



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Älvsjöbadet nr 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

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 2018 och 2023.
- 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 1990-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Liggmilan. Föreningens andel är 25,9 procent. Samfälligheten förvaltar stora träfflokaler, Lillhagsvägen - skötsel/underhåll, parkering och garage.

Styrelsen

Sören Lars-Tommy Aronsson	Ledamot
Caroline Elisabeth Brantsberg	Ledamot
Ylva Henriette Gustavsson	Ledamot
Hanne Ulla-Lisa Rönnback	Ledamot
Ingela Kristina Marian Stjärnström	Ledamot

Anna Maria Carita Grass Houichi	Suppleant
Rasmus Karl-Bertil Karlsson	Suppleant
Eva Marianne Reivant Nordström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bertil Johansson	Ordinarie Extern
------------------	------------------

Valberedning

Robert Lindberg
Lina Nordberg Samuelsson
Aida Ribic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-17. stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LIGGMILAN 3	1991	Stockholm
LIGGMILAN 7	1991	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

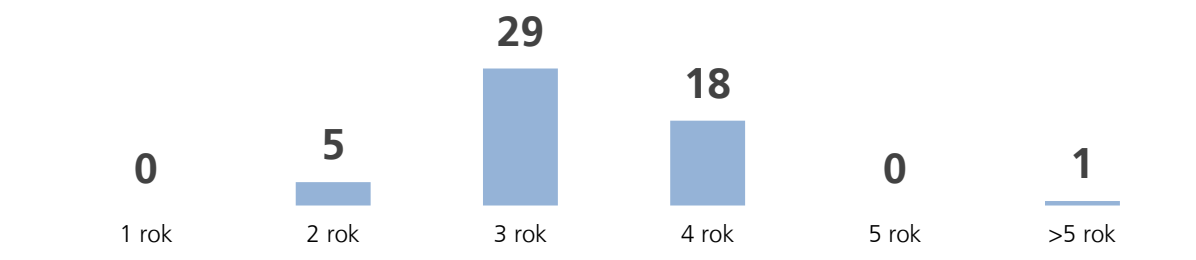
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 m², varav 4 104 m² utgör lägenhetsyta och 410 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboend	410 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan även användas för övernattning

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nytt kök i gemenskapslokalen	2017
Nytt: Miljöbelysning i trapphus	2017
Slipning av trappor och stengolv	2017
Stamspolning genomförd	2017
Tvätt och påväxtbehandling av yttertaken	2017
Översyn av värmeanläggningen	2017
Renovering av gruppbofastaden genomförd	2017
Byte till ASSA-lås i samtliga lägenheter	2016
Omålning och nytt golv i lilla samlingslokalen	2016
G.gång och justering av huvudkranar i lgh.	2015
Målning utförd i gruppbofastaden	2015
Balkongtvätt genomförd under våren	2015
stamrörsspolning	2014
fönsterblecken är utbytta	2014
Entredörrsbyte i samtliga lgh	2012 - 2013
Planerat underhåll	År
Upprustning av lekplatsen	2019
Målning i soprum	2019
fortsatt renovering av gruppbofastaden	2019
Målning m.m. i tvättstugorna	2019
rengöring uteplats gruppbofastaden	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	AMW Fastighetsvård AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Keabgruppen

Övrig information

Föreningen har under flera år drivit en process med leverantören av entredörrarna till lägenheterna då arbetet och kvaliteten varit bristfällig.

Processen avslutades i december 2018 där förlikning uppnåtts. Föreningen ser nu över andra alternativ för att åtgärda de brister som föreligger.

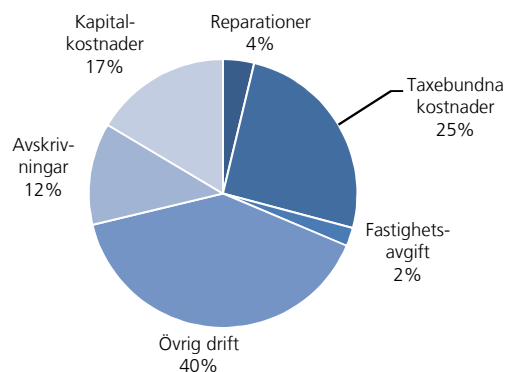
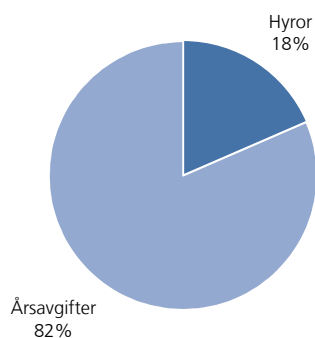
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 807 933	4 003 157
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 093 880	4 198 756
Finansiella intäkter	16 314	82 260
Minskning långa fordringar	32 127	131 777
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 262
	4 142 320	4 419 055
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 338 649	3 306 467
Finansiella kostnader	537 719	834 116
Ökning av kortfristiga fordringar	6 265	0
Minskning av långfristiga skulder	596 688	1 466 425
Minskning av kortfristiga skulder	66 910	7 271
	3 546 231	5 614 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 404 022	2 807 933
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	596 089	-1 195 224

*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

Byte av vindskivor på taket till lilla samlingssalen

OVK-besiktning genomförd

Radonmätningar utförda och åtgärder vidtagna utifrån dessa

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	809	834	853	856
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 835	1 805	1 784	1 783
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 541	9 686	10 044	10 145
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	26	23
Värmekostnad/m ² totalyta	111	141	90	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	185	239	264
Soliditet (%)	34	33	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	833	-290	624	348
Nettoomsättning (tkr)	4 072	4 169	4 232	4 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 104 m² bostäder och 410 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	6 760 000	0	0	6 760 000
Fond för yttre underhåll	1 358 194	801 000	-1 033 396	1 590 590
S:a bundet eget kapital	8 118 194	801 000	-1 033 396	8 350 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 998 833	-801 000	743 876	12 055 957
Årets resultat	833 242	833 242	289 520	-289 520
S:a fritt eget kapital	12 832 075	32 242	1 033 396	11 766 437
S:a eget kapital	20 950 268	833 242	0	20 117 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	833 242
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 799 833
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-801 000</u>
summa balanserat resultat	12 832 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>10 800</u>
att i ny räkning överförs	12 842 875

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	4 071 596	4 168 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 284	30 254
Summa rörelseintäkter		4 093 880	4 198 756
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 821 236	-2 964 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 220	-185 635
Personalkostnader	Not 6	-146 193	-155 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 584	-429 953
Summa rörelsekostnader		-2 739 233	-3 736 420
RÖRELSERESULTAT		1 354 647	462 336
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 314	82 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 719	-834 116
Summa finansiella poster		-521 405	-751 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		833 242	-289 520
ÅRETS RESULTAT		833 242	-289 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	57 226 869	57 568 714
Maskiner	Not 9	0	58 739
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 226 869	57 627 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		113 882	146 008
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 382	149 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 344 251	57 776 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 414 725	819 725
Summa kortfristiga fordringar		1 414 725	819 725
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 019 574	2 012 219
Summa kassa och bank		2 019 574	2 012 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 434 298	2 831 944
SUMMA TILLGÅNGAR		60 778 549	60 608 905

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 760 000	6 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 358 194	1 590 590
Summa bundet eget kapital		8 118 194	8 350 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 998 833	12 055 957
Årets resultat		833 242	-289 520
Summa fritt eget kapital		12 832 075	11 766 437
SUMMA EGET KAPITAL		20 950 268	20 117 027
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 267 500	39 166 030
Summa långfristiga skulder		24 267 500	39 166 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 888 267	586 425
Leverantörsskulder		124 243	159 659
Skatteskulder		1 231	65
Övriga skulder		41 068	30 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	505 972	549 480
Summa kortfristiga skulder		15 560 781	1 325 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 778 549	60 608 905

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 319 367	3 422 026
Hyror lokaler momspliktiga	752 227	739 961
Gemensamhetslokal	0	6 482
Öresutjämning	2	33
	4 071 596	4 168 502

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	22 284	30 254
	22 284	30 254

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 313	24 625
	Fastighetsskötsel beställning	38 824	19 742
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 453	0
	Snöröjning/sandning	11 544	0
	Städning entreprenad	79 490	71 562
	Städning enligt beställning	0	6 014
	Mattvätt/Hyrmattor	5 862	24 664
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 739
	Hissbesiktning	5 215	6 707
	Myndighetstillsyn	20 772	13 136
	Gemensamma utrymmen	0	28 527
	Sophantering	4 841	7 403
	Gård	3 649	3 519
	Serviceavtal	55 239	53 372
	Förbrukningsmateriel	55 412	12 519
	Brandskydd	0	1 841
	Fordon	368	746
		359 983	281 117
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	91 410
	Brf Lägenheter	3 352	0
	Lokaler	31 190	47 119
	Tvättstuga	13 730	4 065
	Lås	8 623	3 425
	VVS	0	38 617
	Ventilation	1 841	896
	Elinstallationer	1 717	1 658
	Hiss	15 585	8 180
	Balkonger/altaner	47 980	0
	Mark/gård/utemiljö	0	16 421
	Vattenskada	0	6 634
		124 018	218 424
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	510 323
	Lokaler	0	40 411
	VVS	0	45 410
	Värmeanläggning	0	171 206
	Ventilation	0	65 519
	Elinstallationer	0	115 834
	Tak	10 800	66 832
	Mark/gård/utemiljö	0	17 862
		10 800	1 033 396
	Taxebundna kostnader		
	El	118 849	116 125
	Värme	499 790	637 210
	Vatten	126 811	121 252
	Sophämtning/renhållning	72 666	66 740
	Grovsopor	12 184	11 760
		830 300	953 086
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 114	78 029
	Tomträttsavgäld	274 900	274 900
	Kabel-TV	57 260	56 324
		425 274	409 253
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 861	69 695

Not 4 fortsättning

TOTALT DRIFTKOSTNADER

1 821 236

2 964 972

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2018

2017

Kreditupplysning	1 373	516
Tele- och datakommunikation	0	6 323
Juridiska åtgärder	210 408	29 931
Inkassering avgift/hyra	425	1 700
Övriga förluster	0	12 600
Revisionsarvode extern revisor	13 255	12 890
Föreningskostnader	1 982	3 983
Styrelseomkostnader	994	2 140
Fritids- och trivselkostnader	792	785
Förvaltningsarvode	101 182	97 479
Administration	4 147	3 325
Korttidsinventarier	9 039	1 295
Konsultarvode	14 728	0
Tidningar facklitteratur	448	448
Föreningsavgifter	6 497	6 391
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 830
	371 220	185 635

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2018

2017

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	116 000	121 000
Kostnadsersättningar	72	155
Sociala kostnader	30 121	34 704
	146 193	155 859

Not 7

AVSKRIVNINGAR

2018

2017

Byggnad	311 570	311 570
Förbättringar	30 275	30 275
Maskiner	58 739	88 108
	400 584	429 953

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 324 867	63 324 867
	Utgående anskaffningsvärde	63 324 867	63 324 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 756 153	-5 414 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-341 845	-341 845
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 097 998	-5 756 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 226 869	57 568 714
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		54 400 000	54 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
		54 400 000	54 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	440 539	440 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	440 539	440 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-381 800	-293 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 738	-88 107
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-440 538	-381 799
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	58 739
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 927	59 927
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 927	59 927
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 927	-59 927
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 927	-59 927
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Osäkra kundfordringar	5 196	5 196
	Skattekonto	25 080	18 815
	Klientmedel hos SBC	1 384 449	795 714
		1 414 725	819 725

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 590 590	1 427 390
	Reservering enligt stadgar	801 000	163 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 033 396	0
	Vid årets slut	1 358 194	1 590 590

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,860 %	3 035 509	3 170 197	2019-04-16
	Swedbank	1,230 %	11 452 758	11 514 758	2019-09-25
	Swedbank	1,460 %	24 667 500	25 067 500	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		39 155 767	39 752 455	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 888 267	-586 425	
			24 267 500	39 166 030	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 172 327 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 460 290	60 460 290

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	59 053	59 643
	Avgifter och hyror	446 919	465 291
	VVS	0	24 546
		505 972	549 480

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renoveringsåtgärder i gruppbyggnaden enligt specifikation i föreningens underhållsplan.
(2019 - 2023)

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 3 / 3 2019



Sören Lars-Tommy Aronsson
Ledamot



Caroline Elisabeth Brantsberg
Ledamot



Ylva Henriette Gustavsson
Ledamot

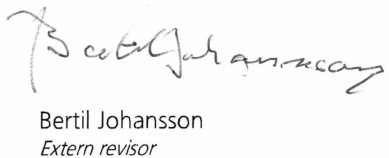


Hanne Ulla-Lisa Rönnback
Ledamot



Ingela Kristina-Marian Stjärnström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019



Bertil Johansson
Extern revisor

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 3

Org.nr 716421-3501

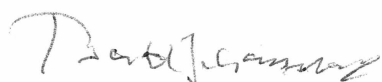
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Älvsjöbadet nr 3 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i april 2019



Bertil Johansson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 293 000	3 319 367	3 315 000
Hyror lokaler momspliktiga	752 000	752 227	739 961
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	22 284	0
	4 045 000	4 093 880	4 054 961
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-24 313	-23 500
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-38 824	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-54 453	0
Snöröjning/sandning	-36 000	-11 544	-36 000
Städning entreprenad	-75 000	-79 490	-69 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-26 000	-5 862	-26 000
Hissbesiktning	-7 000	-5 215	-7 000
Myndighetstillsyn	-14 000	-20 772	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-1 000
Sophantering	-3 000	-4 841	-8 000
Gård	-5 000	-3 649	-5 000
Serviceavtal	-56 000	-55 239	-48 500
Förbrukningsmateriel	-13 000	-55 412	-15 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	-368	-1 000
	-308 000	-359 983	-285 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-216 000	0	-400 000
Brf Lägenheter	0	-3 352	0
Lokaler	0	-31 190	0
Tvättstuga	0	-13 730	0
Lås	0	-8 623	0
Ventilation	0	-1 841	0
Elinstallationer	0	-1 717	0
Hiss	0	-15 585	0
Balkonger/altaner	0	-47 980	0
	-216 000	-124 018	-400 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	0
Lokaler	-50 000	0	0
Sophantering/återvinning	-50 000	0	0
Ventilation	0	0	-100 000
Tak	0	-10 800	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
Garage/parkering	-100 000	0	0
	-600 000	-10 800	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-117 000	-118 849	-119 000
Värme	-493 000	-499 790	-441 000
Vatten	-122 000	-126 811	-126 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-72 666	-71 000
Grovsopor	-13 000	-12 184	-20 000
	-815 000	-830 300	-777 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-93 114	-80 000
Tomträttsavgäld	-275 000	-274 900	-275 000
Kabel-TV	-59 000	-57 260	-57 500
	-429 000	-425 274	-412 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-70 861	-71 781
	-72 000	-70 861	-71 781
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 373	-1 500
Tele- och datakommunikation	-7 000	0	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-210 408	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 700
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 255	-13 500
Föreningskostnader	-4 000	-1 982	-4 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-994	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-792	-3 000
Förvaltningsarvode	-103 000	-101 182	-102 000
Administration	-5 000	-4 147	-4 000
Korttidsinventarier	0	-9 039	0
Konsultarvode	0	-14 728	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-448	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 497	-6 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 950	-6 000
	-152 000	-371 220	-149 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-80 000	-82 000
Övriga arvoden	-41 000	-36 000	-42 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-15	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-57	0
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-30 121	-36 000
	-160 000	-146 193	-160 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-312 000	-311 570	-311 570
Förbättringar	-31 000	-30 275	-30 275
Maskiner	-59 000	-58 739	-58 739
	-402 000	-400 584	-400 584
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 154 000	-2 739 233	-2 756 065
RÖRELSERESULTAT	891 000	1 354 647	1 298 896
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 354	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Övriga ränteintäkter	0	8 901	0
Låneräntor	-544 000	-537 693	-544 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	-544 000	-521 405	-539 000
RESULTAT	347 000	833 242	759 896