

Årsredovisning

för

Brf Säbyborg

716419-8314

Räkenskapsåret

2017



Kallelse till föreningsstämma

Datum: *Torsdag den 17 maj 2018*

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.
 - 18.1 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §4
 - 18.2 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §5
 - 18.3 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §6
 - 18.4 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §12
 - 18.5 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §23
 - 18.6 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §25
 - 18.7 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §26
 - 18.8 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §31
 - 18.9 Styrelse: Ändring av föreningens stadgar §38
 - 18.10 Medlem: Motion rörande fönsterbyten
19. Stämmans avslutande

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄBYBORG

Hej medlemmar!

Här kommer extra information inför årets föreningsstämma.

Stadgeändring

Denna föreningsstämma kommer, förutom de vanliga punkterna, att avhandla en hel del förändringar i stadgarna.

Huvudanledningen är att bostadsrättslagen är förändrad bland annat vad avser tid för kallelse till stämma mm. Denna stadgeändring måste påbörjas senast i juni 2018 och därför tar vi ett första beslut nu på föreningsstämman och därmed är stadgeändringen påbörjad.

Samtidigt passar vi på att uppdatera stadgarna för medlemmars underhållsansvar.

Vänligen läs igenom förslagen till förändring innan stämman. Ni finner stadgarna med både gamla och nya formuleringar i denna kallelse. De gamla formuleringarna är överstrukna och de nya formuleringarna är markerade med fetstil samt kursiverade.

För att ändra i stadgarna behövs två på varandra följande stämmobeslut, varvid det på den andra stämman krävs 2/3 majoritet. Vi kallar till en andra stämma efter denna stämma.

Nästa stämma blir troligen i juni och där kommer därmed enbart fattas beslut om samma stadgeändringar vi nu diskuterar och fattar ett första beslut om.

Motion rörande fönsterbyten

Vi har också fått in en motion rörande byte av fönster, ni finner den också i denna kallelse.

Styrelsen gör bedömningen att fönstren inte behöver bytas och kommer därför rekommendera föreningsstämman att avslå motionen.

De problem som oftast uppstår beror på att beslag går sönder eller inte är smorda och tätninglistor inte längre fungerar. Styrelsen har köpt in ett antal av de beslag som håller ihop fönstren. Behöver ni nya beslag hör ni av er så tillhandahåller vi dem.

Fönstrens underhållsansvar tillhör medlemmen.

Budget

Budgeten finner ni längre bak i denna kallelse.

Vi önskar er varmt välkomna till årets föreningsstämma, vilken som vanligt avslutas med smörgåstårter och samkväm.

Styrelsen

STADGAR FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÄBYBORG

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Säbyborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Salem.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning avseende sökanden.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas juridisk eller fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

~~Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.~~

Föreningens kostnader (exklusive avskrivningar) finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

~~Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.~~

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare

- svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
 - lister, foder och stuckaturer
 - innerdörrar, säkerhetsgrindar
 - ifråga om vattenfyllda radiatorer ansvarar bostadsrättshavaren endast för målning
 - elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
 - ventiler till ventilationskanaler
 - säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
 - brandvarnare
 - fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av **brand- eller vattenledningsskada** svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt föregående stycke.

~~Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning.~~

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med altan svarar bostadsrättshavaren för att den renhålls,

skottas och underhålls.

Bostadsrättshavare som disponerar staketinhägnad tomtmark tillhörande föreningen ansvarar för att den underhålls och sköts om, gräsmatta vårdas och klipps samt att eventuell häck klipps (max 120 cm). Föreningen ansvarar för att staketet underhålls.

I lägenhetens förråd skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick.

6 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreningen har rätt erhålla ersättning av bostadsrättshavaren för uppkomna kostnader i samband med reparation (ex kostnader för rivning, torkning och återställning) om dessa beror på bristande underhåll eller oaktsamhet, exempelvis sprickor vid golvbrunn eller i gamla tätskikt bakom kakel.

7 §

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i fastigheten besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, t ex ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme eller vatten utgör alltid väsentlig förändring.

10 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11 §

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 6 §. När bostadsrätten skall

tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

13 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än det avsedda
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet,

vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

15 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

16 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

17 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

18 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelseordförande väljs av föreningsstämman på två år.

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för två år.

Suppleanter väljs av föreningsstämman på ett år.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

19 §

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

20 §

Styrelsen är beslutförför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

21 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess

fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

22 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

~~Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.~~

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Det ovan sagda är tillämpligt endast om en erkänd ekonomisk förvaltare inte sköter den ekonomiska förvaltningen.

25 §

~~Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.~~
Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

26 §

~~Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.~~

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

27 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

28 §

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 15 februari eller annan tidpunkt styrelsen bestämmer.

29 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

30 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
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 styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

31 §

~~Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.~~

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Om extra stämma skall behandla ändring av stadgarna, likvidation eller fusion skall kallelse till extra föreningsstämma utfärdas senast fyra veckor före dag då den extra föreningsstämman skall hållas.

32 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

34 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

35 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

36 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

37 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

FONDER

38 §

Föreningen skall ha fond för yttre underhåll.

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

~~Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.~~

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av andra stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningen hus.

VINST

39 §

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

40 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

ÖVRIGT

41 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

~~Ovanstående stadgar har reviderats vid extra föreningsstämma 12 maj 2012~~

Ovanstående stadgar har beslutats vid ordinarie föreningsstämma 17 maj 2018 och extrastämma xx juni 2018

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN

NYA FÖNSTER TILL FÖRENINGENS
BOENDE,

DE FÖNSTER VI HAR BÖJKR BLI GAMLA
OCH SLITNA OCH BEHÖVER ATT BYTAS
UT

M.V.H

SUSANNE SWEDLIND 1201
EMANUEL BIRKES, VÄG 89

Årsredovisning

för

Brf Säbyborg

716419-8314

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Säbyborg, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 1 315 kr per lägenhet för år 2017. Totalbelopp 97 310 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.

D

2

Teknisk förvaltning

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

TV/Bredband	ComHem
Porttelefon	Botkyrka lås
Tvättstugor	Söderkyl
Hissar	Kone AB
Ventilation & Värme	Botkyrka fläkt
Markskötsel	Neonia AB
Trapphusstädning	Neonia AB
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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 899 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jimmy Olausson	Ordförande	omval 1 år
	Tomas Rook		1 år
	Leif Bylund		1 år
	Patrik Meijer		2 år
	Elisabeth Larsson		omval 2 år
Suppleanter	Ann-Charlotte Ocka		
	Gun 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..

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Jan Axelsson Sammanställande
Margaretha Mörman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av markentreprenör till Neonia AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (82) medlemmar inklusive Salems kommun som har nyttjanderätt till 11 lägenheter. Under året har nio medlemmar tillträtt samt sju (nio) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (8) antal överlåtelser till ett snittpris av 21 750 (25 505) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 862	5 026	5 025	5 031
Soliditet (%)	25,33	23,59	21,17	18,69
Resultat efter finansiella poster	1 443	1 483	1 387	1 159
Resultat exklusive avskrivningar	1 936	1 976	1 881	1 675
Fastighetslån kr/kvm	8 682	8 692	8 922	9 219
Årsavgifter kr/kvm	899	932	932	932
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	2,19	2,69	3,19

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 vid årets utgång 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.

d

2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 487 000	71 003	2 608 936	3 317 144	1 482 617	13 966 700
Disposition av föregående års resultat			492 166	990 451	-1 482 617	0
Årets resultat					1 442 545	1 442 545
Belopp vid årets utgång	6 487 000	71 003	3 101 102	4 307 595	1 442 545	15 409 245

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 307 595
årets vinst	1 442 545
	5 750 140

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	450 000
	5 300 140
	5 750 140

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

0

9

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 861 515	5 025 624
Summa rörelseintäkter		4 861 515	5 025 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 743 942	-1 739 756
Övriga externa kostnader	4	-238 836	-234 414
Personalkostnader	5	-88 703	-87 240
Avskrivningar	6	-493 686	-493 686
Summa rörelsekostnader		-2 565 167	-2 555 095
Rörelseresultat		2 296 347	2 470 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		696	2 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 498	-989 951
Summa finansiella poster		-853 802	-987 911
Resultat efter finansiella poster		1 442 545	1 482 617
Årets resultat		1 442 545	1 482 617

d

7

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 847 574	55 341 260
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 847 574	55 341 260
<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		54 870 074	55 363 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 845 907	2 703 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 358	103 167
Summa kortfristiga fordringar		3 943 265	2 807 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 025 618	1 024 377
Summa kassa och bank		2 025 618	1 024 377
Summa omsättningstillgångar		5 968 883	3 831 419
SUMMA TILLGÅNGAR		60 838 957	59 195 179

d

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 558 003	6 558 003
Fond för yttre underhåll		3 101 102	2 608 936
Summa bundet eget kapital		9 659 105	9 166 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 307 595	3 317 144
Årets resultat		1 442 545	1 482 617
Summa fritt eget kapital		5 750 140	4 799 761
Summa eget kapital		15 409 245	13 966 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	44 375 781	44 423 916
Summa långfristiga skulder		44 375 781	44 423 916
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	61 020	61 020
Leverantörsskulder		170 149	178 343
Övriga skulder		37 750	36 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	785 012	528 448
Summa kortfristiga skulder		1 053 931	804 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 838 957	59 195 179

d

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 442 545	1 482 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		493 686	493 686
Förändring skatteskuld/fordran		5 332	3 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 941 563	1 979 938
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-73 227	-12 191
Förändring av leverantörsskulder		-8 194	-3 919
Förändring av kortfristiga skulder		257 561	-509 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 117 703	1 454 540
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-48 135	-734 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 135	-734 068
Årets kassaflöde		2 069 568	720 472
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 689 515	2 969 043
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 759 083	3 689 515

0

Handwritten mark

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

	2017	2016
Årsavgifter	4 600 944	4 767 816
P-plats och garage	124 580	121 808
Kabel-TV och bredband	133 200	133 200
Övrig försäljning (passerbrickor)	2 791	2 800
	4 861 515	5 025 624

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	76 986	60 372
Städkostnader	47 339	46 338
Hyra av entrémattor	19 832	19 340
Snöröjning/sandning	42 919	58 615
Hisskostnader	64 760	56 132
Besiktningkostnader	0	3 130
Reparationer	69 035	39 963
Hissreparationer	12 864	58 990
Planerat underhåll	114 795	112 700
Fastighetsel	224 258	216 812
Uppvärmning	528 079	514 978
Vatten och avlopp	200 465	200 094
Avfallshantering	74 489	68 672
Försäkringskostnader	79 616	76 758
Kabel-tv	120 362	120 093
Övriga serviceavtal	56 290	75 960
Förbrukningsinventarier	9 178	7 064
Förbrukningsmaterial	2 676	3 745
	1 743 943	1 739 756

d

qr

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	97 310	93 832
Porto	3 688	6 520
Föreningsgemensamma kostnader	9 459	9 552
Revisionsarvode	15 625	15 625
Ekonomisk förvaltning	103 376	99 500
Bankkostnader	1 635	2 000
Övriga poster	7 744	7 385
	238 837	234 414

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lön fastighetsskötare	12 500	12 050
Bilersättningar	202	52
Sociala avgifter	16 001	15 138
	88 703	87 240

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 710 719	61 710 719
Ingående avskrivningar	-7 969 459	-7 475 773
Årets avskrivningar	-493 686	-493 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 463 145	-7 969 459
Redovisat värde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående värde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående redovisat värde	54 847 574	55 341 260
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	47 000 000	47 000 000

d

a

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
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 2017 var aktieutdelningen 700 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	23 685	25 539
Skattefordran	9 720	13 198
Avräkningskonto förvaltare	3 733 465	2 665 138
Fordran TryggHansa dubbelfakturering	79 037	0
	3 845 907	2 703 875

d

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	26 346	26 924
Kabel-TV	29 074	29 030
Ekonomisk förvaltning	27 688	25 844
Servicavtal	14 250	14 250
Förutbetalda räntekostnader	0	7 119
	97 358	103 167

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,67	2020-04-24	7 484 995	7 494 622
Swedbank	1,59	2018-09-25	7 484 995	7 494 622
Swedbank	2,65	2019-08-23	7 484 995	7 494 622
Swedbank	1,51	2018-08-24	7 511 826	7 511 826
Swedbank	1,42	2020-09-25	6 984 995	6 994 622
Swedbank	2,65	2019-08-23	7 484 995	7 494 622
			44 436 801	44 484 936
Kortfristig del av långfristig skuld			61 020	61 020

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	206 221	0
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	21 842	21 317
Fjärrvärme	73 888	71 957
Snöröjning	11 150	5 325
Förutbetalda avgifter och hyror	437 011	394 949
Depositionsavgifter	20 900	20 900
	785 012	528 448

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppgradering av värmecentral

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	57 975 000	57 975 000
	57 975 000	57 975 000

Stockholm 21/3-2018



Jimmy Olausson
Ordförande



Tomas Rook



Elisabeth Larsson



Patrik Meijer



Ann-Charlotte Ocka*

Suppleant

Ersätter ordinarie ledamot Leif Bylund då han
är på lång resa och ej har möjlighet signera

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16



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 2017.

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 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 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
uppträda 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
Säbyborg för räkenskapsåret 2017 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 16 april 2018



Carina Toresson

Budget 2018 Brf Säbyborg											
	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014		
UBC nya kontoplanen											
RÖRELSENS INTÄKTER											
Nettoomsättning											
Årsavgifter											
3021 Årsavgifter bostäder	4601	4217	4601	4768	4768	4768	4768	4768	4768		
Summa årsavgifter	4601	4217	4601	4768	4768	4768	4768	4768	4768		
Hysesintäkter											
3047 Hysesintäkter, p-plats ej moms	123	114	125	121	125	124	130	129	135		
Summa hysesintäkter	123	114	125	121	125	124	130	130	135		
Övriga rörelseintäkter											
3072 Hysesintäkt kabel-tv, ej moms	133	122	133	133	133	133	133	133	133		
3993 Övriga intäkter				3							Salems kommun
Summa övriga rörelseintäkter	133	122	133	136	133	133	133	133	133		
Summa nettoomsättning	4857	4453	4859	5025	5026	5025	5031	5031	5036		
RÖRELSENS KOSTNADER											
Kostnader för fastighetsförvaltning											
Reparationer och underhåll											
4300 Reparationer (samlingskonto)	-100	-6	-100	-5	-100	-11	-150	-139	-100		Vattenskador etc
4313 Reparation Vattenskada		-54	-25	-22		-10					OCAB torrkning/besiktning
4331 Reparation Tvättstuga	-10	-10	-10	-6	-15	-11	-10	-1	-10		
4341 Reparation VA	-15	-2	-10	-10	-15	-3	-15	-15	-15		Spolning avlopp/sanering
4342 Reparation Värme	-10		-10		-10				-10		
4343 Reparation ventilation	-5	-3									
4344 Reparation El	-1	-1				-3					Belysning mm
4345 Reparation Kabel-tv/bredband/porttele											
4346 Reparation Hissar	-50	-13	-70	-59	-50	-92	-70	-39	-35		Byte motor 8H 2015

6411 Fast arvode	-60	0	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
6415 Övriga arvoden										-10
6421 Revisionsarvode extern revisor	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
6441 Årsredovisning tryck	-4	-4	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4
6451 Föreningsstämma/medlemsmöten			-2							
6471 Föreningsgemensamma aktiviteter										
6481 Grundavtal Fastum	-100	-95	-100	-100	-98	-98	-96	-94	-96	-96
6482 Extradebiteringar			-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
6489 Avgift bolagsverket	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
6551 Konsultarvoden										
6571 Bankkostnader	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
6591 Övriga externa tjänster			-2							-1
6971 Tidningar										
6981 Medlem/föreningsavg, avdragsg										
Summa administrationskostnader	-190	-124	-196	-196	-189	-181	-179	-201	-201	-201
Personalkostnader										
7011 Lön fastighetsskötare										
7021 Lön lokalvårdare			-10	-12	-10	-7	-10	-5	-15	-15
7061 Övriga löner										
7331 Bilersättning, skattefri										
7511 Sociala avgifter på löner										
7516 Sociala avgifter på arvoden	-15	-14	-15	-15	-11	-11	-15	-12	-17	-3
Summa personalkostnader	-15	-14	-25	-25	-18	-25	-25	-17	-35	-35
Fastighetskatt, fastighetsavgift och moms										
4802 Kommunal fastighetsavgift	-95	-89	-94	-94	-92	-92	-90	-90	-90	-90
Summa fastighetskatt,-avgift och moms	-95	-89	-94	-94	-92	-92	-90	-90	-90	-90
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-2015	-1689	-2035	-1950	-2055	-1733	-2045	-1717	-1941	-1941
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	2842	2764	2824	3075	2971	3292	2986	3314	3095	3095
Avskrivningar										
7821 Avskr av byggnader	-493	-452	-493	-493	-493	-493	-494	-494	-494	-494
7871 Avskr av mask./tekn anlägg					-22	-22	-22	-22	-22	-22
Summa avskrivningar	-493	-452	-493	-493	-515	-493	-516	-516	-516	-516
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	2349	2312	2331	2582	2456	2799	2470	2798	2579	2579
Ränteintäkter										

