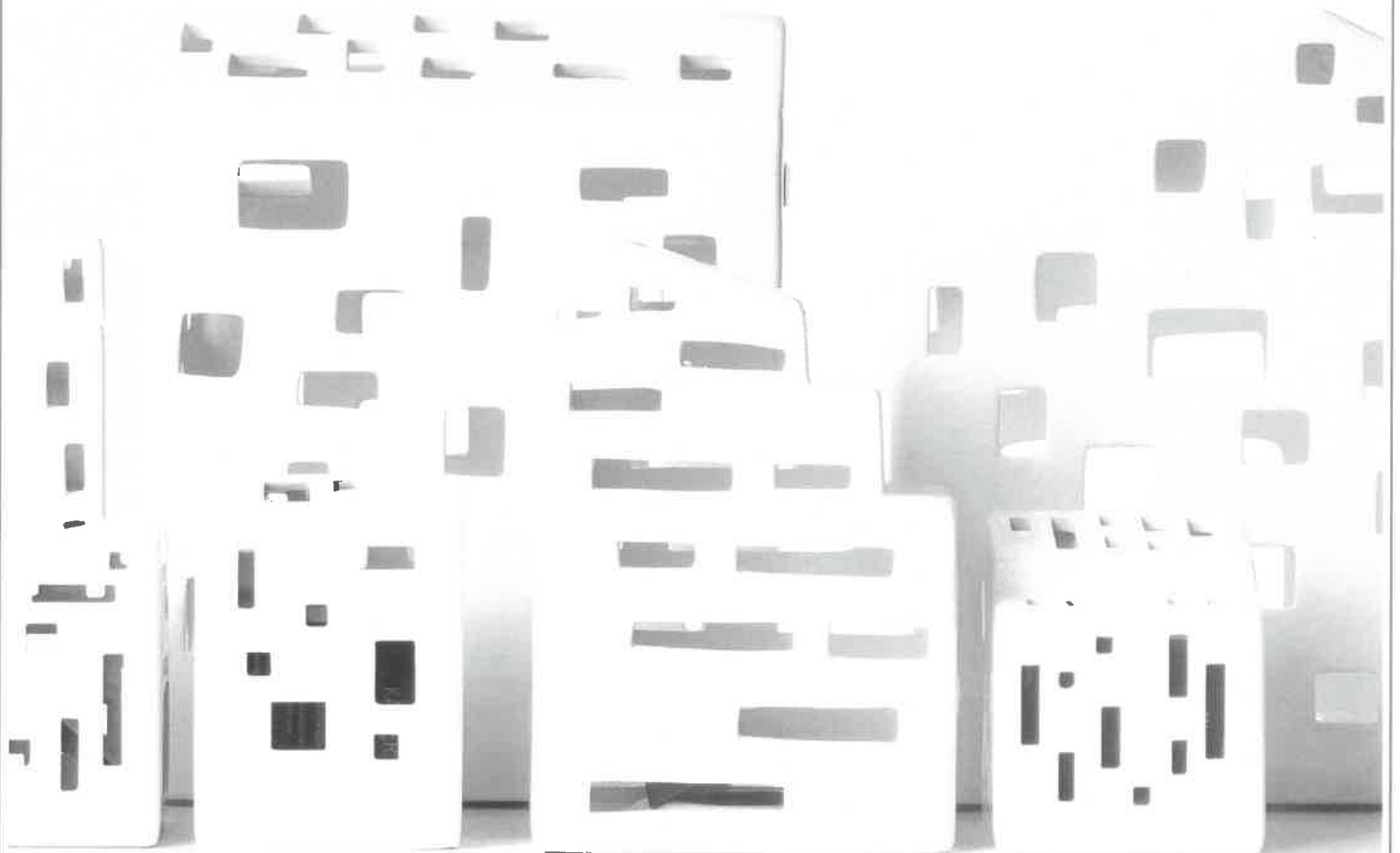


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Primusbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Primusbacken

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 2015 och 2028.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2001-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Iman Bayazi	Ledamot
Carl Erik Sture Bladh	Ledamot
Helena Hellerqvist	Ledamot
Andras Kovacs	Ledamot
Rolf Anders Långberg	Ledamot
Anna Emilia Sofie Molin	Ledamot
Michael Edward Monaghan	Ledamot
Annika Maria Tjernlund	Ledamot

Jessica Maria Dorsander	Suppleant
Grettel Maite Gonzalez De La Cruz	Suppleant
Dan Love Erik Rexhammar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Jonna Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Primusköket 10	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

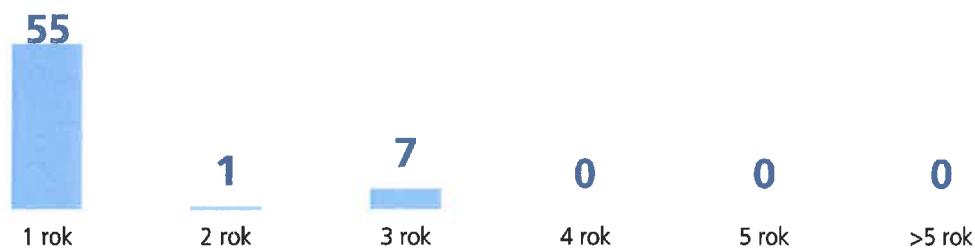
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 m², varav 2 853 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ulf Thorén	0 m ²	Tills vidare
Dorsander	0 m ²	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2016	En maskin i nr 18 och en i nr 20
Brandsläkare/lärm	2016	Genomfört
Renovering av sockel på nr 20	2016	
Byte av torktumlare	2016	Hus nr 18
Radonmätning	2015	Genomfört/godkänd
Modernisering av hiss i nr 20	2015	Hissen i nr 20 är ombyggt
Stamspolning	2015	
Fönsterrenovering	2015	Genomfört
Byte av maskiner i tvättstuga	2014	Byte av 2 maskiner i nr 20
OVK	2013 - 2014	Genomfört
Ombyggnation av soprum	2012	Genomfört
Installation av höghastighetsbredband via AllTele	2012	Genomfört
Installation av nya entréportar	2011	Genomfört i december 2011
Spolning av stammar	2010	
Installation av vattenbesparing	2009	Genomfört
Installation av säkerhetsdörrar, ommålning trapphus	2007 - 2008	Genomfört
Planerat underhåll	År	
Byte av maskiner i tvättstuga	2015-2017	
Källar o vindbelysning	2017	
Modernisering av hiss i nr 18	2017-2018	
OVK	2019	
Renovation fjärrvärmare	2020	
Energideklaration	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

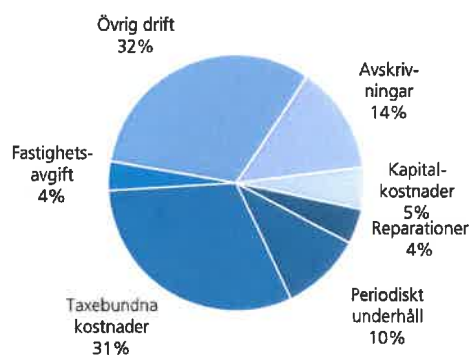
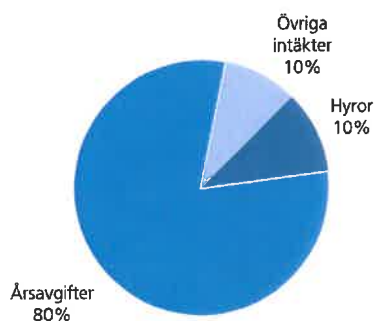
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & AllTele
Hiss och jour	Otis
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel t.o.m. sommar 2013
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fr.o.m. sommar 2013

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 223 257	3 385 980
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 281 281	2 269 890
Finansiella intäkter	793	907
Ökning av kortfristiga skulder	0	886 310
	2 282 074	3 157 107
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 736 293	2 841 124
Finansiella kostnader	113 451	475 993
Ökning av kortfristiga fordringar	9 978	2 714
Minskning av kortfristiga skulder	860 048	0
	2 719 770	3 319 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 785 561	3 223 257
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-437 696	-162 724

*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

Under 2016 och 2017 har rutiner för systematiskt brandskyddsarbete förbättras samt har föreningen skaffat nya brandsläckare, larm, skyltar och renoverat rökluckorna i hus 20.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	680	680	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 463	1 382	1 382	1 376
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 937	5 937	5 937	5 937
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	24	29
Värmekostnad/m ² totalyta	142	133	113	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	30	22	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	167	190	205
Soliditet (%)	74	73	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	-1 349	10	-46
Nettoomsättning (tkr)	2 179	2 176	2 172	2 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 853 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	48 780 598	0	0	48 780 598
Upplåtelseavgifter	1 796 060	0	0	1 796 060
Fond för yttre underhåll	2 200 787	216 000	0	1 984 787
S:a bundet eget kapital	52 777 445	216 000	0	52 561 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 895 637	-216 000	-1 348 821	-5 330 816
Årets resultat	138 705	138 705	1 348 821	-1 348 821
S:a ansamlad förlust	-6 756 932	-77 295	0	-6 679 637
S:a eget kapital	46 020 513	138 705	0	45 881 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 679 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 000
summa balanserat resultat	-6 756 932

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

218 704
-6 538 228

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	2 179 071	2 176 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 210	93 414
Summa rörelseintäkter		2 281 281	2 269 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 445 701	-2 579 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 736	-182 863
Personalkostnader	Not 6	-78 856	-78 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 625	-302 501
Summa rörelsekostnader		-2 029 918	-3 143 625
RÖRELSERESULTAT		251 363	-873 735
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		793	907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 451	-475 993
Summa finansiella poster		-112 658	-475 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 705	-1 348 821
ÅRETS RESULTAT		138 705	-1 348 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	59 593 823	59 887 448
Summa materiella anläggningstillgångar	59 593 823	59 887 448
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 597 323	59 890 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 316	4 317
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	979 271	1 402 014
Summa kortfristiga fordringar	983 587	1 406 331
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 898 520	1 903 493
Summa kassa och bank	1 898 520	1 903 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 882 107	3 309 825
SUMMA TILLGÅNGAR	62 479 430	63 200 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 576 658	50 576 658
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 200 787	1 984 787
Summa bundet eget kapital		52 777 445	52 561 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 895 637	-5 330 816
Årets resultat		138 705	-1 348 821
Summa fritt eget kapital		-6 756 932	-6 679 637
SUMMA EGET KAPITAL		46 020 513	45 881 808
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		132 102	999 845
Skatteskulder		158 193	154 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	168 622	164 140
Summa kortfristiga skulder		458 917	1 318 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 479 430	63 200 773

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 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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	5 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	5 år
Soprum/sophus	10 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 828 528	1 833 185
Hyror bostäder	228 022	215 114
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror förråd	3 600	3 900
Bredbandsintäkter	112 929	118 296
Öresutjämning	-8	-19
	2 179 071	2 176 476

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	102 200	91 980
Övriga intäkter	10	1 434
	102 210	93 414

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 500	49 500
	Fastighetsskötsel beställning	20 228	15 666
	Snöröjning/sandning	18 763	5 000
	Städning entreprenad	53 064	56 266
	Städning enligt beställning	10 692	5 577
	Mattvätt/Hyrmattor	4 844	4 844
	Hissbesiktning	3 269	0
	Gård	329	0
	Serviceavtal	21 336	19 837
	Förbrukningsmateriel	2 027	3 889
	Störningsjour och larm	3 251	6 968
	Brandskydd	23 166	0
		210 470	167 546
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	16 477	4 077
	Tvättstuga	20 345	11 570
	Sophantering/återvinning	0	1 481
	Källare	3 266	0
	Lås	0	2 850
	VVS	0	67 114
	Värmeanläggning/undercentral	10 969	20 913
	Ventilation	24 269	9 116
	Elinstallationer	1 913	4 349
	Hiss	0	73 125
	Fasad	6 589	0
	Fönster	0	3 456
	Garage/parkering	3 090	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 047	1 988
		92 965	200 039
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	100 938	0
	Entré/trapphus	66 250	0
	Hiss	0	414 375
	Tak	0	34 375
	Fönster	51 516	888 578
		218 704	1 337 328
	Taxebundna kostnader		
	El	73 075	70 171
	Värme	406 115	378 103
	Vatten	113 454	86 066
	Sophämtning/renhållning	57 468	54 615
	Grovsopor	16 313	16 614
		666 425	605 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 169	53 359
	Kabel-TV	16 425	16 338
	Bredband	113 660	120 921
		177 254	190 618
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 884	78 309
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 445 701	2 579 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	750	652
	Juridiska åtgärder	3 125	0
	Inkassering avgift/hyra	4 675	2 825
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	18 409	3 466
	Styrelseomkostnader	11 320	4 797
	Fritids- och trivselkostnader	814	880
	Förvaltningsarvode	103 132	99 014
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	3 904	2 774
	Korttidsinventarier	37 344	0
	Konsultarvode	3 600	47 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 100	6 100
		211 736	182 863

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 003	59 999
	Sociala kostnader	18 853	18 852
		78 856	78 851

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	230 206	230 206
	Förbättringar	63 419	72 295
		293 625	302 501

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 356 764	63 356 764
	Utgående anskaffningsvärde	63 356 764	63 356 764
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 469 316	-3 166 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 625	-302 501
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 762 941	-3 469 316
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 593 823	59 887 448
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 176 648	16 176 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	28 000 000
		72 000 000	60 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	60 000 000
		72 000 000	60 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	92 230	77 778
	Klientmedel hos SBC	887 041	1 324 236
		979 271	1 402 014
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 984 787	1 804 787
	Reservering enligt stadgar	216 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 200 787	1 984 787

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,622 %	8 000 000	8 000 000	Rörligt
Swedbank	0,582 %	8 000 000	8 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 000 000	16 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	26 475 000	26 475 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsåret. Styrelsen funderar att modernisera hissen i nr 18 inom året.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	803	0
	Förutbetalda avgifter o hyror	167 819	164 140
		168 622	164 140

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4, 5 2017

Iman Bayazi
Ledamot

Helena Hejerdvist
Ledamot

Rolf Anders Långberg
Ledamot

Michael Edward Monaghan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15, 5 2017

Carina Toresson
Extern revisor

Carl Erik Sture Bladh
Ledamot

Andras Kovacs
Ledamot

Annika Maria Tjernlund
Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Primusbacken, org.nr 769607-7655.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Primusbacken för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Primusbacken för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
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.

TORESSON REVISION

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 15 maj 2017



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 833 200	1 828 528	1 833 200
Hyror bostäder	228 000	228 022	215 114
Hyror lokaler	6 000	6 000	6 000
Hyror förråd	3 600	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	107 900	112 929	118 296
Öresutjämning	0	-8	0
Återbäring försäkringsbolag	0	102 200	60 000
Övriga intäkter	0	10	0
	2 178 700	2 281 281	2 236 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 500	-49 500	-50 500
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-20 228	-10 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-18 763	0
Städning entreprenad	-54 300	-53 064	-50 500
Städning enligt beställning	-14 500	-10 692	0
Mattvätt/Hyrmattor	-4 900	-4 844	-5 000
Hissbesiktning	-3 300	-3 269	0
Gård	0	-329	0
Serviceavtal	-20 200	-21 336	-19 000
Förbrukningsmateriel	-3 500	-2 027	-5 000
Störningsjour och larm	-3 300	-3 251	-3 200
Brandskydd	0	-23 166	0
	-179 500	-210 470	-143 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Hyseslägenheter	0	-16 477	0
Tvättstuga	0	-20 345	0
Källare	0	-3 266	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 969	0
Ventilation	0	-24 269	0
Elinstallationer	0	-1 913	0
Fasad	0	-6 589	0
Garage/parkering	0	-3 090	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 047	0
	-200 000	-92 965	-150 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-100 938	-30 000
Entré/trapphus	0	-66 250	0
Fasad	0	0	-50 000
Fönster	0	-51 516	-900 000
	0	-218 704	-980 000
Taxebundna kostnader			
El	-72 300	-73 075	-72 000
Värme	-397 100	-406 115	-377 000
Vatten	-110 100	-113 454	-80 000
Sophämtning/renhållning	-58 600	-57 468	-55 600
Grovsopor	-16 000	-16 313	-10 000
	-654 100	-666 425	-594 600

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 100	-47 169	-54 500
Kabel-TV	-16 700	-16 425	-16 700
Bredband	-112 300	-113 660	-123 000
	-177 100	-177 254	-194 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-82 900	-79 884	-79 933
	-82 900	-79 884	-79 933
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-700	-750	0
Juridiska åtgärder	0	-3 125	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 675	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 200	-14 875	-15 500
Föreningskostnader	-18 500	-18 409	-3 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-11 320	0
Fritids- och trivselkostnader	-500	-814	0
Förvaltningsarvode	-107 200	-103 132	-103 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	0
Administration	-3 000	-3 904	-3 000
Korttidsinventarier	0	-37 344	0
Konsultarvode	-10 000	-3 600	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 100	-6 300
	-167 300	-211 736	-130 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 003	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-18 900	-18 853	-18 900
	-78 900	-78 856	-78 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-230 200	-230 206	-230 200
Förbättringar	-63 400	-63 419	-63 420
	-293 600	-293 625	-293 620
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 833 400	-2 029 918	-2 645 253
RÖRELSERESULTAT	345 300	251 363	-409 043
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	22	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	777	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-6	0
Låneräntor	-116 800	-113 363	-320 000
Räntekostnader skattekonto	0	-55	0
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-116 800	-112 658	-320 000
RESULTAT	228 500	138 705	-729 043