



Kallelse till föreningsstämma

Datum: ***Torsdag den 11 maj 2017***

Tidpunkt: ***kl 19.00***

Lokal: ***Samlingslokalen port H***

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelse ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden.
19. Stämmans avslutande

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄBYBORG

Årsredovisning

för

Brf Säbyborg

716419-8314

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Säbyborg, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 juli 2012.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Rönningeborg 1 i Salems kommun den 17 juni 1987.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 3-6 våningar med totalt 74 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 118 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser, varav 28 är belägna under tak.

Lägenhetsfördelning:

38 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa..

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 268 kr per lägenhet för år 2015. Totalbelopp 93 832 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 000 000 kr och markvärde 12 000 000 kr. Värdeår är 1988.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

CS

92

Teknisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning mm enligt följande:

TV/Bredband	ComHem
Porttelefon	Botkyrka lås
Tvättstugor	Söderkyl
Hissar	Kone
Ventilation & Värme	Botkyrka fläkt
Fastighetsservice	OCAB
Markskötsel	Svensk Markservice
Trapphusstädning	Neonia
Snöröjning	TÖA Mark & Park

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 1988.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 932 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet för förenings hus enligt dess stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12. Under 2016 har föreningen gjort en extra amortering på 500 000 kr samt lösen av ett lån 282 250 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jimmy Olausson	Ordförande	omval 1 år
	Tomas Rook		2 år
	Leif Bylund		2 år
	Hans Mörman		1 år (på egen begäran)
	Elisabeth Larsson		1 år
Suppleanter	Ann-Charlotte Ocka		
	Gunn Hagström		

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa..

CS

2

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Anders Strömberg Sammankallande
Jan Axelsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av lekplats och sandlåda
- Extra amortering av lån
- Inlösen av kortfristigt lån
- Sänkning av medlemsavgifter med 3,5%

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (82) medlemmar. Under året har nio medlemmar tillträtt samt nio medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (5) antal överlåtelser till ett snittpris av 25 505 (20 985) kr/kvm. En (en) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 026	5 025	5 031	5 033
Soliditet (%)	23,59	21,17	18,69	16,91
Resultat efter finansiella poster	1 483	1 387	1 159	441
Resultat exklusive avskrivningar	1 976	1 881	1 675	957
Fastighetslån kr/kvm	8 692	8 922	9 219	9 415
Årsavgifter kr/kvm	932	932	932	932
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	2,69	3,19	3,61

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

cl

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 487 000	71 003	2 116 770	2 421 898	1 387 412	12 484 083
Disposition av föregående års resultat			492 166	895 246	-1 387 412	0
Årets resultat					1 482 617	1 482 617
Belopp vid årets utgång	6 487 000	71 003	2 608 936	3 317 144	1 482 617	13 966 700

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 317 144
årets vinst	1 482 617
	4 799 761

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	492 166
i ny räkning överföres	4 307 595
	4 799 761

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

CS

n

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 025 624	5 024 919
Summa rörelseintäkter		5 025 624	5 024 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 739 756	-1 552 494
Övriga externa kostnader	4	-234 414	-232 695
Personalkostnader	5	-87 240	-78 606
Avskrivningar	6	-493 686	-493 686
Summa rörelsekostnader		-2 555 096	-2 357 481
Rörelseresultat		2 470 528	2 667 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 040	4 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-989 951	-1 284 457
Summa finansiella poster		-987 911	-1 280 026
Resultat efter finansiella poster		1 482 617	1 387 412
Årets resultat		1 482 617	1 387 412

cl

al

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 341 260	55 834 946
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 341 260	55 834 946
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	19 000	19 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		55 363 760	55 857 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 703 875	2 008 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 167	90 976
Summa kortfristiga fordringar		2 807 042	2 099 598
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 024 377	1 002 793
Summa kassa och bank		1 024 377	1 002 793
Summa omsättningstillgångar		3 831 419	3 102 391
SUMMA TILLGÅNGAR		59 195 179	58 959 837

d

fr

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 558 003	6 558 003
Fond för yttre underhåll		2 608 936	2 116 770
Summa bundet eget kapital		9 166 939	8 674 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 317 144	2 421 898
Årets resultat		1 482 617	1 387 412
Summa fritt eget kapital		4 799 761	3 809 310
Summa eget kapital		13 966 700	12 484 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	44 423 916	45 157 984
Summa långfristiga skulder		44 423 916	45 157 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	61 020	503 232
Leverantörsskulder		178 343	182 262
Övriga skulder		36 752	31 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	528 448	600 746
Summa kortfristiga skulder		804 563	1 317 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 195 179	58 959 837

CS

or

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 482 617	1 387 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		493 686	493 686
Förändring skatteskuld/fordran		3 635	2 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 979 938	1 883 382
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 191	-14 795
Förändring av leverantörsskulder		-3 919	33 940
Förändring av kortfristiga skulder		-509 288	-416 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 454 540	1 486 391
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-734 068	-1 408 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-734 068	-1 408 540
Årets kassaflöde		720 472	77 851
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 969 043	2 891 192
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 689 515	2 969 043

cl

gr

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 767 816	4 767 816
P-plats och garage	121 808	123 903
Kabel-TV och bredband	133 200	133 200
Övrig försäljning (passerbrickor)	2 800	0
	5 025 624	5 024 919

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Trädgårdsskötsel	60 372	71 521
Städkostnader	46 338	40 105
Hyra av entrémattor	19 340	8 911
Snöröjning/sandning	58 615	48 137
Hisskostnader	56 132	53 902
Besiktningkostnader	3 130	0
Reparationer	39 963	37 603
Hissreparationer	58 990	92 038
Trädgård och utemiljö	0	21 070
Planerat underhåll	112 700	27 239
Fastighetsel	216 812	211 147
Uppvärmning	514 978	449 437
Vatten och avlopp	200 094	136 261
Avfallshantering	68 672	98 542
Försäkringskostnader	76 758	66 818
Kabel-tv	120 093	120 081
Övriga serviceavtal	75 960	50 604
Förbrukningsinventarier	7 064	9 854
Förbrukningsmaterial	3 745	9 224
	1 739 756	1 552 494

5

a

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	93 832	91 982
Porto	6 520	6 581
Föreningsgemensamma kostnader	9 552	10 881
Revisionsarvode	15 625	15 625
Ekonomisk förvaltning	99 500	100 126
Bankkostnader	2 000	2 500
Övriga poster	7 385	5 000
	234 414	232 695

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lön fastighetsskötare	12 050	7 200
Bilersättningar	52	37
Sociala avgifter	15 138	11 369
	87 240	78 606

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
Ingående avskrivningar	-7 475 773	-6 982 087
Årets avskrivningar	-493 686	-493 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 969 459	-7 475 773
Redovisat värde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående värde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående redovisat värde	55 341 260	55 834 946
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	11 400 000
	47 000 000	44 400 000

CS

n

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 688	111 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 688	111 688
Ingående avskrivningar	-111 688	-111 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 688	-111 688
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 474	97 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 474	97 474
Ingående avskrivningar	-97 474	-97 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 474	-97 474
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
10 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883, à 1 900 kr	19 000	19 000
	19 000	19 000

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.
Under 2016 var aktieutdelningen 1 400 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	25 539	27 324
Skattefordran	13 198	15 048
Avräkningskonto förvaltare	2 665 138	1 966 250
	2 703 875	2 008 622

d

a

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	26 924	22 909
Kabel-TV	29 030	28 965
Ekonomisk förvaltning	25 844	24 875
Servicavtal	14 250	14 227
Förutbetalda räntekostnader	7 119	0
	103 167	90 976

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank			0	617 500
Swedbank	1,67	2020-04-24	7 494 622	7 506 378
Swedbank	1,59	2018-09-25	7 494 622	7 506 378
Swedbank	2,65	2019-08-23	7 494 622	7 506 378
Swedbank	1,51	2018-08-24	7 511 826	7 511 826
Swedbank	1,42	2020-09-25	6 994 622	7 506 378
Swedbank	2,65	2019-08-23	7 494 622	7 506 378
			44 484 936	45 661 216
Kortfristig del av långfristig skuld			61 020	503 232

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	0	453
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	21 317	20 510
Fjärrvärme	71 957	62 831
Snöröjning	5 325	27 239
Förutbetalda avgifter och hyror	394 949	454 813
Depositionsavgifter	20 900	20 900
	528 448	600 746

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppgradering av värmecentral

cl

na

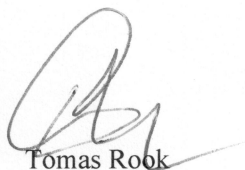
Not 15 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	57 975 000	57 975 000
	57 975 000	57 975 000

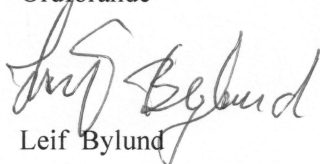
Stockholm den 8/3 - 2017



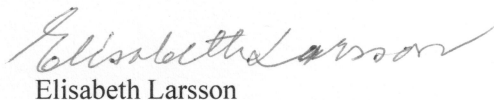
Jimmy Olausson
Ordförande



Tomas Rook



Leif Bylund

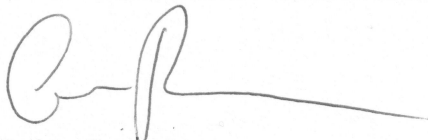


Elisabeth Larsson



Hans Mörman

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 - 2017



Carina Toresson
Revisor
Ralf Toresson Revision



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Säbyborg, org.nr 716419-8314.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Säbyborg 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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 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 för BRF
Säbyborg för räkenskapsåret 2016 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 revisionsssed 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:

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.

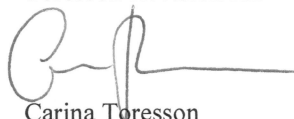
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 3 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

4300 Reparationer (samlingskonto)	-5	-100	-11	-150	-139	-100	-112	-50	Vattenskador etc
4313 Reparation Vattenskada	-22		-10						OCAB torkning/besiktning
4331 Reparation Tvättstuga	-6	-15	-11	-10	-1	-10	-6	-15	
4341 Reparation VA	-10	-15	-3	-15	-15	-15	-5	-35	Spolning avlopp/sanering
4342 Reparation Värme		-10				-10		-5	
4344 Reparation EI			-3					-15	Belysning mm
4345 Reparation Kabel-tv/bredband/porttele								-10	
4346 Reparation Hissar	-59	-50	-92	-70	-39	-35	-35	-15	Byte motor 8H 2015
4352 Fasader	-2			-10	-20			-5	Industrimålning, klotter
4363 Reparation Planteringar, träd och buskar		-10	-21			-15		-15	Nedtagning buskar 2015
4365 Reparation Lektyr		-110						-2	
4500 Samlingskonto planerat underhåll				-10	-6		-391		Garage målning 2013
4541 VA								-50	Service pumpar pumpgrop 50 tkr
4543 Underhåll Ventilation				-40	-33			-50	
4565 Underhåll lektyr	-113								
4571 Underhåll av garage och p-platser								-200	Renovering carportar 200 tkr
Summa reparationer och underhåll	0	-217	-310	-305	-253	-185	-549	-467	
Drifstkostnader									
4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	-57	-60	-64	-60	-55	-60	-58	-50	
4114 Trädgårdsskötsel extradeb			-5	-15		-15		-15	Extrajord rabatter 2015
4115 Städdagar kostn i samband med		-2		-2		-2	-2	-6	
4116 Snöröjning/sandning	-53	-50	-48	-50	-30	-50	-83	-35	
4121 Städning grundavtal	-42	-70	-32	-40	-33	-31	-31	-40	
4122 Städning extradebiteringar			-9						Fönsterputsning trapphus
4123 Hyra av entrémattor	-23		-9	-10	-9	-10	-10	-5	Ingår i 4123
4124 Städmaterial								-5	
4141 Hiss besiktning	-8	-8	-7	-8	-7	-8	-8	-7	
4142 Hiss serviceavtal	-48	-60	-47	-50	-46	-45	-45	-50	
4147 Övriga serviceavtal (tvättmaskin/lås)	-76	-60	-50	-40	-34	-30	-27	-66	Serviceavtal tvättstuga, serverplats porttelefon, ventilation filter, pumpgrop
4611 Fastighetsel	-195	-220	-190	-250	-187	-250	-224	-360	
4623 Fjärrvärme	-443	-400	-387	-450	-380	-450	-402	-380	
4631 Vatten- och avlopp	-200	-200	-181	-180	-165	-206	-206	-180	
4640 Avfallshantering	-69	-60	-53	-55	-51	-46	-46	-60	
4711 Fastighetsförsäkring	-77	-70	-67	-65	-58	-48	-48	-48	
4717 Självrisiker		-44	-44	-44	0	-44	-44	-44	
4761 Kabel-tv	-116	-120	-120	-120	-120	-121	-121	-119	
5410 Förbrukningsinventarier	-8					-6	-6	-5	Ny dator styrelserum/skrämselljud duvor
5461 Förbrukningsmaterial	-1	-10	-14	-5	-3	-8	-8	-4	Lampor största posten

Summa driftskostnader	0	-1416	-1434	-1283	-1444	-1178	-1430	-1369	-1435	
Administrationskostnader										
6061 Kreditupplysning		-2	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-2	
6111 Kontorsmaterial			-2				-2		-2	
6231 Bredband (föreningens eget)		-4					-4		-4	
6251 Postbefordran		-5	-4	-6	-4	-4	-4	-4	-3	Avier Fastum
6411 Fast arvode	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	
6415 Övriga arvoden						-10	-10		-10	
6421 Revisionsarvode extern revisor	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	
6441 Årsredovisning tryck		-4	-3	-3						
6451 Föreningsstämma/medlemsmöten			-2				-4	-1	-4	
6471 Föreningsgemensamma aktiviteter								-5		
6481 Grundavtal Fastum	-100	-100	-100	-98	-96	-94	-96	-96	-70	
6482 Extradebiteringar			-2	-2					-5	Fastighetsdeklaration
6489 Avgift bolagsverket		-1	-1		-1	-1	-1	-1	-1	
6551 Konsultarvoden								-11		
6571 Bankkostnader		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
6591 Övriga externa tjänster		-2						-11	-2	
6971 Tidningar							-1	-1		
6981 Medlem/föreningsavg, avdragsg									-2	
Summa administrationskostnader	-176	-196	-194	-189	-181	-179	-201	-209	-180	
Personalkostnader										
7011 Lön fastighetskötare		-12	-10	-7	-10	-5	-15		-5	
7021 Lön lokalvärdare								-30	-3	
7061 Övriga löner									-7	
7331 Bilersättning, skattefri									-1	
7511 Sociala avgifter på löner							-3	-3		
7516 Sociala avgifter på arvoden	-15	-15	-15	-11	-15	-12	-17	-17	-23	
Summa personalkostnader	-15	-27	-25	-18	-25	-17	-35	-50	-39	
Fastighetsskatt, fastighetsavgift och moms										
4802 Kommunal fastighetsavgift	-94	-94	-92	-92	-90	-90	-90	-90	-101	
Summa fastighetsskatt,-avgift och moms	-94	-94	-92	-92	-90	-90	-90	-90	-101	

Summa kostnader fastighetsförvaltning	-285	-1950	-2055	-1733	-2045	-1717	-1941	-2267	-2222	
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	4574	3075	2971	3292	2986	3314	3095	2769	2805	
<i>Avskrivningar</i>										
7821 Avskr av byggnader	-493	-493	-493	-493	-494	-494	-494	-494	-494	
7871 Avskr av mask./ tekn anlägg			-22		-22	-22	-22	-22	-22	
Summa avskrivningar	-493	-493	-515	-493	-516	-516	-516	-516	-516	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	4081	2582	2456	2799	2470	2798	2579	2253	2289	
<i>Ränteintäkter</i>										
8310 Ränteint från omsättn.tillg.	2	2	4	4	3	4	3	3	1	
8390 Övriga finansiella kostnader							40	40	1	
Summa ränteintäkter	2	2	4	4	3	4	43	43	2	
<i>Räntekostnader</i>										
8415 Räntekostn för fastighetslån	-960	-968	-1200	-1283	-1748	-1522	-1748	-1748	-1799	
8491 Övriga finansiella kostnader	-1	-1	-2	-2	-2	0	-2	-2	-2	
Summa räntekostnader	-961	-969	-1202	-1285	-1750	-1522	-1750	-1750	-1799	
Summa kapitalnetto	-959	-967	-1198	-1281	-1747	-1518	-1707	-1707	-1797	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	3122	1615	1258	1518	723	1280	872	546	492	
<i>Bokslutsdispositioner</i>										
Skatter										
Summa skatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8999 ÅRETS RESULTAT	3122	1615	1258	1518	723	1280	872	546	492	Högt resultat 2014/2015/2016 beror på planerade men icke utförda underhållsåtgärder dvs byte av värmecentral
(vinst-, förlust-)										
Energikostnad per kvadratmeter (fjärrvärme)	78 kr/m ²	76 kr/m ²	78 kr/m ²	76 kr/m ²	79 kr/m ²	88 kr/m ²	79 kr/m ²	79 kr/m ²	74 kr/m ²	
Energikostnad per kvadratmeter (ei)	43 kr/m ²	37 kr/m ²	43 kr/m ²	37 kr/m ²	49 kr/m ²	37 kr/m ²	49 kr/m ²	44 kr/m ²	70 kr/m ²	