



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ritaren 5 o 12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritaren 5 o 12

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Joakim Björkén Kardell	Ledamot
Nils Yngve Mikael Hammarlund	Ledamot
Åsa Kristina Larson	Ledamot
Jouko Kalevi Latomaa	Ledamot
Jari Wikström Jattu	Ledamot

Lämnade styrelsen 16 januari 2018

Theodoros Karantoniou	Suppleant
Bo Tage Christer Stenfält	Suppleant
Eva Christina Westerfelt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Johanson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Michael Zucker	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lotta Forsell
Anna Lundblad
André Wacholz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ritaren 5	2001	Stockholm
Ritaren 12	2001	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

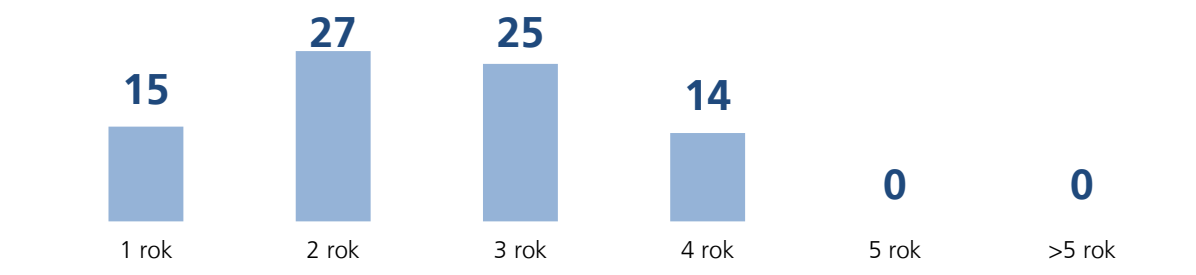
Fastigheterna bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 257 m², varav 5 877 m² utgör lägenhetsyta och 380 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
RFHL Stockholm Qvinno Qulan	106 m ²	2018-10-31
Crameus Hälsa & Utveckling AB	40 m ²	2020-09-30
SoFo Hälsa HB	47 m ²	2020-12-31
Alumnus AB	48 m ²	2020-09-30
Larrys Corner HB	60 m ²	2020-01-01
Milanders Skor	62 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garageplatser bil	14 st, samtliga uthyrda.
Gargageplatser MC	3 st,
Förråd	5 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garage upphängning av vattenrör bristfällig	2017	Temporärt åtgärdat 2016
Renovering garage	2017	
Uppfräschning av gård Blekingeg 18	2017	
Barnvagnsförråd Blekingegatan 20	2016	
Spolning av samtliga rörstammar	2013	
Renovering hissar	2013	
Byte av fastighetens samtliga lås	2013	
Helrenovering av tvättstuga 1 inkl nya maskiner	2012	
Nya maskiner i tvättstuga 2	2012	
Uppdatering ventilation	2011 - 2015	I samband med OVK som slutfördes 2015
Ommålning av samtliga fönster mot gårdar	2011	
Byte av portar	2010	
Renovering av samtliga trapphus	2010	
Nytt tätskikt på gårdar	2008	
Nytt plåttak/yttertak på hela fastigheten	2008	
Ommålning av samtliga fönster mot gatan	2007	
Egen undercentral för fjärrvärme installerades	2007	
Renovering av samtliga fasader mot gatan	2007	
Stambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga Blekingegatan 20 skada på vägg	2017	
Målning av räcken smide innergård	2018	delvis utfört 2017
Målning av dörrar, partier och fönster för lokaler samt lagning av puts Blekinge- och Grindsgatan	2018	
Marksten innergård	2018	
Putsskador gårdsmurar	2018	delvis utfört 2017
Ommålning fönster mot gatan	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk Förvaltning
ITK AB	Hisservice
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Skellefteå Kraft	El
Stockholm Vatten AB	Vatten
Låsmakarna AB	Lås och nycklar
DM Tak	Takskottning
Stockholm Vatten AB	Soppantering
ComHem	TV och bredband
Telia	Kabel indragen i huset
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Teknisk förvaltning
Naturligt Rent NRSE	Städning
Liselotte Löf Miljö AB	Returpapper och papp

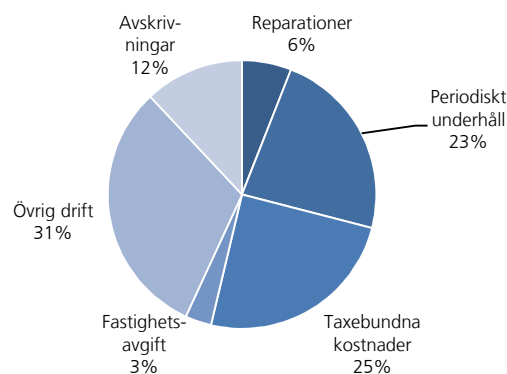
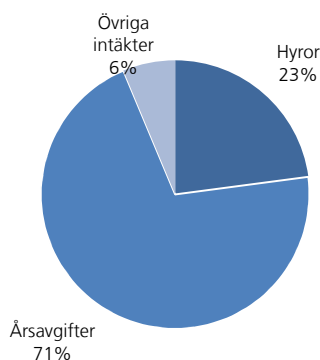
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 618 036	5 592 305
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 317 165	4 102 987
Finansiella intäkter	4 941	7 679
Ökning av kortfristiga skulder	100 936	69 973
	4 423 042	4 180 639
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 723 434	3 145 540
Finansiella kostnader	99	0
Ökning av kortfristiga fordringar	74 471	9 367
	4 798 004	3 154 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 243 074	6 618 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-374 962	1 025 731

*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

Snörasskydd monterades på de tak där detta saknades. Kostnad: 220 000 kr.

Gården innanför Blekingeg 18 renoverades enligt presentation på stämman 2017. Under våren 2018 kommer växter att planteras i den miljö som byggts upp. Kostnad: 225 000 kr.

Den planerade enkla garagerenoveringen blev större än ursprungligen tänkts. Under arbetets gång beslutades att renovera golvet och avloppet inkl golvbrunnar. Kostnad: 770 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	530	530	529	530
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 573	1 553	1 558	1 541
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	431
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	154	158	144	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	9	15
Soliditet (%)	99	99	99	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 044	323	659	361
Nettoomsättning (tkr)	4 197	4 071	4 054	4 064

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 877 m² bostäder och 380 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	59 484 782	0	0	59 484 782
Upplåtelseavgifter	19 011 597	0	0	19 011 597
Fond för yttre underhåll	5 654 731	1 270 000	0	4 384 731
S:a bundet eget kapital	84 151 110	1 270 000	0	82 881 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 707 028	-1 270 000	322 727	-4 759 755
Årets resultat	-1 043 825	-1 043 825	-322 727	322 727
S:a ansamlad förlust	-6 750 853	-2 313 825	0	-4 437 028
S:a eget kapital	77 400 257	-1 043 825	0	78 444 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 043 825
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 437 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 270 000
summa balanserat resultat	-6 750 853

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 240 495
-5 510 358

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	4 196 770	4 070 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 396	32 395
Summa rörelseintäkter		4 317 165	4 102 987
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 387 706	-2 814 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 996	-214 531
Personalkostnader	Not 6	-86 732	-116 746
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 398	-642 398
Summa rörelsekostnader		-5 365 832	-3 787 938
RÖRELSERESULTAT		-1 048 667	315 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 941	7 679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99	0
Summa finansiella poster		4 842	7 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 043 825	322 727
ÅRETS RESULTAT		-1 043 825	322 727

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 864 421	72 496 799
Maskiner och inventarier	Not 9	50 099	60 119
Summa materiella anläggningstillgångar		71 914 520	72 556 918
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 914 520	72 556 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 826	9 343
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 031 764	2 338 371
Summa kortfristiga fordringar		2 042 590	2 347 714
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 285 416	4 280 783
Summa kassa och bank		4 285 416	4 280 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 328 006	6 628 497
SUMMA TILLGÅNGAR		78 242 526	79 185 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 496 379	78 496 379
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 654 731	4 384 731
Summa bundet eget kapital		84 151 110	82 881 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 707 028	-4 759 755
Årets resultat		-1 043 825	322 727
Summa fritt eget kapital		-6 750 853	-4 437 028
SUMMA EGET KAPITAL		77 400 257	78 444 082
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		286 171	222 066
Skatteskulder		23 521	17 261
Övriga skulder		0	27 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	532 577	474 473
Summa kortfristiga skulder		842 269	741 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 242 526	79 185 415

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	20-200år	20-200år
Fastighetsförbättringar	20-200år	20-200år
Markanläggning	200år	200år
Tvättstuga	20år	20år
Inventarier	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 055 524	3 055 524
Hyror bostäder	125 868	125 184
Hyror lokaler momspliktiga	650 982	642 134
Hyror garage moms	14 600	25 200
Hyror garage	172 300	192 600
Hyror förråd	25 500	28 155
Kabel-TV intäkter	146 861	0
Värmeintäkter	1 800	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	3 323	0
Öresutjämning	11	-5
	4 196 770	4 070 592

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	85 441	0
Återbäring försäkringsbolag	23 948	30 900
Övriga intäkter	11 007	1 495
	120 396	32 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 925	50 792
	Fastighetsskötsel beställning	26 945	32 158
	Snöröjning/sandning	99 632	4 942
	Städning entreprenad	69 188	74 130
	Städning enligt beställning	0	26 700
	Sotning	0	23 172
	Hissbesiktning	8 149	10 144
	Gemensamma utrymmen	384	5 128
	Gård	742	4 097
	Serviceavtal	24 503	0
	Förbrukningsmateriel	7 820	10 528
	Störningsjour och larm	0	2 713
		306 289	244 503
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 768	54 213
	Brf Lägenheter	2 306	0
	Tvättstuga	3 393	2 628
	Entré/trapphus	3 986	5 175
	Lås	1 484	3 750
	VVS	28 923	74 010
	Ventilation	60 764	10 944
	Elinstallationer	11 385	5 841
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 502	3 808
	Hiss	86 419	120 020
	Huskropp utvändigt	0	7 413
	Tak	0	22 857
	Mark/gård/utemiljö	74 748	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 225	2 149
	Vattenskada	282	27 686
		322 183	340 495
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	14 332	0
	Lokaler	241 560	0
	Entré/trapphus	78 656	0
	VVS	1 934	0
	Tak	236 216	0
	Mark/gård/utemiljö	171 672	0
	Garage/parkering	496 125	0
		1 240 495	0
	Taxebundna kostnader		
	El	144 031	133 107
	Värme	966 499	986 491
	Vatten	122 946	134 066
	Sophämtning/renhållning	82 952	68 908
	Grovsopor	8 253	8 217
		1 324 681	1 330 789
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 387	105 080
	Självrisk	48 175	0
	Tomträttsavgäld	660 200	608 975
	Kabel-TV	208 401	21 334
		1 027 163	735 389
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 895	163 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 387 706	2 814 264

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 762	1 200
	Medlemsinformation	0	7 318
	Tele- och datakommunikation	21 079	13 853
	Hyresförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 307	19 022
	Föreningskostnader	3 701	8 186
	Styrelseomkostnader	0	3 151
	Förvaltningsarvode	134 913	131 312
	Administration	3 534	3 681
	Konsultarvode	56 272	20 439
	Föreningsavgifter	6 427	6 368
		248 996	214 531

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 840	90 000
	Sociala kostnader	19 892	26 746
		86 732	116 746

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	411 235	411 235
	Förbättringar	213 387	213 387
	Markanläggning	7 756	7 756
	Inventarier	10 020	10 020
		642 398	642 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 388 833	78 388 833
	Utgående anskaffningsvärde	78 388 833	78 388 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 892 034	-5 259 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-632 378	-632 378
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 524 413	-5 892 034
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 864 421	72 496 799
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 361 000	26 361 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 293 000	57 293 000
	Taxeringsvärde mark	92 545 000	92 545 000
		149 838 000	149 838 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	143 800 000	143 800 000
	Lokaler	6 038 000	6 038 000
		149 838 000	149 838 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	256 158	256 158
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	256 158	256 158
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-196 039	-186 019
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 020	-10 020
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-206 059	-196 039
	Redovisat restvärde vid årets slut	50 099	60 119
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	44 300	0
	Skattekonto	1 075	1 118
	Momsavräkning	28 731	0
	Klientmedel hos SBC	1 957 658	2 337 253
		2 031 764	2 338 371

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	4 384 731	3 114 731
	Reservering enligt stadgar	1 270 000	1 270 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 654 731	4 384 731
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	89 000	88 000
	Sociala avgifter	27 964	27 650
	Avgifter och hyror	415 613	358 823
		532 577	474 473

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i februari 2018 sålt en före detta hyresrätt på Blekingegatan 20A.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 4 2018

Bortrest, Christ
Christer Stenfeldt
Lars Joakim Björkén Kardell
Ledamot

Nils Yngve Mikael Hammarlund
Ledamot

Åsa Kristina Larson
Ledamot

Jouko Kalevi Latomaa
Ledamot

Jari Wikström Jattu
Ledamot

Jari

Christer Stenfeldt
Christer Stenfeldt
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2018

Maria Johanson
Extern revisor

Michael Zucker
Intern revisor

Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf : Ritaren 5 o 12, org.nr 769603_9333

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Ritaren 5 o 12 för räkenskapsåret 2017. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm den 27/4-18



Michael Zucker
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritaren 5 & 12
Org.nr. 769603-9333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 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

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 revisionsd 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 överträdelse 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.

Norrköping den 25 april 2018

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 055 524	3 055 524	3 055 524
Hyror bostäder	125 900	125 868	125 060
Hyror lokaler momspliktiga	734 205	650 982	642 134
Hyror garage moms	21 000	14 600	15 000
Hyror garage	208 200	172 300	186 000
Hyror förråd	27 450	25 500	16 200
Kabel-TV intäkter	160 200	146 861	0
Värmeintäkter	2 250	1 800	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 323	0
Öresutjämning	0	11	0
Försäkringsersättning	0	85 441	0
Återbäring försäkringsbolag	20 000	23 948	33 000
Övriga intäkter	0	11 007	0
	4 354 729	4 317 165	4 074 718
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-68 925	-52 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-26 945	-25 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-99 632	-50 000
Städning entreprenad	-77 000	-69 188	-77 000
Sotning	-25 000	0	-15 000
Hissbesiktning	-10 000	-8 149	-5 500
Gemensamma utrymmen	-1 000	-384	-5 000
Gård	-5 000	-742	-5 000
Serviceavtal	-25 000	-24 503	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 820	-10 000
	-318 000	-306 289	-244 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-19 768	-120 000
Brf Lägenheter	0	-2 306	0
Tvättstuga	0	-3 393	0
Entré/trapphus	0	-3 986	0
Lås	0	-1 484	0
VVS	0	-28 923	0
Ventilation	0	-60 764	0
Elinstallationer	0	-11 385	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 502	0
Hiss	0	-86 419	0
Mark/gård/utemiljö	0	-74 748	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 225	0
Vattenskada	0	-282	0
	-200 000	-322 183	-120 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	-14 332	0
Lokaler	0	-241 560	0
Entré/trapphus	0	-78 656	0
VVS	0	-1 934	0
Tak	0	-236 216	0
Fönster	0	0	-900 000
Mark/gård/utemiljö	0	-171 672	0
Garage/parkering	0	-496 125	0
	-1 000 000	-1 240 495	-900 000

Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-144 031	-105 000
Värme	-1 000 000	-966 499	-850 000
Vatten	-120 000	-122 946	-120 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-82 952	-90 000
Grovsopor	-10 000	-8 253	-7 000
	-1 370 000	-1 324 681	-1 172 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-115 000	-110 387	-107 200
Självrisk	0	-48 175	0
Tomträttsavgäld	-660 200	-660 200	-620 000
Kabel-TV	-182 000	-208 401	-10 000
	-957 200	-1 027 163	-737 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-170 083	-166 895	-163 151
	-170 083	-166 895	-163 151
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 762	-2 500
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-15 000	-21 079	-13 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 307	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 701	-6 000
Styrelseomkostnader	-3 500	0	-3 500
Förvaltningsarvode	-138 000	-134 913	-134 000
Administration	-4 000	-3 534	-4 000
Konsultarvode	0	-56 272	-20 000
Föreningsavgifter	-6 500	-6 427	-6 500
	-194 000	-248 996	-211 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-86 000	-63 840	-86 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-19 892	-28 000
	-117 000	-86 732	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-411 300	-411 235	-411 300
Förbättringar	-177 700	-213 387	-177 700
Markanläggning	-7 700	-7 756	-7 700
Maskiner	-35 800	0	-35 800
Inventarier	-10 000	-10 020	-10 000
	-642 500	-642 398	-642 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 968 783	-5 365 832	-4 307 851
RÖRELSERESULTAT	-614 054	-1 048 667	-233 133
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 633	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	308	0
Räntekostnader skattekonto	0	-43	0
Övriga räntekostnader	0	-56	0
	0	4 842	0
RESULTAT	-614 054	-1 043 825	-233 133