



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skulptören nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skulptören nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2013 och 2033.
- 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.
- 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 1978-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Monica Elisabeth André	Ledamot
Carl Axel Martin Brorell	Ledamot
Johan Lundquist	Ledamot
Christina Ann Helen Sandberg	Ledamot

Lidia Abid	Suppleant
Felix Gustav Byström	Suppleant
Ulrica Anna Maria Weberud	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Svedin	Ordinarie Extern	HQV Sthlm
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Maria Brunfelter
Mona Hellstadius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skulptören 2	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

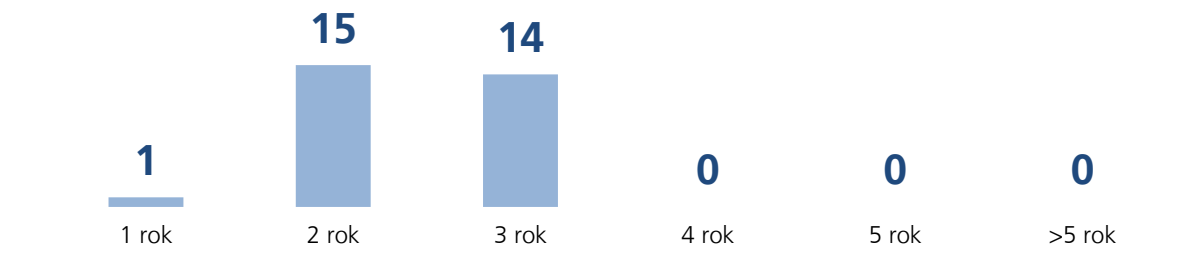
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 685 m², varav 1 685 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästlägenhet
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av elcentral	2016	Tvättstuga
Tvättstuga	2015	Målning, kakling och allmän uppfräschning av tvättstuga
Fönsterbyte	2010	
Fasadrenovering	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus belysning	2018	
Värmesystem	2018/2019	Stamreglerventiler
Myndighetsbesiktningar	2018/2019	
Yttertak, skärmtak	2020	Omfogning av skorsten
Tvättstuga	2022	Byte av tvättmaskiner, torktumlare och mangel
Entré, trapphus	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	RJ förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IR Recycling
Sophämtning	Stockholm Stad
El	Fortum
Internet, TV och telefoni	Bredbandsbolaget

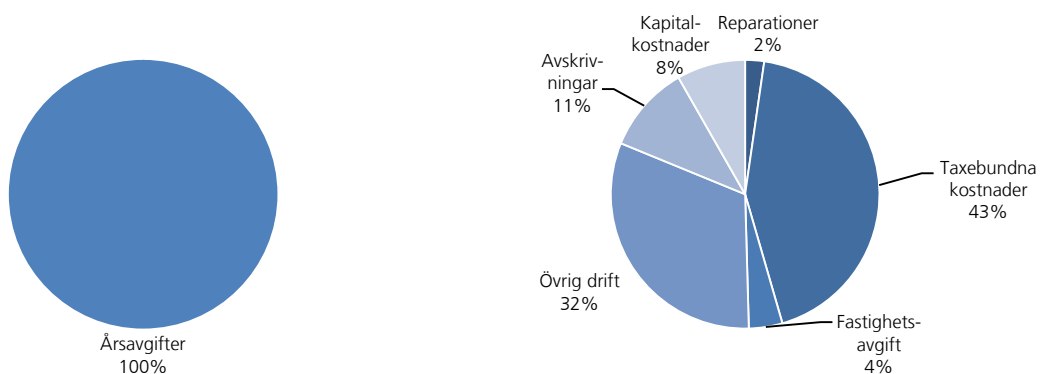
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	696 280	647 282
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 099 184	1 113 641
Finansiella intäkter	84	867
Minskning kortfristiga fordringar	1 408	0
	1 100 676	1 114 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	779 322	818 109
Finansiella kostnader	79 689	62 465
Ökning av kortfristiga fordringar	0	108
Minskning av långfristiga skulder	114 133	121 091
Minskning av kortfristiga skulder	4 784	63 737
	977 928	1 065 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	819 028	696 280
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	122 748	48 998

*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 1 315 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

Omförhandling av gällande hissavtal med Kone Hiss AB. Avtalstiden för det nya avtalet är tre (3) år och gäller fr o m 1 november 2017. Priset är fast under avtalsperioden, 252 kr/mån mot tidigare 437 kr/mån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	661	687	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 832	3 900	3 972	4 037
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	170	173	167	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	37	99	138
Soliditet (%)	16	15	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	133	73	119
Nettoomsättning (tkr)	1 099	1 114	1 157	1 187

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 685 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				
Inträdesavgifter	445 041	0	0	445 041
Uppskrivningsfond	950 000	0	0	950 000
Fond för yttre underhåll	272 374	142 938	-24 750	154 186
S:a bundet eget kapital	1 667 415	142 938	-24 750	1 549 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-518 392	-142 938	157 293	-532 747
Årets resultat	138 865	138 865	-132 543	132 543
S:a ansamlad förlust	-379 526	-4 073	24 750	-400 204
S:a eget kapital	1 287 889	138 865	0	1 149 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 865
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-375 454
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 938
summa balanserat resultat	-379 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-379 527
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 099 176	1 113 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8	0
Summa rörelseintäkter		1 099 184	1 113 641

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-686 923	-714 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 399	-103 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-101 391	-101 391
Summa rörelsekostnader		-880 714	-919 500

RÖRELSERESULTAT

218 470 **194 141**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 689	-62 465
Summa finansiella poster		-79 605	-61 598

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

138 865 **132 543**

ÅRETS RESULTAT

138 865 **132 543**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 950 426	7 051 817
Summa materiella anläggningstillgångar	6 950 426	7 051 817
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 950 426	7 051 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	928 860	807 520
Summa kortfristiga fordringar	928 860	807 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	928 860	807 520
SUMMA TILLGÅNGAR	7 879 286	7 859 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		445 041	445 041
Uppskrivningsfond		950 000	950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	272 374	154 186
Summa bundet eget kapital		1 667 415	1 549 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-518 392	-532 747
Årets resultat		138 865	132 543
Summa fritt eget kapital		-379 526	-400 204
SUMMA EGET KAPITAL		1 287 889	1 149 024
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 782 607	6 456 216
Summa långfristiga skulder		2 782 607	6 456 216
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 674 984	115 508
Leverantörsskulder		47 839	39 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 967	98 941
Summa kortfristiga skulder		3 808 790	254 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 879 286	7 859 338

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 099 159	1 113 621
Öresutjämning	17	20
	1 099 176	1 113 641

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	8	0
	8	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 751	39 000
	Fastighetsskötsel beställning	2 347	14 151
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 000	19 250
	Städning entreprenad	28 413	30 996
	Sotning	6 650	0
	Hissbesiktning	1 125	1 094
	Gemensamma utrymmen	945	0
	Serviceavtal	11 549	6 238
	Förbrukningsmateriel	2 069	0
		93 848	110 729
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 081	0
	Lås	1 285	0
	VVS	6 250	6 503
	Elinstallationer	7 822	9 875
	Hiss	4 531	4 224
		21 969	20 602
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	24 750
		0	24 750
	Taxebundna kostnader		
	El	38 857	37 356
	Värme	286 518	291 165
	Vatten	45 976	43 727
	Sophämtning/renhållning	43 370	33 217
		414 721	405 465
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 936	25 334
	Kabel-TV	90 000	90 000
		116 936	115 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 450	38 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	686 923	714 920
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	19 322	14 938
	Styrelseomkostnader	3 491	9 010
	Förvaltningsarvode	67 584	65 780
	Administration	2 002	1 669
	Korttidsinventarier	0	6 842
	Föreningsavgifter	0	4 950
		92 399	103 189
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	64 155	64 155
	Förbättringar	27 237	27 237
	Uppskrivning byggnad	10 000	10 000
		101 391	101 391
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 034 899	8 034 899
	Utgående anskaffningsvärde	8 034 899	8 034 899
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 000 000	1 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-10 000	-10 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	-50 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	930 000	940 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 923 082	-1 831 691
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 391	-101 391
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 024 473	-1 933 082
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 950 426	7 051 817
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	802 330	802 330
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
		29 800 000	29 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 800 000	29 800 000
		29 800 000	29 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 919	5 917
	Skattefordran	103 913	105 323
	Klientmedel hos SBC	469 028	696 280
	Placeringskonto hos SBC	350 000	0
		928 860	807 520

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	154 186	90 500
	Reservering enligt stadgar	142 938	142 938
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 750	-79 252
	Vid årets slut	272 374	154 186

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,100 %	1 552 000	1 568 000	2018-08-15
	Nordea	1,650 %	1 573 094	1 590 058	2020-08-19
	Nordea	0,850 %	0	1 508 063	Löst
	Nordea	0,850 %	0	547 250	Löst
	Nordea	1,480 %	1 325 021	1 358 353	2019-11-20
	Nordea	0,730 %	2 007 476	0	2018-08-16
	Summa skulder till kreditinstitut		6 457 591	6 571 724	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 674 984	-115 508	
			2 782 607	6 456 216	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 880 051 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

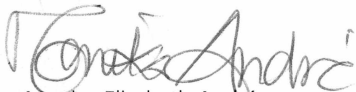
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 113 000	7 113 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 469	3 799
	Avgifter och hyror	82 498	95 142
	Kabel-TV	0	0
	Bredband	0	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	0	0
		85 967	98 941

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Genomgång och uppdatering av gällande underhållsplan kommer att ske i januari 2018.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 10 / 4 2018



Monica Elisabeth André
Ledamot



Carl Axel Martin Brorell
Ledamot

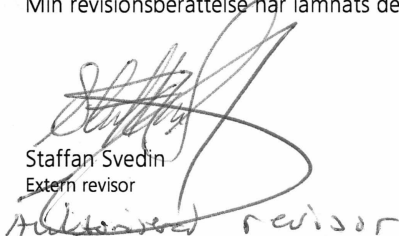


Johan Lundquist
Ledamot



Christina Ann Helen Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018


Staffan Svedin
Extern revisor
Adressat revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SKULPTÖREN 2
Org.nr 716416-5305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SKULPTÖREN 2 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag har 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 SKULPTÖREN 2 för räkenskapsåret 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 förlöpande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

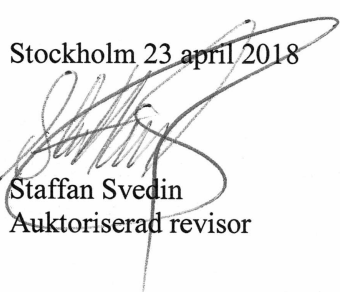
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 23 april 2018



Staffan Svedin
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 099 200	1 099 159	1 099 200
Öresutjämning	0	17	0
Övriga intäkter	0	8	0
	1 099 200	1 099 184	1 099 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-35 751	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 347	-7 500
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 000	0
Städning entreprenad	-31 700	-28 413	-31 700
Sotning	0	-6 650	0
Hissbesiktning	-1 150	-1 125	-1 000
Myndighetstillsyn	-11 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-945	0
Serviceavtal	-6 000	-11 549	-6 400
Förbrukningsmateriel	0	-2 069	0
Fordon	0	0	-500
	-94 850	-93 848	-87 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-2 081	0
Lås	0	-1 285	0
VVS	0	-6 250	0
Elinstallationer	0	-7 822	0
Hiss	0	-4 531	0
	-25 000	-21 969	-25 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-10 000
Entré/trapphus	-176 000	0	0
	-176 000	0	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-38 857	-38 200
Värme	-294 000	-286 518	-287 500
Vatten	-47 000	-45 976	-44 600
Sophämtning/renhållning	-35 000	-43 370	-30 300
	-415 000	-414 721	-400 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 500	-26 936	-25 850
Kabel-TV	-91 800	-90 000	-91 800
	-119 300	-116 936	-117 650
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 600	-39 450	-39 500
	-40 600	-39 450	-39 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 900	-19 322	-15 300
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 491	-7 000
Förvaltningsarvode	-70 200	-67 584	-68 400
Administration	-1 500	-2 002	-1 500
Föreningsavgifter	-5 100	0	-5 100
	-95 700	-92 399	-97 300

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-64 200	-64 155	-64 200
Förbättringar	-27 200	-27 237	-27 200
Uppskrivning byggnad	-10 000	-10 000	-10 000
	-101 400	-101 391	-101 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 067 850	-880 714	-878 550
RÖRELSERESULTAT	31 350	218 470	220 650
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-88 290	-79 689	-97 800
	-88 290	-79 605	-97 800
RESULTAT	-56 940	138 865	122 850