sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eken nr 8

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 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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

Sten Morgan Kenneth Essen-Möller	Ledamot
Sami Petteri Jokinen	Ledamot
Georg Wilhelm Pers	Ledamot
Nils Daniel Röshoff	Ledamot
Per Ove Söderman	Ledamot
Bengt Joacim Alm	Suppleant
Johan Pär Adam Kihlström	Suppleant
Kristina Cecilia Trygvesdtr Nybonde	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rikard Moosberg	Ordinarie Extern	PwC

Valberedning
Ulla-Britt Björkman

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fatet 5	1925	Stockholm

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

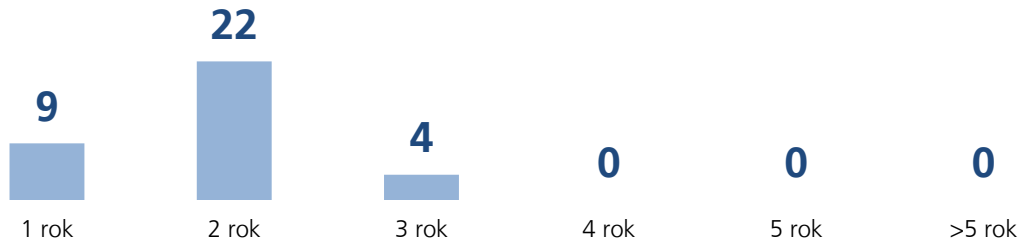
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 m²	2020-02-01

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elmätare, gruppavtal för el	2017	
Byte stuprör	2017	
Beskärning träd, innergård	2017	
Stamspolning	2017	
Rensning av vind	2016	
Ny toalettstol i källaren	2016	
Nya lampor i trapphusen	2016	
Fiberinstallation/Bredband	2015	TMK Data/Ownit
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av ytterdörrar	2014	
Målning av tvättstuga	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.
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Målning källare	2012 - 2010	Utfört av styrelsen.
Byte av stamventiler	2012	AB Solvo VVS & ISOL
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Byte el och belysning: Källare	2010	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Dränering av innergård	2009	
Renovering av fönster	2009	
Installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Spolning av stammar	2002	
Stambyte	1993	

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering gatusidan	2018
Källarfönster målning	2018
Nytt gruppavtal kabel-tv	2018
Målning yttertak	2018
Nytt gruppavtal bredband	2018
Energideklaration	2019
Ytbehandling portar innergård	2019
Slipa entrégolv	2019
Fönster, renovering/målning	2020
Källare, målning av väggar	2020
Fjärrvärme uc renovering	2020
Elcentral byte	2020
Ytbehandling entréportar	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

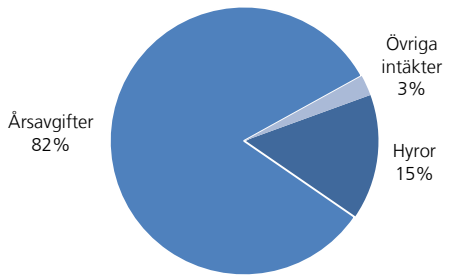
Avtal	Leverantör
Analog kabel TV	ComHem
Bredband via fibernät	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Golvslipningsbolaget I Stockholm AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Jensen Drift AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift AB

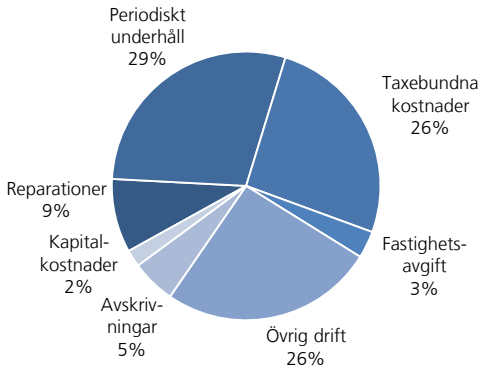
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 933 041**	**1 765 609**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 332 032	1 303 102
Finansiella intäkter	1 785	2 861
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 119
Ökning av kortfristiga skulder	9 587	18 109
	1 343 404	**1 353 191**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 812 850	1 083 921
Finansiella kostnader	39 713	38 984
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	37 188
Ökning av kortfristiga fordringar	5 224	0
Minskning av långfristiga skulder	26 000	25 666
	1 883 787	**1 185 759**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 392 657**	**1 933 041**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-540 384**	**167 432**

*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

- I januari genomfördes stamspolning, installation av nya elmätare med gruppabonnemang samt åtgärdande av hissen på Rödabergsgatan, då den fått anmärkningar vid tidigare besiktning.
- I februari genomfördes förbättringsåtgärder för ventilation i lägenheter (bl.a. fönster ventiler). Efter sommaren gjordes även ventilationsåtgärder i gemensamma utrymmen, t.ex. tvättstugan.
- Under våren gjordes sanering av vattenskador som uppstod i källare och ett par lägenheter vid stamspolningen i januari.
- Portkod byttes i april.
- Städdag ägde rum den 14 maj med container och korvgrillning.
- Takmålning inleddes på sommaren. Då lagades några delar av taket samt att alla stuprör byttes ut. Själva målningen påbörjades ej på grund av resursbrist och dåligt väder under sommaren. Denna ska avslutas under 2018.
- Beskärning och gallring av buskar och träd på innergården utfördes i slutet av sommaren.
- Under hösten infördes fastighetsförvaltning i form av företaget Jensen Drift AB. Fastighetsskötare gör nu rond i huset varannan onsdag, då huset gås igenom och felaktigheter åtgärdas. Medlemmar kan felanmäla direkt till jour om något behöver åtgärdas i huset och även privat anlita Jensen Drift för åtgärder i sin lägenhet. Jouravtal för snöskottning ingår i driften.
- Styrelsen kommer även använda Jensen Drift som stöd vid kommande upphandlingar.
- Under hösten har fastighetsskötaren betat av en lista med underhåll som varit prioriterat. Detta har innefattat justering och lagning av dörrar, nya lysarmaturer mot gatan, slamsugning av brunnar på gården, samt förbättrade utkast på stuprör. Anslagstavlor har satts upp i entréerna. Fiberskåpet har fått skydd mot vattenläckage. Svängdörrarna på Torsgatan har restaurerats.
- Fastighetsskötaren har gjort en genomgång av brandsäkerhet och infört brandskydd i form av nya brandvarnare på vinden och i källaren, nya skyltar och säkerhetsgenomgång av elrummet. Medlemmar har fått brandvarnare installerade i sina lägenheter. Brandsäkerhetsarbetet kommer vara en kontinuerlig aktivitet.
- Jensen Drift har hjälpt till med att ta in en ny städfirma, Excelencia, som började 1 januari 2018.
- Styrelsen har varit aktiv med att hålla efter ordning i gemensamma utrymmen och källarförråd (kvarlämnade föremål). Styrelsen har också infört rutiner för renoveringsbesiktning och in- och utflyttning.
- Styrelsen har tagit hjälp av jurist från SBC för att utforma stadgar som följer ändrad lagstiftning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/m² hyresrättsyta	1 999	1 930	1 930	1 819
Lån/m² bostadsrättsyta	1 546	1 559	1 573	1 580
Elkostnad/m² totalyta	55	19	22	19
Värmekostnad/m² totalyta	149	148	144	123
Vattenkostnad/m² totalyta	24	23	19	23
Kapitalkostnader/m² totalyta	20	20	22	35
Soliditet (%)	35	42	41	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-622	85	233	284
Nettoomsättning (tkr)	1 324	1 292	1 292	1 281

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
Fond för yttre underhåll	1 759 121	156 063	0	1 603 058
S:a bundet eget kapital	**2 003 130**	**156 063**	**0**	**1 847 067**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	317 069	-156 063	85 419	387 713
Årets resultat	-622 045	-622 045	-85 419	85 419
S:a ansamlad förlust	**-304 976**	**-778 108**	**0**	**473 132**
S:a eget kapital	**1 698 153**	**-622 045**	**0**	**2 320 199**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-622 045
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	473 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 063
summa balanserat resultat	**-304 976**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	505 508
att i ny räkning överförs	**200 532**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 323 507	1 292 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 525	11 002
Summa rörelseintäkter		**1 332 032**	**1 303 102**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 569 927	-907 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 642	-137 985
Personalkostnader	Not 6	-72 281	-38 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 299	-97 639
Summa rörelsekostnader		**-1 916 149**	**-1 181 561**
RÖRELSERESULTAT		**-584 117**	**121 541**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 785	2 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 713	-38 984
Summa finansiella poster		**-37 928**	**-36 123**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-622 045**	**85 419**
ÅRETS RESULTAT		**-622 045**	**85 419**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 454 135	3 557 433
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 454 135**	**3 557 433**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 454 135**	**3 557 433**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	977 008	1 516 953
Summa kortfristiga fordringar		**977 008**	**1 516 953**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		436 989	432 203
Summa kassa och bank		**436 989**	**432 203**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 413 996**	**1 949 156**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 868 131**	**5 506 590**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 759 121	1 603 058
Summa bundet eget kapital		**2 003 130**	**1 847 067**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		317 069	387 713
Årets resultat		-622 045	85 419
Summa fritt eget kapital		**-304 976**	**473 132**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 698 153**	**2 320 199**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 927 343
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 927 343**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 927 343	26 000
Leverantörsskulder		68 023	83 540
Skatteskulder		15 068	9 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 544	139 816
Summa kortfristiga skulder		**3 169 978**	**259 048**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 868 131**	**5 506 590**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Markanläggning	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 097 172	1 097 172
Hyror lokaler	201 887	194 927
Elintäkter	24 449	0
Öresutjämning	-1	1
	1 323 507	**1 292 100**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Återbäring försäkringsbolag	8 525	11 000
Övriga intäkter	0	2
	8 525	**11 002**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	12 752	0
Fastighetsskötsel gård beställning	5 000	0
Städning entreprenad	37 340	44 808
Mattvätt/Hyrmattor	425	0
Sotning	0	4 483
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 200	14 750
Hissbesiktning	3 809	3 541
Myndighetstillsyn	7 215	0
Gemensamma utrymmen	462	0
Gård	199	6 870
Serviceavtal	21 833	16 008
Förbrukningsmateriel	2 118	3 852
Brandskydd	9 597	0
	109 949	**94 311**
Reparationer		
Tvättstuga	8 847	1 686
Lås	36 916	1 098
VVS	54 050	118 646
Ventilation	38 658	0
Elinstallationer	9 945	2 415
Hiss	25 669	13 153
Vattenskada	0	24 416
	174 085	**161 414**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	135 000	0
Elinstallationer	241 250	0
Tak	189 100	0
	565 350	**0**
Taxebundna kostnader		
El	109 731	38 666
Värme	296 400	295 708
Vatten	47 270	44 966
Sophämtning/renhållning	52 107	49 365
Grovsopor	0	16 658
	505 508	**445 363**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 218	37 939
Självrisk	22 100	28 180
Kabel-TV	31 703	31 155
Bredband	45 780	46 216
	150 801	**143 490**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**64 235**	**62 590**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 569 927**	**907 168**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
	Tele- och datakommunikation	363	363
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 031
	Revisionsarvode extern revisor	20 125	20 000
	Föreningskostnader	8 209	243
	Styrelseomkostnader	7 100	8 284
	Fritids- och trivselkostnader	0	434
	Förvaltningsarvode	81 012	78 850
	Administration	10 376	2 822
	Konsultarvode	20 938	20 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	5 020
		170 642	**137 985**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	29 500
	Sociala kostnader	17 281	9 269
		72 281	**38 769**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	33 263	27 603
		103 299	**97 639**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 703 738	5 477 362
	Nyanskaffningar	0	226 376
	Utgående anskaffningsvärde	**5 703 738**	**5 703 738**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 146 304	-2 048 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 299	-97 639
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 249 603**	**-2 146 304**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**3 454 135**	**3 557 433**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 165 000	17 165 000
	Taxeringsvärde mark	34 856 000	34 856 000
		52 021 000	**52 021 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	50 200 000
	Lokaler	1 821 000	1 821 000
		52 021 000	**52 021 000**

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	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 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Skattekonto	21 339	16 115
	Klientmedel hos SBC	955 669	1 500 838
		977 008	**1 516 953**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 603 058	1 344 937
Reservering enligt stadgar	156 063	156 063
Reservering enligt stämmobeslut	0	200 058
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-98 000
Vid årets slut	**1 759 121**	**1 603 058**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	458 550	458 550	2018-02-09
Handelsbanken	1,350 %	667 386	675 386	2018-03-01
Handelsbanken	1,350 %	826 407	834 407	2018-03-01
Handelsbanken	1,350 %	975 000	985 000	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**2 927 343**	**2 953 343**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 927 343	-26 000	
		0	**2 927 343**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 797 343 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 987 000	4 987 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	3 562	3 589
Avgifter och hyror	109 982	90 227
Hyresförluster	0	0
	159 544	**139 816**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av takmålning som inleddes 2017. Renovering av gatufasad.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 3 2018

Sten Morgan Kenneth Essen-Möller
Ledamot

Sami Petteri Jokinen
Ledamot

Georg Wilhelm Pers
Ledamot

Nils Daniel Röshoff
Ledamot

Per Ove Söderman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2018
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

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 2017.

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 2017 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Eken nr 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 29 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 097 200	1 097 172	1 097 200
Hyror lokaler	199 500	201 887	191 900
Elintäkter	24 000	24 449	0
Öresutjämning	0	-1	0
Återbäring försäkringsbolag	5 000	8 525	10 000
	1 325 700	**1 332 032**	**1 299 100**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-12 752	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 000	0
Snöröjning/sandning	0	0	-20 000
Städning entreprenad	-46 000	-37 340	-46 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-425	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 200	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 809	-2 900
Myndighetstillsyn	0	-7 215	0
Gemensamma utrymmen	0	-462	0
Gård	-3 000	-199	-3 500
Serviceavtal	-22 000	-21 833	-16 300
Förbrukningsmateriel	-1 500	-2 118	-1 500
Brandskydd	0	-9 597	0
	-76 500	**-109 949**	**-90 200**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-8 847	0
Lås	0	-36 916	0
VVS	0	-54 050	0
Ventilation	0	-38 658	0
Elinstallationer	0	-9 945	0
Hiss	0	-25 669	0
	-100 000	**-174 085**	**-50 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-5 000	0	0
Lokaler	0	0	-3 000
Tvättstuga	0	-135 000	0
VVS	0	0	-35 000
Ventilation	0	0	-109 000
Elinstallationer	0	-241 250	-201 000
Tak	0	-189 100	0
Fasad	-380 000	0	-16 000
Fönster	-28 000	0	0
Balkonger/altaner	-28 000	0	0
	-441 000	**-565 350**	**-364 000**
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-109 731	-48 000
Värme	-296 000	-296 400	-288 200
Vatten	-47 500	-47 270	-45 900
Sophämtning/renhållning	-59 000	-52 107	-55 000
	-522 500	**-505 508**	**-437 100**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 500	-51 218	-40 000
Självrisk	0	-22 100	0
Kabel-TV	-32 500	-31 703	-31 700
Bredband	-47 000	-45 780	-48 000
	-132 000	**-150 801**	**-119 700**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-64 235	-63 500
	-66 000	**-64 235**	**-63 500**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	-363	-500
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 500	-20 125	-20 500
Föreningskostnader	-3 500	-8 209	-3 500
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 100	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-500
Förvaltningsarvode	-84 000	-81 012	-81 600
Administration	-6 000	-10 376	-3 500
Konsultarvode	0	-20 938	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-5 020	-5 100
	-127 600	**-170 642**	**-120 200**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-55 000	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-17 281	-11 000
	-46 000	**-72 281**	**-46 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-70 100	-70 036	-70 100
Förbättringar	-33 300	-33 263	-10 600
	-103 400	**-103 299**	**-80 700**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 615 000**	**-1 916 149**	**-1 371 400**
RÖRELSERESULTAT	**-289 300**	**-584 117**	**-72 300**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 703	200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	75	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-40 000	-39 713	-40 100
	-40 000	**-37 928**	**-39 900**
RESULTAT	**-329 300**	**-622 045**	**-112 200**