-5 000
Styrelsearvode	-110 000	-110 000	-110 000
Övriga arvoden	0	-27 200	0
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-44 168	-35 000
	-152 000	-188 193	-150 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-374 521	-374 521	-374 521
Förbättringar	-98 414	-98 414	-98 414
	-472 935	-472 935	-472 935
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 777 373	-2 999 793	-2 692 598
RÖRELSERESULTAT	2 058 243	1 969 538	2 143 018
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	67	0
Låneräntor	-1 600 000	-1 325 372	-1 770 000
Räntekostnader skattekonto	0	282	0
	-1 599 500	-1 324 960	-1 769 500
RESULTAT	458 743	644 578	373 518