



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Dovhjorten 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dovhjorten 1

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 2037.
- 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 1990-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Monica Louise Bergfors	Ledamot
Mattias Carlsson	Ledamot
Ulla Anna Agneta Kjellin	Ledamot
Yifan Wu	Ledamot
Emmeli Anna Margaretha Andersson	Suppleant
Karl Mikael Karlsson	Suppleant
Håkan Birger Mattsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emmeli Anna Margaretha Andersson, Mattias Carlsson, Håkan Birger Mattsson och Yifan Wu.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Jan Kjellin
Tommy Nordbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02.
Extra föreningsstämma hölls 2018-05-30. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TENSTA-ÅSBY 2:65	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

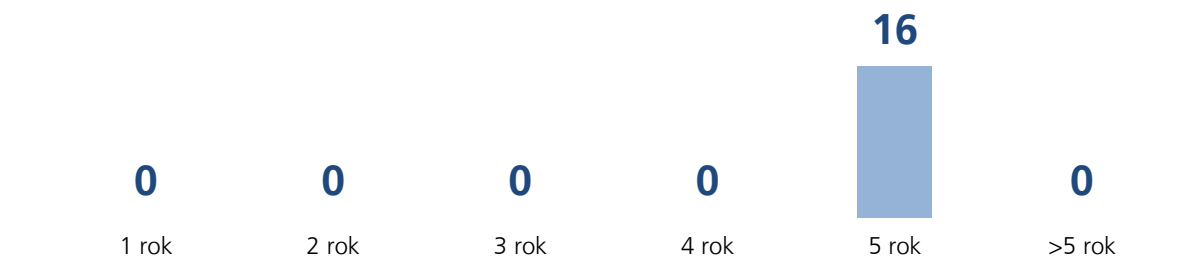
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 086 m², varav 2 086 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av värmepannor. Rengöring och inställning av ventilation.	2018	16 hushåll
Översyn av värmepannor, inställning av ventilation.	2016	16 hushåll
Rengöring av ventilationer	2015	16 hushåll
Byte till nya brevlådor	2014	16 st nya lådor
Målning av fasader	2013	8 parhus målade
Avhärtningsfilter	2012	4 st filter bytta
Pannbyte	2009	6 pannor bytta
Avhärtningsfilter	2009 - 2010	12 st filter bytta
Pannbyte	2005 - 2007	10 pannor utbytta
Målning av fasader	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrengöring	2019	
Internetfiber	2019	Nydragning
Byte av värmepumpar	2022	
Ventilationsrengöring	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

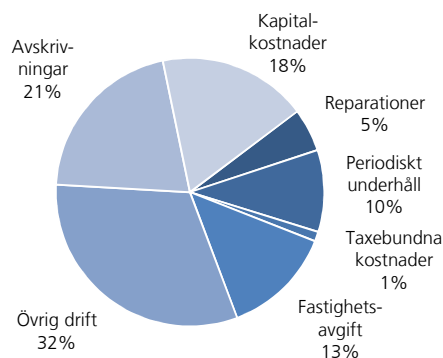
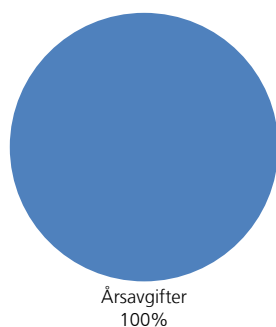
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 11 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 250 377	1 134 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	864 360	864 391
Finansiella intäkter	34	86
Minskning kortfristiga fordringar	0	38
Ökning av kortfristiga skulder	11 688	16 912
	876 082	881 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	439 424	400 166
Finansiella kostnader	129 980	159 036
Ökning av kortfristiga fordringar	25	0
Minskning av långfristiga skulder	206 420	206 420
	775 849	765 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 350 610	1 250 377
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	100 233	115 805

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan utarbetad av SBC.
Uppdatering av stadgar.
Underhåll av värmepumpar.
Inställning och rengöring av ventilation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	414	437	460
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 221	5 320	5 419	5 518
Elkostnad/m ² totalyta	4	3	3	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	76	93	111
Soliditet (%)	26	25	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	144	154	277	433
Nettoomsättning (tkr)	864	864	912	960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 086 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 032 000	0	0	2 032 000
Fond för yttre underhåll	1 009 179	147 059	-9 000	871 120
S:a bundet eget kapital	3 041 179	147 059	-9 000	2 903 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	655 480	-147 059	163 278	639 261
Årets resultat	143 993	143 993	-154 278	154 278
S:a fritt eget kapital	799 474	-3 066	9 000	793 539
S:a eget kapital	3 840 653	143 993	0	3 696 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	143 993
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	802 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 059
summa balanserat resultat	799 473

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-70 324
av fond för yttre underhåll ianspråktas	70 324
att i ny räkning överförs	799 473

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	864 000	864 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	391
Summa rörelseintäkter		864 360	864 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-279 825	-241 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 002	-108 069
Personalkostnader	Not 6	-50 597	-50 991
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 997	-150 997
Summa rörelsekostnader		-590 421	-551 163
RÖRELSERESULTAT		273 939	313 228
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 980	-159 036
Summa finansiella poster		-129 946	-158 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 993	154 278
ÅRETS RESULTAT		143 993	154 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	13 498 255	13 649 252
Summa materiella anläggningstillgångar	13 498 255	13 649 252
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 500 255	13 651 252
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	28	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 350 917	1 250 687
Summa kortfristiga fordringar	1 350 945	1 250 687
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 350 945	1 250 687
SUMMA TILLGÅNGAR	14 851 201	14 901 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 032 000	2 032 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 009 179	871 120
Summa bundet eget kapital		3 041 179	2 903 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		655 480	639 261
Årets resultat		143 993	154 278
Summa fritt eget kapital		799 474	793 539
SUMMA EGET KAPITAL		3 840 653	3 696 659
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 600 000	10 891 506
Summa långfristiga skulder		6 600 000	10 891 506
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 291 506	206 420
Leverantörsskulder		12 110	17 903
Skatteskulder		31 551	2 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	75 381	87 180
Summa kortfristiga skulder		4 410 548	313 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 851 201	14 901 939

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	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	864 000	864 000
	864 000	864 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	360	391
	360	391

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Serviceavtal	6 808	26 054
		6 808	26 054
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 549
	Lås	140	0
	VVS	0	25 341
	Värmeanläggning/undercentral	6 284	6 049
	Ventilation	30 390	0
	Elinstallationer	0	858
	Vattenskada	0	39 707
		36 814	73 504
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	9 000
	Ventilation	70 324	0
		70 324	9 000
	Taxebundna kostnader		
	El	9 021	6 793
		9 021	6 793
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 858	51 035
	Markhyra/vägavgift/avgäld	8 000	8 000
		60 858	59 035
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 000	66 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	279 825	241 106
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	1 838
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Hyresförluster	60	31
	Revisionsarvode extern revisor	9 368	9 240
	Föreningskostnader	500	590
	Förvaltningsarvode	38 128	36 742
	Administration	1 688	988
	Konsultarvode	35 760	52 910
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
		109 002	108 069
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 500	38 800
	Sociala kostnader	12 097	12 191
		50 597	50 991

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	150 997	150 997
		150 997	150 997
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 921 501	22 921 501
	Utgående anskaffningsvärde	22 921 501	22 921 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 021 615	-1 870 618
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 997	-150 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 172 611	-2 021 615
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-7 250 634	-7 250 634
	Utgående nedskrivning	-7 250 634	-7 250 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 498 255	13 649 252
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	540 000	540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 920 000	6 736 000
	Taxeringsvärde mark	2 880 000	2 160 000
		12 800 000	8 896 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 800 000	8 896 000
		12 800 000	8 896 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	307	310
	Klientmedel hos SBC	1 009 189	908 956
	Placeringskonto hos SBC	341 421	341 421
		1 350 917	1 250 687

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	871 120	704 069
	Reservering enligt stadgar	147 059	167 051
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-9 000	0
	Vid årets slut	1 009 179	871 120

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,150 %	3 662 756	3 721 676	2019-06-01
	Handelsbanken	1,160 %	516 250	551 250	2019-09-01
	Handelsbanken	1,200 %	6 712 500	6 825 000	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 891 506	11 097 926	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 291 506	-206 420	
			6 600 000	10 891 506	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 859 406 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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 147 000	21 147 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	10 381	10 596
	Avgifter och hyror	65 000	67 500
	Vattenskada	0	9 084
		75 381	87 180

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Dragningen av fiber för internet har undersökts.

Styrelsens underskrifter

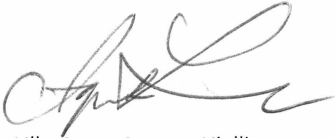
SKYTTORP den 24 / 4 2019



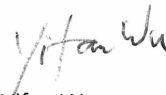
Monica Louise Bergfors
Ledamot



Mattias Carlsson
Ledamot



Ulla Anna Agneta Kjellin
Ledamot



Yifan Wu
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dovhjorten 1

Org.nr 716422-5240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dovhjorten 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dovhjorten 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

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

Uppsala 29/4-2019



Johan Gråhn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	960 000	864 000	864 000
Övriga intäkter	0	360	0
	960 000	864 360	864 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Serviceavtal	-7 000	-6 808	-6 800
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-8 000	-6 808	-7 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-16 000	0	-50 000
Lås	0	-140	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 284	0
Ventilation	0	-30 390	0
	-16 000	-36 814	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	0
Värmeanläggning	-32 500	0	0
Ventilation	0	-70 324	0
Tak	-142 500	0	0
	-195 000	-70 324	0
Taxebundna kostnader			
El	-8 000	-9 021	-6 800
	-8 000	-9 021	-6 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-52 858	-51 800
Markhyra/vägavgift/avgäld	-9 000	-8 000	-16 000
	-63 000	-60 858	-67 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 000	-96 000	-66 720
	-67 000	-96 000	-66 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-613	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	-1 500
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-9 368	-8 500
Föreningskostnader	-1 000	-500	-600
Förvaltningsarvode	-39 000	-38 128	-36 700
Administration	-2 000	-1 688	-2 000
Konsultarvode	0	-35 760	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 110	-4 100
	-59 000	-109 002	-54 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-38 500	-36 700
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-12 097	-11 500
	-49 000	-50 597	-48 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-151 000	-150 997	-150 997
	-151 000	-150 997	-150 997

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-616 000	-590 421	-452 717
RÖRELSERESULTAT	344 000	273 939	411 283
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-165 000	-129 966	-165 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-11	0
	-165 000	-129 946	-165 000
RESULTAT	179 000	143 993	246 283