



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Eken nr 21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 21

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 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mohammad Kamel Abd Ali	Ledamot
Helena Elisabeth Bergström	Ledamot
Anders Peter Falk	Ledamot
Sofie Madeleine Persdotter Sjöborg	Ledamot

Björn Ragnar Bucksch	Suppleant
Hanna Kriisa	Suppleant
Oscar Wilhelm Love Zetterkvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Peter Falk och Sofie Madeleine Persdotter Sjöborg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Johansson	Ordinarie Intern
Leif Kananen	Ordinarie Intern

Valberedning

Robert Blom
Anders Eed Johnsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STENINGEN 3	1950	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

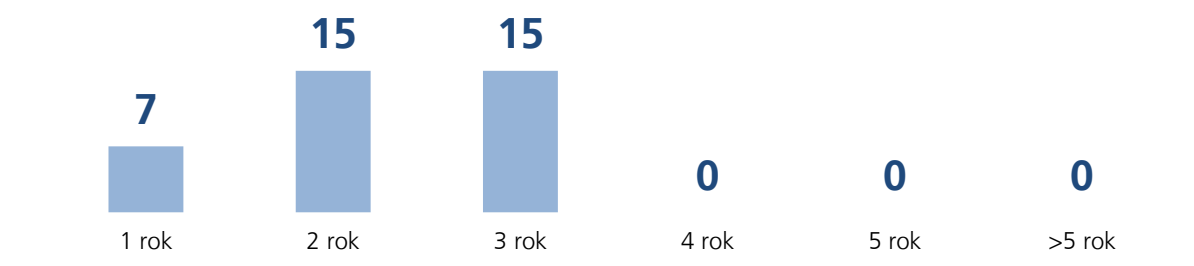
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 343 m², varav 2 156 m² utgör lägenhetsyta och 187 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisering	63 m ²	191130
Hundfrisör/Hundkurser	124 m ²	190831

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum med toalett och dusch
Tvättstuga med torkrum
Solaltan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av utebelysning	2018	
Byte av gamla ventiler på värmesystemet i källaren	2018	
Isolering av varmvattenrör i källaren	2018	
Plantering och bevattning i slänten	2017	
Ytskiktsreovering av entrédörren	2017	
Målning av trapphus	2016	
Nytt sophusfundament	2016	
Byte av golvbrunnar i garage och övre källare	2016	
Målning av P-rutor	2016	
Ny Tvättmaskin	2016	
Fönsterreovering. Garantiåtgärder	2016	
Renovering av hyreslokal	2015	
Garantibesiktning, Fönsterreovering	2015	
Renovering Piskbalkong	2015	
Radonmätning, resultaten var mycket goda	2014	
Dränering & isolering av grund	2014 - 2015	
Fibernät installerat	2014	Ownit
OVK och ventilationsarbeten	2014	Ordinarie besiktning utfördes 2014 och under 2015 har åtgärder vidtagits
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	
Fönsterreovering	2013	
OVK och ventilationsarbeten	2009	Ordinarie besiktning utfördes 2007 och därefter har åtgärder vidtagits
Markarbeten	2008	
Nyinstallation hiss	2003	Ny hissmaskin
Omläggning av tak	2001	
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	1996	
Nya balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongreovering	2022	Beräknad kostnad 1 000 000 kr.
Renovering av fasad (puts)	2022	Beräknad kostnad 1 700 000 kr.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Snöröjning	ABC Fasadvård
Taskottning	ABC Fasadvård
Fastighetsservice och jouravtal	ADB Fastighetsservice
Elnät	Fortum
Bredband/Fiber	Ownit
Elkraft	E-on
Vatten & avlopp	Stockholm vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar I Sverige
Sophämtning	Stockholm vatten avfall

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Styrelsen strävar efter att hålla nere årsavgifterna för föreningens medlemmar genom god ekonomisk hushållning (minska de kostnader som går) utan att eftersätta underhåll eller förbise nödvändiga avsättningar för fastighetens kommande underhållsbehov.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande kostnader vilka omfattar bl.a. taxebundna kostnader, ränta, amortering och skatter. Avgifterna avvägs i första hand ur ett kassaflödesperspektiv men även ur ett underhållsperspektiv.

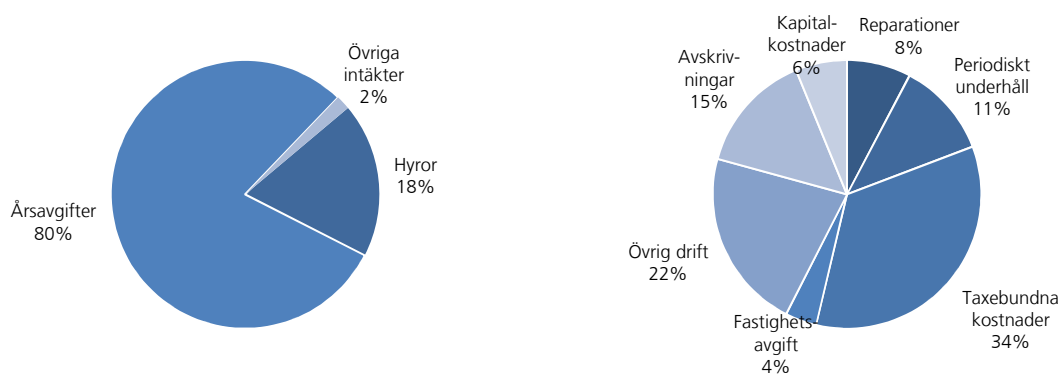
På rekommendation av föreningens ekonomiska förvaltare höjdes årsavgifterna 3 % 2018-01-01 och avgiften för parkeringsplatser höjdes 10 % 2018-10-01, för att öka föreningens likviditet något liksom sparande för planerat underhåll. Inga ytterligare höjningar är planerade.

Då inga större underhåll har behövt genomföras under året har styrelsen amorterat 350 000 kr extra på föreningen befintliga lån, vilket sänker föreningens löpande räntekostnader liksom skapar utrymme för att finansiera kommande underhåll genom upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	757 550	1 167 695
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 808 761	1 753 359
Finansiella intäkter	21	36
Minskning kortfristiga fordringar	813	1 731
Ökning av kortfristiga skulder	44 272	0
	1 853 867	1 755 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 227 645	1 062 794
Finansiella kostnader	95 053	139 751
Minskning av långfristiga skulder	639 000	825 957
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 769
	1 961 698	2 165 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	649 720	757 550
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-107 831	-410 145

*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

Utomhusbelysningen utbytt till LED lampor.

Hissen reparerades efter maskinhaveri.

Pumprenovering av havererad pump belägen i f.d. pannrummet. Uttorkning efter översvämningen som uppstod på grund av den havererade pumpen.

Byte av radiatorventiler och stamregleringsventiler.

Låsbyte på 3 garageportar.

Parkerings- och garageavgifterna höjs med 10%

Brandvarnarsystemet på plan 8 och i källaren uppgraderat samt inspektion av brandsläckare har utförts.

Spänningsuttag monterat på altan plan 8 för att möjliggöra grillning med elgrill.

Avgift för andrahandsuthyrning införd enligt stadgarna.

Två armaturer utbytta på entréplanet.

Extraamortering av föreningens lån om 350 000 SEK.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	649	649	649
Hyor/m ² hyresrättsyta	1 382	1 351	1 345	485
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 280	4 576	4 959	5 022
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	171	166	165	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	23	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	60	90	92
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	262	326	200	-2 042
Nettoomsättning (tkr)	1 809	1 753	1 744	1 619

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 156 m² bostäder och 187 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	200 000	0	0	200 000
Fond för yttre underhåll	184 927	113 139	-41 351	113 139
S:a bundet eget kapital	384 927	113 139	-41 351	313 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-664 567	-113 139	367 806	-919 233
Årets resultat	261 689	261 689	-326 455	326 455
S:a ansamlad förlust	-402 877	148 550	41 351	-592 779
S:a eget kapital	-17 950	261 689	0	-279 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	261 689
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-551 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 139
summa balanserat resultat	-402 878

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-286 861
av fond för yttre underhåll ianspråkta	177 936
att i ny räkning överförs	-511 803

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 808 761	1 753 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 808 761	1 753 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 069 172	-908 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 712	-108 383
Personalkostnader	Not 6	-50 762	-45 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-224 395	-224 395
Summa rörelsekostnader		-1 452 040	-1 287 189
RÖLSERESULTAT		356 721	466 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 053	-139 751
Summa finansiella poster		-95 032	-139 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		261 689	326 455
ÅRETS RESULTAT		261 689	326 455

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 827 481	9 036 337
Inventarier	Not 9 5 180	20 718
Summa materiella anläggningstillgångar	8 832 660	9 057 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 832 660	9 057 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 679 554	788 204
Summa kortfristiga fordringar	679 554	788 204
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	775	768
Summa kassa och bank	775	768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	680 329	788 972
SUMMA TILLGÅNGAR	9 512 989	9 846 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	184 927	113 139
Summa bundet eget kapital		384 927	313 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-664 567	-919 233
Årets resultat		261 689	326 455
Summa fritt eget kapital		-402 877	-592 779
SUMMA EGET KAPITAL		-17 950	-279 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 521 646	3 452 446
Summa långfristiga skulder		8 521 646	3 452 446
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	705 817	6 414 017
Leverantörsskulder		83 636	61 371
Övriga skulder		0	19 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 841	178 087
Summa kortfristiga skulder		1 009 294	6 673 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 512 989	9 846 028

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	67 år	67 år
Värmeanläggning	27 år	27 år
Stambyte	60 år	60 år
Fönster	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 440 400	1 398 441
Hyror lokaler	258 510	252 616
Hyror parkering	34 098	29 940
Hyror garage	44 275	38 876
Värmeintäkter	28 050	28 050
Gästlägenhet	3 400	5 400
Öresutjämning	28	35
	1 808 761	1 753 358

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1
	0	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 126	9 357
	Fastighetsskötsel beställning	7 423	2 459
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 124
	Snöröjning/sandning	15 499	16 307
	Städning entreprenad	27 312	26 842
	Hissbesiktning	0	2 407
	Gemensamma utrymmen	456	2 269
	Gård	558	3 087
	Serviceavtal	3 065	2 783
	Förbrukningsmateriel	3 267	4 968
	Teleport/hissanläggning	1 539	1 425
	Brandskydd	8 005	0
		77 249	75 026
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 038	3 715
	Entré/trapphus	24 824	0
	Lås	13 438	9 987
	VVS	33 100	0
	Elinstallationer	31 063	0
	Hiss	10 783	6 160
	Balkonger/altaner	0	4 263
	Skador/klotter/skadegörelse	1 650	3 300
		119 895	27 425
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	19 266
	Entré/trapphus	0	35 350
	VVS	23 373	7 760
	Värmeanläggning	150 188	0
	Hiss	4 375	0
	Mark/gård/utemiljö	0	65 836
		177 936	128 212
	Taxebundna kostnader		
	El	53 016	47 205
	Värme	399 623	389 365
	Vatten	52 462	50 048
	Sophämtning/renhållning	20 251	28 100
	Grovsopor	8 990	4 495
		534 342	519 213
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 666	33 666
	Kabel-TV	22 641	22 415
	Bredband	44 844	44 844
		101 151	100 925
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 599	57 785
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 069 172	908 586

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	238	228
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Övriga förluster	0	28
	Föreningskostnader	940	263
	Styrelseomkostnader	196	1 215
	Fritids- och trivselkostnader	768	387
	Förvaltningsarvode	89 578	86 324
	Administration	3 721	3 533
	Korttidsinventarier	0	1 047
	Konsultarvode	5 375	9 413
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		107 712	108 383

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	35 500
	Sociala kostnader	10 762	10 325
		50 762	45 825

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	33 709	33 709
	Förbättringar	175 148	175 148
	Inventarier	15 539	15 539
		224 395	224 395

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 334 854	12 334 854
	Utgående anskaffningsvärde	12 334 854	12 334 854
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 298 517	-3 089 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 856	-208 856
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 507 373	-3 298 517
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 827 481	9 036 337
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 574 603	1 574 603
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 288 000	19 288 000
	Taxeringsvärde mark	18 425 000	18 425 000
		37 713 000	37 713 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
	Lokaler	913 000	913 000
		37 713 000	37 713 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 693	77 693
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 693	77 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 975	-41 436
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 539	-15 539
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 514	-56 975
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 179	20 718
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	18 995	18 994
	Skattefordran	11 614	12 428
	Klientmedel hos SBC	648 945	756 782
		679 554	788 204

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	113 139	200 000
	Reservering enligt stadgar	113 139	113 139
	Reservering enligt stämmobeslut	86 861	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 212	-200 000
	Vid årets slut	184 927	113 139

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,910 %	3 847 700	3 967 700	2021-12-01
	Handelsbanken	0,870 %	3 452 446	3 532 446	2020-06-30
	Handelsbanken	0,950 %	425 817	615 817	2019-02-04
	Handelsbanken	0,870 %	1 501 500	1 750 500	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 227 463	9 866 463	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-705 817	-6 414 017	
			8 521 646	3 452 446	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 527 463 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 849 000	10 849 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	40 000	2 000
	Sociala avgifter	10 761	628
	Ränta	5 650	14 159
	Avgifter och hyror	163 430	161 300
		219 841	178 087

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari genomfördes en avgiftshöjning med två procent.

Helande Hund har sagt upp sin lokal. Ny hyresgäst sökes för inflyttning 2019-09-01.

Planerade större underhåll:

2022 planeras en renovering av fasaden (putsen) och av balkongerna. Arbetena beräknas kosta 1 700 000 kr respektive 950 000 kr

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 10/4 2019



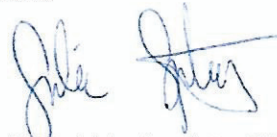
Mohammad Kamel Abd Ali
Ledamot



Helena Elisabeth Bergström
Ledamot



Anders Peter Falk
Ledamot



Sofie Madeleine Persdotter Sjöborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2019



Anna Johansson
Intern revisor



Leif Kananen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Eken nr 21
(702000-4466)

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken nr 21, organisationsnummer 702000-4466 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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. Vi har vidare granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen skött förvaltningen i överensstämmelse med gällande lagstiftning, andra förordningar samt föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi tillstyrker därför:


- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/3 2019


Anna Johansson
Intern revisor


Leif Kananen
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 468 800	1 440 400	1 440 352
Hyror lokaler	257 000	258 510	253 600
Hyror parkering	33 000	34 098	33 300
Hyror garage	43 000	44 275	43 200
Värmeintäkter	28 000	28 050	28 100
Gästlägenhet	1 500	3 400	0
Öresutjämning	0	28	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 831 300	1 808 761	1 798 552
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-14 000	-10 126	-6 900
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-7 423	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-3 200
Snöröjning/sandning	-13 000	-15 499	-13 000
Städning entreprenad	-28 000	-27 312	-27 400
Hissbesiktning	-2 500	0	-1 200
Gemensamma utrymmen	-1 000	-456	0
Gård	-1 500	-558	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-3 065	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 267	-4 500
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 539	-1 500
Brandskydd	0	-8 005	0
	-75 000	-77 249	-66 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-5 038	0
Entré/trapphus	0	-24 824	0
Lås	0	-13 438	0
VVS	0	-33 100	0
Elinstallationer	0	-31 063	0
Hiss	0	-10 783	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 650	0
	-100 000	-119 895	-80 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-23 373	0
Värmeanläggning	0	-150 188	-200 000
Hiss	0	-4 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-26 500
	0	-177 936	-226 500
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-53 016	-48 500
Värme	-406 000	-399 623	-401 200
Vatten	-60 000	-52 462	-56 400
Sophämtning/renhållning	-25 000	-20 251	-24 700
Grovsopor	-10 000	-8 990	-5 000
	-551 000	-534 342	-535 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-33 666	-34 300
Kabel-TV	-24 000	-22 641	-23 000
Bredband	-47 000	-44 844	-45 700
	-107 000	-101 151	-103 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-58 599	-59 200
	-60 000	-58 599	-59 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-250	-238	-200
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Föreningskostnader	-1 000	-940	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-196	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-768	0
Förvaltningsarvode	-91 000	-89 578	-89 600
Administration	-3 000	-3 721	-3 000
Konsultarvode	0	-5 375	-5 000
Tidningar facklitteratur	-500	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 170	-5 200
	-104 250	-107 712	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 000	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 762	-11 000
	-53 000	-50 762	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-34 000	-33 709	-33 700
Förbättringar	-176 000	-175 148	-175 100
Inventarier	-16 000	-15 539	-15 500
	-226 000	-224 395	-224 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 276 250	-1 452 040	-1 445 500
RÖRELSERESULTAT	555 050	356 721	353 052
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-112 000	-95 053	-111 600
	-112 000	-95 032	-111 600
RESULTAT	443 050	261 689	241 452