

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 8



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-04-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Annegret Helga L Stackenström	Ordförande
Nils Daniel Röshoff	Sekreterare
Amina Abdulrahman Hussien	Kassör
Askaner	
Sami Petteri Jokinen	Fastighetsansvarig
Sten Morgan Kenneth Essen-Möller	Ledamot

Bengt Joacim Alm	Suppleant
Georg Wilhelm Pers	Suppleant
Patrick Jimmy Spets	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Nobrand	Ordinarie Extern	PriceWaterhouseCoopers PWC
---------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fatet 5	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

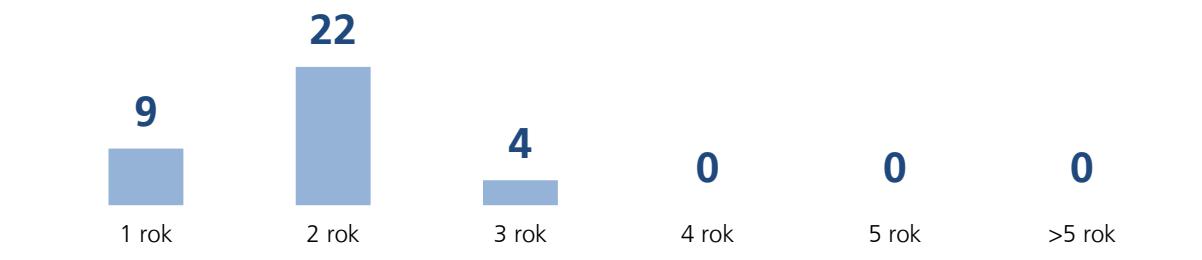
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 894 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fransförlängning	101 m ²	2020-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av vind	2016	
Ny toalettstol i källaren	2016	
Nya lampor i trapphusen	2016	
Fiberinstallation/Bredband	2015	TMK Data / Ownit
Målning av tvättstuga	2014	
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av ytterdörrar	2014	
Byte av koddosor i entréer	2013	
Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan	2013	
Målning av nedre fasad	2012	Utfört av styrelsen.
Målning källare	2012 - 2010	Utfört av styrelsen.
Byte av stamventiler	2012	AB Solvo VVS & ISOL
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Byte el och belysning: Källare	2010	
Renovering av fönster	2009	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Dränering av innergård	2009	
Spolning av stammar	2002	
Installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Stambyte	1993	
Planerat underhåll	År	
Elmätare	2017	
Stamspolning	2017	
Stuprör, extra rör mot gården	2017	
Målning yttertak	2017	
Förhandla nytt gruppavtal bredband	2018	
Slipa entrégolv	2018	
Källare, målning av väggar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

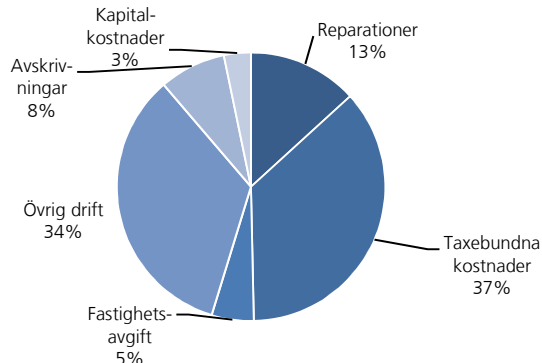
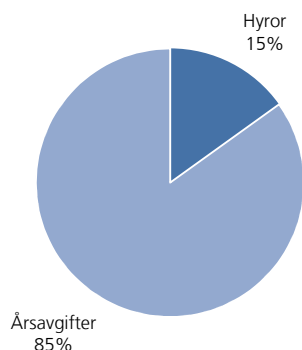
Avtal	Leverantör
Analog kabel TV	Com Hem
Bredband via fibernät	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Golvslipningsbolaget I Stockholm AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Electrolux
VVS	AB Solvo VVS & ISOL

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 765 609	1 626 961
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 303 102	1 302 001
Finansiella intäkter	2 861	4 064
Minskning kortfristiga fordringar	29 119	589
Ökning av kortfristiga skulder	18 109	4 514
	1 353 191	1 311 167
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 083 921	927 073
Finansiella kostnader	38 984	43 593
Ökning av materiella anläggningstillgångar	37 188	189 188
Minskning av långfristiga skulder	25 666	12 666
	1 185 759	1 172 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 933 041	1 765 609
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	167 432	138 647

*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 1 268 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

Styrelsen har lagt ner mycket arbete på trivselsarbete i allmänna utrymmen (soprummets källsortering, städning i trapphus och entréer, städning av tvättstugan). Städfirmans effektivitet granskades. Regler för renoveringar och andrahandsuthyrning förtydligades med införande av checklistor för båda och rutin att styrelsen efterbesiktigar renoveringar. Efter sommaren införde styrelsen utskick i form av månadsbrev till medlemmarna, med information om styrelsens arbete och trivselregler.

I källaren installerades en ny toalett och toaletten i städsrubben togs bort. Golvet i tvättstugan målades om och en trasig strömbrytare reparerades i cykelrummet. Vinden rensades från onödigt övergivet gods. Bättre belysning, i form av lampor med större hållbarhet mot vibrationer, installerades genomgående i båda trapphusen.

SBC gjorde en genomgång av fastighetens underhållsbehov, vilket gav upphov till en uppdaterad underhållsplan. Ett antal akuta stamspolningar genomfördes. Styrelsen att byta VVS-leverantör på grund av dålig tillförlitlighet. Utlovad elmätarinstallation försenades till 2017 då byte av installationsfirma var nödvändigt på grund av dålig tillförlitlighet. Fastigheten genomgick OVK-besiktning, som blev underkänd med en mängd anmärkningar. Åtgärder för förbättrad ventilation utfördes på prov i tre lägenheter.

Årsstämma hölls den 28 april, då fyra medlemmar lämnade styrelsen och gav plats till fyra nya medlemmar. Städdag ägde rum den 11 maj, med korvgrillning och container. Traditionsenlig adventsglögghölls den 11 december på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 930	1 930	1 819	1 476
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 559	1 573	1 580	1 580
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	148	144	123	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	22	35	42
Soliditet (%)	42	41	38	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	85	233	284	353
Nettoomsättning (tkr)	1 292	1 292	1 281	1 246

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m² bostäder och 101 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	244 009	0	0	244 009
Reservfond	0	-43 776	0	43 776
Fond för yttre underhåll	1 603 058	156 063	102 058	1 344 937
S:a bundet eget kapital	1 847 067	112 287	102 058	1 632 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	387 713	-156 063	174 876	368 900
Årets resultat	85 419	85 419	-233 158	233 158
S:a fritt eget kapital	473 132	-70 644	-58 282	602 058
S:a eget kapital	2 320 199	41 643	43 776	2 234 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	85 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	543 776
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 063
summa balanserat resultat	473 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	473 132
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 292 100	1 292 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 002	9 901
Summa rörelseintäkter		1 303 102	1 302 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-907 168	-777 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 985	-113 821
Personalkostnader	Not 6	-38 769	-36 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 639	-102 240
Summa rörelsekostnader		-1 181 561	-1 029 313
RÖRELSERESULTAT		121 541	272 687
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 861	4 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 984	-43 593
Summa finansiella poster		-36 123	-39 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 419	233 158
ÅRETS RESULTAT		85 419	233 158

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 557 433	3 428 697
Pågående byggnation	Not 9	0	189 188
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 557 433	3 617 885
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 557 433	3 617 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 516 953	1 380 963
Summa kortfristiga fordringar		1 516 953	1 380 963
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		432 203	429 880
Summa kassa och bank		432 203	429 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 949 156	1 810 843
SUMMA TILLGÅNGAR		5 506 590	5 428 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Reservfond		0	43 776
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 603 058	1 344 937
Summa bundet eget kapital		1 847 067	1 632 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		387 713	368 900
Årets resultat		85 419	233 158
Summa fritt eget kapital		473 132	602 058
SUMMA EGET KAPITAL		2 320 199	2 234 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 927 343	2 953 677
Summa långfristiga skulder		2 927 343	2 953 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	26 000	25 332
Leverantörsskulder		83 540	63 124
Skatteskulder		9 692	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	139 816	151 815
Summa kortfristiga skulder		259 048	240 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 506 590	5 428 728

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Markanläggning	Fullt avskrivet	10 år
Bredband	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 097 172	1 097 172
Hyrer lokaler	194 927	194 927
Öresutjämning	1	1
	1 292 100	1 292 100

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	11 000	9 900
Övriga intäkter	2	1
	11 002	9 901

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	44 808	43 836
	Sotning	4 483	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 750	0
	Hissbesiktning	3 541	2 706
	Gård	6 870	0
	Serviceavtal	16 008	15 275
	Förbrukningsmateriel	3 852	340
		94 311	62 157
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 686	7 489
	Lås	1 098	2 569
	VVS	118 646	0
	Elinstallationer	2 415	12 672
	Hiss	13 153	0
	Fönster	0	6 323
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 575
	Vattenskada	24 416	0
		161 414	46 628
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	98 000
		0	98 000
	Taxebundna kostnader		
	El	38 666	44 492
	Värme	295 708	287 360
	Vatten	44 966	37 380
	Sophämtning/renhållning	49 365	52 630
	Grovsopor	16 658	7 156
		445 363	429 018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 939	34 490
	Självrisk	28 180	0
	Kabel-TV	31 155	30 500
	Bredband	46 216	19 814
		143 490	84 804
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 590	56 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	907 168	777 112

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	363	0
	Inkassering avgift/hyra	1 031	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	17 500
	Föreningskostnader	243	6 250
	Styrelseomkostnader	8 284	3 691
	Fritids- och trivselkostnader	434	285
	Förvaltningsarvode	78 850	75 762
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 657
	Administration	2 822	2 656
	Konsultarvode	20 938	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	5 020
		137 985	113 821

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 500	27 500
	Sociala kostnader	9 269	8 640
		38 769	36 140
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	27 603	10 625
	Markanläggning	0	21 579
		97 639	102 240
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 477 362	5 477 362
	Nyanskaffningar	226 376	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 703 738	5 477 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 048 665	-1 946 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-97 639	-102 240
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 146 304	-2 048 665
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 557 433	3 428 697
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 165 000	17 970 000
	Taxeringsvärde mark	34 856 000	25 730 000
		52 021 000	43 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	42 400 000
	Lokaler	1 821 000	1 300 000
		52 021 000	43 700 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	189 188
		0	189 188

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 287	108 287
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 287	-108 287
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	16 115	12 111
	Skattefordran	0	33 123
	Klientmedel hos SBC	1 500 838	1 335 729
		1 516 953	1 380 963

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 344 937	1 061 437
	Reservering enligt stadgar	156 063	131 100
	Reservering enligt stämmobeslut	200 058	179 838
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 000	-27 438
	Vid årets slut	1 603 058	1 344 937

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,350 %	458 550	458 550	2017-02-09
	Handelsbanken	1,350 %	675 386	682 818	2017-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	834 407	842 641	2017-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	985 000	995 000	2017-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 953 343	2 979 009	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 000	-25 332	
			2 927 343	2 953 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 823 343 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 987 000	4 987 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2017 genomfördes stamspolning i hela huset, ventilationsförbättringar i lägenheterna och installation av elmätare för gemensamt elabonnemang med individuell fakturering.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	3 589	3 952
Förutbetalda avgifter och hyror	90 227	101 863
Hysesförluster	0	0
	139 816	151 815

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 3 2017



Annegret Helga L Stackenström
Ordförande



Nils Daniel Röshoff
Sekreterare



Amina Abdulrahman Hussen Askaner
Kassör



Sami Petteri Jokinen
Fastighetsansvarig



Sten Morgan Kenneth Essen-Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2017



Jenny Nobrand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken nr 8, org.nr 702000-4417.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

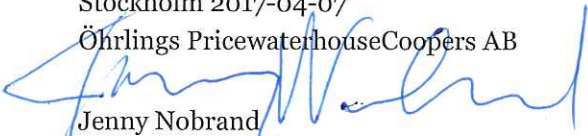
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granska om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jenny Nobrand
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 097 200	1 097 172	1 097 200
Hyror lokaler	191 900	194 927	194 900
Öresutjämning	0	1	0
Återbäring försäkringsbolag	10 000	11 000	10 000
Övriga intäkter	0	2	0
	1 299 100	1 303 102	1 302 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-46 000	-44 808	-45 700
Sotning	0	-4 483	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-14 750	0
Hissbesiktning	-2 900	-3 541	-2 700
Gård	-3 500	-6 870	-1 500
Serviceavtal	-16 300	-16 008	-15 600
Förbrukningsmateriel	-1 500	-3 852	-1 000
	-90 200	-94 311	-86 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-1 686	0
Lås	0	-1 098	0
VVS	0	-118 646	0
Elinstallationer	0	-2 415	0
Hiss	0	-13 153	0
Vattenskada	0	-24 416	0
	-50 000	-161 414	-50 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-3 000	0	0
VVS	-35 000	0	0
Ventilation	-109 000	0	0
Elinstallationer	-201 000	0	-175 000
Tak	0	0	-100 000
Fasad	-16 000	0	0
	-364 000	0	-275 000
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-38 666	-50 700
Värme	-288 200	-295 708	-286 500
Vatten	-45 900	-44 966	-36 800
Sophämtning/renhållning	-55 000	-49 365	-47 800
Grovsopor	0	-16 658	0
	-437 100	-445 363	-421 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-37 939	-44 400
Självrisk	0	-28 180	0
Kabel-TV	-31 700	-31 155	-30 900
Bredband	-48 000	-46 216	-45 800
	-119 700	-143 490	-121 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 500	-62 590	-57 407
	-63 500	-62 590	-57 407

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-500	-363	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-1 031	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 500	-20 000	-17 800
Föreningskostnader	-3 500	-243	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-8 284	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	-434	0
Förvaltningsarvode	-81 600	-78 850	-77 300
Administration	-3 500	-2 822	-5 000
Konsultarvode	0	-20 938	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-5 020	-5 000
	-120 200	-137 985	-110 600

Personalkostnader

Styrelsearvode	-35 000	-29 500	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-9 269	-11 000
	-46 000	-38 769	-46 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-70 100	-70 036	-70 100
Förbättringar	-10 600	-27 603	-32 700
	-80 700	-97 639	-102 800

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 371 400 -1 181 561 -1 271 207

RÖRELSERESULTAT

-72 300 121 541 30 893

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	200	2 365	200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	165	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	331	0
Låneräntor	-40 100	-38 984	-35 400
	-39 900	-36 123	-35 200

RESULTAT

-112 200 85 419 -4 307