

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 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 2016 och 2036.
- 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 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 2017-12-27 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 samfälligheten förvaltar vägar runt föreningens område.

Styrelsen

Ola Christian Blom	Ledamot	Flyttar och avgår vid stämman
Tomas Roger Grönberg	Ledamot	
Kjell Uno Gustafsson	Ledamot	
Susanne Birgitta Johansson	Ledamot	
Per Anders Kinnerbäck	Ledamot	

Susanna Elisabet Uddenfeldt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Uno Gustafsson, Per Anders Kinnerbäck och Susanna Elisabet Uddenfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

d

Revisorer

Carina Toresson
Ulrich Frehde

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Göran Ahlquist
Britta Äkäslompolo

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Träkvista 3:244	1992	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump i respektive hus.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 61 småhus.

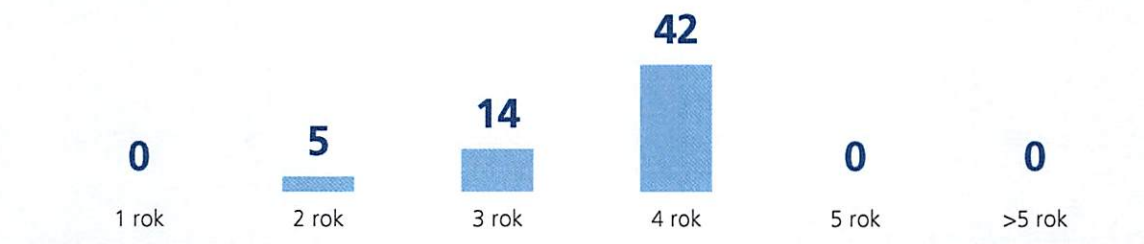
Värdeåret är 1992.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
4 st miljöstugor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av parkeringsrutor	2019	
Tvättning av sand vid lekplatser	2019	
Årlig service av alla värmepannor	2019	
Målning av fasad med tillhörande detaljer av hela Tunnländsvägen	2019	Även dåligt/murket trä byttes
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonundersökning	2019	
Upprustning av lekplatserna	2020	
Rengöring ventilation	2020	
Upprustning av föreningens infokyltar	2020	
Uppgradering garageplatser plus vissa parkeringsplatser till elbilsaddning	2020	
Fasadmålning	2020	Gårdsvis del 2/3
Fasadmålning	2021	Gårdsvis del 3/3
Utvärdering och eventuellt påbörjat byte av frånluftsvärmepumpar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, telefon	Telenor
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
P-platsövervakning	P-service

d

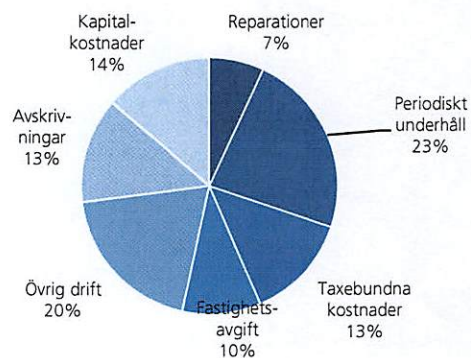
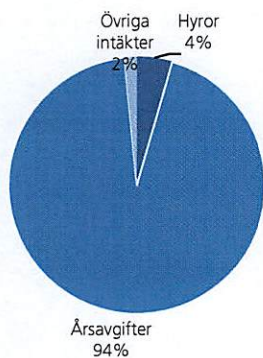
Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och styrelsen bedömer att kommande års underhållsarbete kan utföras utan att höja avgifter eller ta nya lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 289 778	1 276 625
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 834 749	4 148 820
Finansiella intäkter	7	1 386
Minskning kortfristiga fordringar	342 280	0
Ökning av kortfristiga skulder	626 971	171 521
	5 804 007	4 321 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 514 341	2 387 887
Finansiella kostnader	657 996	911 347
Ökning av kortfristiga fordringar	0	172 336
Minskning av långfristiga skulder	1 104 008	837 004
	5 276 345	4 308 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 817 440	1 289 778
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	527 662	13 152

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Komplett fasadmålning med tillhörande detaljer av Tunnlandsvägen.

Avtal för vinterunderhåll har ingåtts med Leja på tre år.

Avtal för parkeringstjänst med betalsystem och bevakning har ingåtts med P-service.

Avtal för bredbandstjänst med Telenor har omförhandlats till snabbare 250/250 för samma pris med en löptid på tre år.

Bredbandsavgiften på 165 kr ingår från årsskiftet i medlemsavgiften till föreningen.

Betalsystemet för tvättstugan har slopats och tvättning är nu gratis tillsvidare.

En höjning av garagehyran från 300 kr till 500 kr har antagits.

En ny energideklaration har upprättats.

Rengöring av lekplatsernas sand har utförts.

Fuktskada i takfot och ytterförråd har åtgärdats.

Betongsuggor har placerats ut vid miljöstugor för att förhindra krockskador.

Målning av områdets parkeringsrutor har utförts.

Årsservice av frånluftsvärmepumpar är utförd.

Två städdagar (höst & vår), adventsfika och en gårdsloppis genomfördes med god uppslutning från medlemmarna.

4 st brandskyddsronder har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	758	640	758	758
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 904	9 088	9 227	9 392
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	65	56	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	152	221	258
Soliditet (%)	28	28	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18	386	645	601
Nettoomsättning (tkr)	4 830	4 143	4 846	4 842

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	4 644 647	265 665	-306 664	4 685 646
S:a bundet eget kapital	17 360 642	265 665	-306 664	17 401 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 727 164	-265 665	692 902	3 299 927
Årets resultat	17 756	17 756	-386 238	386 238
S:a fritt eget kapital	3 744 920	-247 909	306 664	3 686 165
S:a eget kapital	21 105 562	17 756	0	21 087 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	17 756
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 992 829
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 665
summa balanserat resultat	3 744 920

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

560 000
4 304 920

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI

		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 829 598	4 142 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 151	6 150
Summa rörelseintäkter		4 834 749	4 148 820
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 166 008	-1 934 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 440	-292 282
Personalkostnader	Not 6	-151 893	-161 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-644 663	-464 734
Summa rörelsekostnader		-4 159 004	-2 852 621
RÖRELSERESULTAT		675 745	1 296 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	1 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 996	-911 347
Summa finansiella poster		-657 989	-909 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 756	386 238
ÅRETS RESULTAT		17 756	386 238

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 002 204	74 646 866
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 002 204	74 646 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 005 704	74 650 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 820 306	1 351 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	283 244
Summa kortfristiga fordringar		1 820 306	1 634 924
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 835	4 835
Summa kassa och bank		4 835	4 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 825 141	1 639 759
SUMMA TILLGÅNGAR		75 830 845	76 290 125

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 715 995	12 715 995
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 644 647	4 685 646
Summa bundet eget kapital		17 360 642	17 401 641
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 727 164	3 299 927
Årets resultat		17 756	386 238
Summa fritt eget kapital		3 744 920	3 686 165
SUMMA EGET KAPITAL		21 105 562	21 087 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	52 301 473	53 405 481
Summa långfristiga skulder		52 301 473	53 405 481
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 104 008	1 104 008
Leverantörsskulder		834 741	93 164
Skatteskulder		34 270	56 092
Övriga skulder		0	2 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	450 791	540 719
Summa kortfristiga skulder		2 423 810	1 796 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 830 845	76 290 125

d

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	2017-2018	2016-2017
Byggnader	200år	200år
Värme/kylanläggning	20år	20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	4 546 094	3 839 788
Hyror lokaler	450	2 700
Hyror parkering	88 988	81 824
Hyror garage	124 800	93 600
Bredbandsintäkter	60 390	120 780
Vattenintäkter	1	1
Elintäkter	699	0
Tvättstuga	600	3 300
Gemensamhetslokal	5 700	750
Parkering	1 974	0
Öresutjämning	-98	-73
	4 829 598	4 142 670

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Övriga intäkter	5 151	6 150
	5 151	6 150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 875	17 363
	Snöröjning/sandning	74 700	46 316
	Myndighetstillsyn	12 938	0
	Gemensamma utrymmen	7 028	0
	Gård	3 300	3 476
	Serviceavtal	47 250	62 852
	Förbrukningsmateriel	2 584	6 770
	Brandskydd	4 313	4 171
	Fordon	2 956	495
		158 943	141 443
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	158 920	0
	Lokaler	0	13 161
	Vind	22 500	0
	VVS	14 675	17 202
	Värmeanläggning/undercentral	64 138	55 927
	Ventilation	9 130	0
	Tak	24 664	0
	Fönster	0	19 800
	Mark/gård/utemiljö	28 823	5 075
	Garage/parkering	8 913	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 659
		331 763	117 824
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	135 753
	Tak	309 375	0
	Fasad	810 514	170 911
		1 119 889	306 664
	Taxebundna kostnader		
	El	50 097	39 045
	Vatten	460 629	392 418
	Sophämtning/renhållning	98 489	98 558
	Grovsopor	33 451	31 882
		642 666	561 903
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	165 060	78 594
	Markhyra/väavgift/avgäld	99 840	99 840
	Kabel-TV	29 415	28 830
	Bredband	141 900	122 760
		436 215	330 024
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	476 532	476 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 166 008	1 934 390

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Tele- och datakommunikation	1 335	1 325
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	16 875
	Föreningskostnader	11 077	14 522
	Fritids- och trivselkostnader	2 078	1 657
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	143 316	138 354
	Administration	3 729	14 911
	Konsultarvode	9 483	98 668
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 970
		196 440	292 282

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	110 000
	Löner	6 300	14 263
	Sociala kostnader	35 593	36 953
		151 893	161 215

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	374 521	374 521
	Förbättringar	270 142	90 213
		644 663	464 734

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	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	-8 005 734	-7 541 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-644 663	-464 734
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 650 397	-8 005 734
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 002 204	74 646 866
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 785 448	5 785 448
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 635 000	44 635 000
	Taxeringsvärde mark	43 920 000	43 920 000
		88 555 000	88 555 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 555 000	88 555 000
		88 555 000	88 555 000
Not 9	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-06-30	2018-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	7 701	56 137
	Skattefordran	0	10 600
	Klientmedel hos SBC	1 812 605	1 284 943
		1 820 306	1 351 680

d

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Försäkring	0	283 244
		0	283 244

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019- 12-31	2017-2018- 12-31
	Vid årets början	4 685 646	4 419 981
	Reservering enligt stadgar	265 665	265 665
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-306 664	0
	Vid årets slut	4 644 647	4 685 646

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,510 %	14 478 281	14 781 989	2020-09-01
	Handelsbanken	1,150 %	22 252 500	22 712 500	2020-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	16 674 700	17 015 000	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		53 405 481	54 509 489	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 104 008	-1 104 008	
			52 301 473	53 405 481	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 989 449 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	72 522 000	72 522 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Arvoden	72 691	72 691
	Sociala avgifter	30 430	30 430
	Ränta	50 460	51 542
	Avgifter och hyror	294 141	382 987
	Förutbetalda avgifter och hyror	3 069	3 069
		450 791	540 719

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Se planerat underhåll

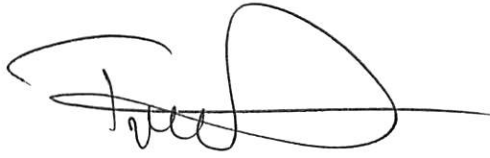
d

Styrelsens underskrifter

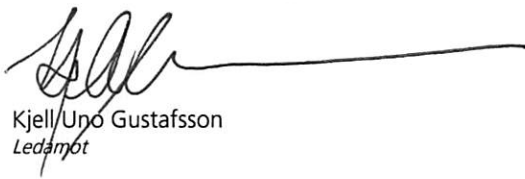
STOCKHOLM den 29/9 2019



Ola Christian Blom
Ledamot



Tomas Roger Grönberg
Ledamot



Kjell Uno Gustafsson
Ledamot



Susanne Birgitta Johansson
Ledamot



Per Anders Kinnerbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 10 2019



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 2018 – 30 juni 2019.

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 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 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 2018 – 30 juni 2019 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 9 / 10 2019



Carina Toresson

Budget

	Budget 2019/2020	Utfall 2018/2019	Budget 2018/2019
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 546 000	4 546 094	4 546 094
Hyror lokaler	1 000	450	0
Hyror parkering	90 000	88 988	82 060
Hyror garage	156 000	124 800	93 600
Bredbandsintäkter	0	60 390	120 780
Vattenintäkter	0	1	0
Elintäkter	0	699	0
Tvättstuga	0	600	0
Gemensamhetslokal	0	5 700	0
Parkering	0	1 974	0
Öresutjämning	0	-98	-48
Övriga intäkter	0	5 151	0
	4 793 000	4 834 749	4 842 486
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-3 875	0
Snöröjning/sandning	-75 000	-74 700	-35 000
Myndighetstillsyn	0	-12 938	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-7 028	-1 500
Gård	-160 000	-3 300	-8 500
Serviceavtal	-66 000	-47 250	-64 600
Förbrukningsmateriel	-10 000	-2 584	-15 000
Brandskydd	-5 000	-4 313	-5 000
Fordon	0	-2 956	0
	-329 000	-158 943	-129 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-130 000
Brf Lägenheter	0	-158 920	0
Vind	-10 000	-22 500	0
VVS	-10 000	-14 675	0
Värmeanläggning/undercentral	-80 000	-64 138	0
Ventilation	0	-9 130	0
Tak	0	-24 664	0
Mark/gård/utemiljö	0	-28 823	0
Garage/parkering	0	-8 913	0
	-200 000	-331 763	-130 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-150 000
Tak	0	-309 375	0
Fasad	-800 000	-810 514	0
	-850 000	-1 119 889	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 100	-50 097	-40 000
Vatten	-506 000	-460 629	-350 000
Sophämtning/renhållning	-103 000	-98 489	-95 000
Grovsopor	-34 000	-33 451	-25 000
	-698 100	-642 666	-510 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-138 000	-165 060	-200 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-104 000	-99 840	-100 000
Kabel-TV	-31 000	-29 415	-30 000
Bredband	-128 000	-141 900	-125 000
	-401 000	-436 215	-455 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-491 050	-476 532	-482 663
	-491 050	-476 532	-482 663
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 335	-1 500
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-500
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 719	-17 500
Föreningskostnader	-15 000	-11 077	-15 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 078	0
Studieverksamhet	0	-1 188	0
Förvaltningsarvode	-146 000	-143 316	-140 000
Administration	-7 000	-3 729	-3 000
Korttidsinventarier	0	0	-10 000
Konsultarvode	0	-9 483	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 090	-6 000
	-196 000	-196 440	-200 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-25 000	-6 300	-15 000
Styrelsearvode	-129 700	-110 000	-110 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-35 593	-35 000
	-181 700	-151 893	-160 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-375 000	-374 521	-374 521
Förbättringar	-325 000	-229 704	-300 000
	-700 000	-604 225	-674 521
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 046 850	-4 118 566	-2 892 284
RÖRELSERESULTAT	746 150	716 183	1 950 202
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-600 000	-656 542	-670 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 454	0
	-600 000	-657 989	-669 500
RESULTAT	146 150	58 194	1 280 702