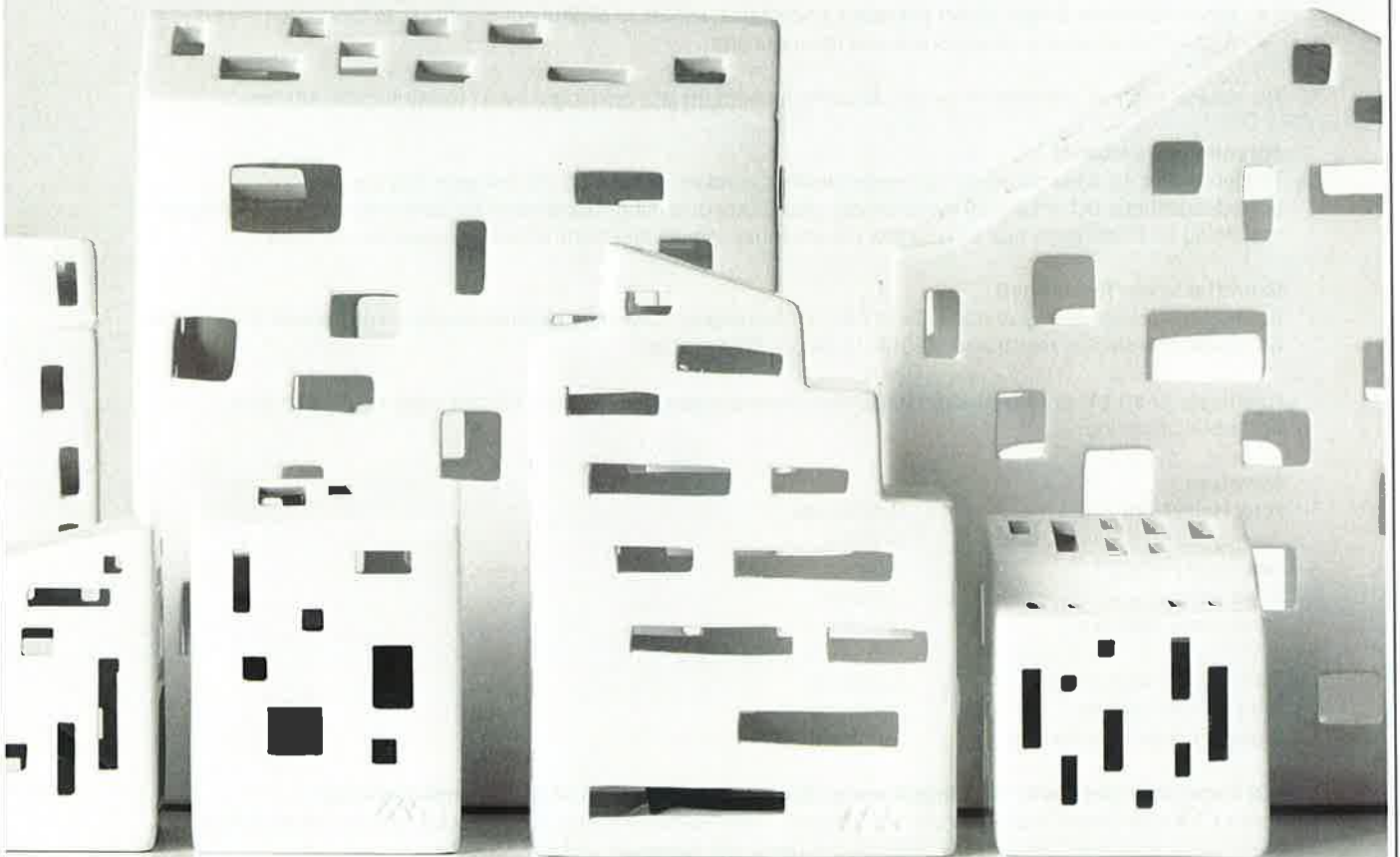


Årsredovisning
Bostadsrättsförening
Stensötan i Järvastaden

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Järvastaden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Holmström	Ordförande
Tommy Sukhdip Singh Chadda	Ledamot
Lars David Fransson	Ledamot
Milad Rafinia	Ledamot
Steve Siroos Redstorm	Ledamot
Sten Niclas Gustaf Jansson	Suppleant
Leif Karl-Erik Sjöblom	Suppleant
David Erik Alexander Viklund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Sukhdip Singh Chadda, Lars David Fransson, Peter Holmström, Sten Niclas Gustaf Jansson, Milad Rafinia, Steve Siroos Redstorm, Leif Karl-Erik Sjöblom och David Erik Alexander Viklund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Clas Niklasson
Per Anders Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Revisorsuppleant

Grant Thornton

Valberedning

Alexander Paratzikidis
Jonas Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning med FX-aggregat.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

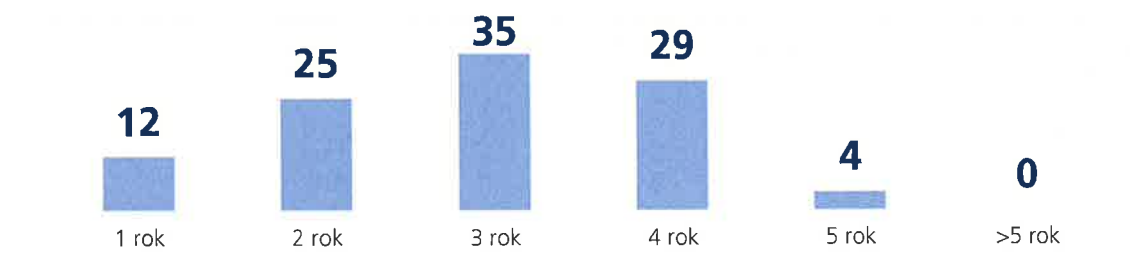
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 402 m², varav 7 100 m² utgör lägenhetsyta och 302 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls&Träning	188 m ²	2026-02-28
Råsundavägens	57 m ²	2020-12-31
Fastighetsförmedling AB		
POSH - Sahar Kabiri, Cesar Avo	57 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadCentrum AB
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadCentrum AB/T&T Förvaltning AB
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Snö & Halkbekämpning	T&T Förvaltning AB
Fjärravläsning uppvärmning vatten	Minol Mätteknik AB
TV/bredband/telefoni	ComHem AB
Återvinningskärl i miljöstuga	TÅV AB

Föreningens ekonomi

Utfall 2016

2016 år resultat blev ett överskott på 0,9 MSEK vilket var ca 0,3 MSEK bättre än budget.

Intäkterna var i linje med budget, ca 5,9 MSEK. Förklaringen till det bättre resultatet återfinns på kostnadssidan. Då avskrivningen av fastigheten inte återfanns i budget (-2,1 MSEK) innebär detta att övriga kostnader totalt blev 2,4 MSEK lägre än budget. Framförallt beror de lägre kostnaderna av en högre budgeterad räntekostnad (3,1 MSEK) än utfall (1,2 MSEK). De lägre kostnaderna i övrigt mot budget (0,5 MSEK) förklaras framförallt av lägre fastighets- och förvaltningskostnader (0,3 MSEK) samt lägre kostnader för el och vatten (0,3 MSEK).

Skulder på nästan 2 MSEK har under 2016 amorterats av. Total skuld per 31 december 2016 är ca 100,5 MSEK.

Budget 2017

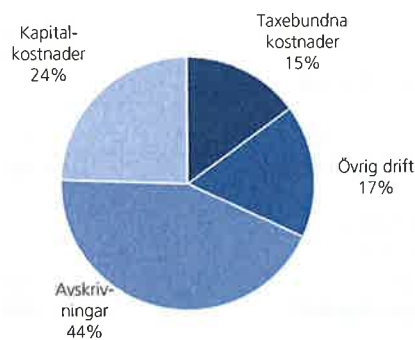
Det förväntade resultatet 2017 blir en vinst på knappt 0,4 MSEK.

Då hyresgästerna flyttade in någon månad in på 2016 beräknas intäkterna 2017 ca 0,15 MSEK högre än 2016, ca 6,1 MSEK. Förklaringen till det lägre resultatet jämfört med 2016 återfinns på kostnadssidan. Underhållet för fastigheten har budgeterats till 0,2 MSEK högre än 2016 då i princip inget underhåll utfördes. El och värme beräknas kosta ca 0,2 MSEK högre än det extremt gynnsamma 2016. Den tredje större faktorn är en högre beräknad räntekostnad än 2016.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	28 723 954	871 219
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 955 040	0
Finansiella intäkter	89	0
Minskning långa fordringar	1 323 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	43 852	1 034 574
Medlemsinsatser	0	238 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 410 961
	7 321 981	242 245 535
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 632 042	0
Finansiella kostnader	1 201 466	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 600 200	83 000 000
Minskning av långfristiga skulder	1 808 300	131 392 800
Minskning av kortfristiga skulder	1 459 672	0
	33 701 680	214 392 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 344 256	28 723 954
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-26 379 699	27 852 735

*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

Verksamhetsåret 2016 har inga större projekt genomförts. I stället har fokus varit på att ta över Bostadsrättsföreningen från IKANO och sätta sig in i existerande avtal samt förvaltning av fastigheten. Styrelserepresentanter tillsatta av IKANO lämnade styrelsen i och med stämman i april 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159 st
Tillkommande medlemmar: 18 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	0	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 086	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 183	14 438	32 944	0
Elkostnad/m ² totalyta	22	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	49	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	0	0	0
Soliditet (%)	71	70	2	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	982	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	5 946	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 100 m² bostäder och 302 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	243 950 000	0	0	243 950 000
Fond för yttre underhåll	617 835	534 969	0	82 866
S:a bundet eget kapital	244 567 835	534 969	0	244 032 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-534 969	-534 969	0	0
Årets resultat	981 621	981 621	0	0
S:a fritt eget kapital	446 652	446 652	0	0
S:a eget kapital	245 014 487	981 621	0	244 032 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	981 621
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 969
summa balanserat resultat	446 652

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

446 652

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	5 945 679	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 361	0
Summa rörelseintäkter		5 955 040	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 181 366	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 492	0
Personalkostnader	Not 6	-147 184	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 140 000	0
Summa rörelsekostnader		-3 772 042	0
RÖRELSERESULTAT		2 182 998	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 466	0
Summa finansiella poster		-1 201 377	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		981 621	0
ÅRETS RESULTAT		981 621	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	344 218 300	318 758 100
Summa materiella anläggningstillgångar	344 218 300	318 758 100	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	0	1 323 000	
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	1 323 000	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	344 218 300	320 081 100	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	21 461	18 053	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 344 369	2 341 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	47 373
Summa kortfristiga fordringar	2 365 830	2 407 335	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	0	26 382 046	
Summa kassa och bank	0	26 382 046	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 365 830	28 789 380	
SUMMA TILLGÅNGAR	346 584 130	348 870 480	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	617 835	82 866
Summa bundet eget kapital		244 567 835	244 032 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-534 969	0
Årets resultat		981 621	0
Summa fritt eget kapital		446 652	0
SUMMA EGET KAPITAL		245 014 487	244 032 866
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	100 100 000	102 344 288
Summa långfristiga skulder		100 100 000	102 344 288
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	600 000	164 012
Leverantörsskulder		49 273	325
Skatteskulder		33 230	0
Övriga skulder		113 009	1 655 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	674 131	673 188
Summa kortfristiga skulder		1 469 643	2 493 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 584 130	348 870 480

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	120 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	4 671 350	0
Hyror lokaler momspliktiga	328 099	0
Hyror parkering	40 000	0
Hyror garage	706 267	0
Bredbandsintäkter	109 533	0
Hysesrabatt	-94 000	0
Varmvattenintäkter	184 424	0
Öresutjämning	6	0
	5 945 679	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	9 361	0
	9 361	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 104	0
	Snöröjning/sandning	5 373	0
	Städning entreprenad	62 121	0
	Städning enligt beställning	8 444	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 878	0
	Hissbesiktning	10 089	0
	Gemensamma utrymmen	1 214	0
	Serviceavtal	33 875	0
	Förbrukningsmateriel	4 079	0
	Störningsjour och larm	4 895	0
	Brandskydd	9 506	0
		168 578	0
	Reparationer		
	VVS	1 350	0
	Hiss	24 850	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 972	0
		35 172	0
	Taxebundna kostnader		
	El	164 340	0
	Värme	362 182	0
	Vatten	108 222	0
	Sophämtning/renhållning	95 494	0
		730 239	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 858	0
	Kabel-TV	136 289	0
		214 147	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 230	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 181 366	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 658	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	0
	Revisionsarvode extern revisor	-10 654	0
	Föreningskostnader	175	0
	Styrelseomkostnader	116	0
	Fritids- och trivselkostnader	220	0
	Förvaltningsarvode	302 187	0
	Förvaltningsarvodena övriga	3 600	0
	Administration	3 216	0
		303 492	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 996	0
	Sociala kostnader	35 188	0
		147 184	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 140 000	0
		2 140 000	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 758 100	237 081 100
	Nyanskaffningar	27 600 200	81 677 000
	Utgående anskaffningsvärde	346 358 300	318 758 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 140 000	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 140 000	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	344 218 300	318 758 100
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	89 558 300	61 958 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	125 630 000	1
	Taxeringsvärde mark	52 693 000	1
		178 323 000	2
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	175 000 000	1
	Lokaler	3 323 000	1
		178 323 000	2
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	113	0
	Klientmedel hos SBC	2 344 256	2 341 909
		2 344 369	2 341 909

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Störningsjour	0	939
	Försäkring	0	19 265
	Kabel-TV	0	27 169
		0	47 373

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	82 866	0
	Reservering enligt stadgar	534 969	0
	Reservering enligt avräkning	0	82 866
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	617 835	82 866

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,000 %	25 600 000	25 600 000	2017-10-25
	Swedbank		0	25 708 300	
	Swedbank	1,200 %	25 600 000	25 600 000	2018-10-25
	Swedbank	1,700 %	25 600 000	25 600 000	2020-10-23
	Handelsbanken	1,100 %	23 900 000	0	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		100 700 000	102 508 300	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-164 012	
			100 100 000	102 344 288	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 700 000 kronor.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	102 508 300	102 508 300

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2016 har bostadsrättsföreningen haft kostnader för hissreparationer på grund av att stenar hamnat i dörrspåren för hissarna och orsakat driftstörning. För verksamhetsåret 2017 finns planer att installera nedsänkta dörrmattor innanför entréportarna för att om möjligt minska detta problem samt att minska risken att stenar och grus följer med in i trapphuset.

Föreningen undersöker möjligheten att installera kameror i framförallt garaget.

Föreningen undersöker möjligheten att installera automatiska dörröppnare mellan garage och trapphus.

Föreningen har under året haft kontakt med flera balkonginglasningsfirmor. Föreningen kommer under början av 2017 ta in intresseanmälningar från medlemmar för att göra en gemensam upphandling med målsättningen att installationen kan ske under våren 2017.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Värme	0	37 097
	Sophämtning	0	4 376
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	67 500	0
	Sociala avgifter	21 208	0
	Ränta	91 520	158 448
	Förutbetalda avgifter/hyror	493 903	452 942
	Föreningskostnader	0	325
		674 131	673 188

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden
org. nr 769626-8106

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

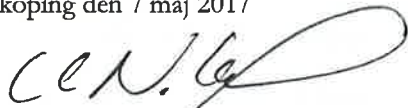
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 7 maj 2017



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 676 000	4 671 350	4 630 400
Hyror lokaler momspliktiga	362 000	328 099	310 900
Hyror parkering	41 000	40 000	40 800
Hyror garage	815 000	706 267	708 000
Bredbandsintäkter	109 000	109 533	108 500
Hyresrabatt	-113 000	-94 000	0
Varmvattenintäkter	185 000	184 424	182 800
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	9 361	0
	6 075 000	5 955 040	5 981 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-11 104	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-5 373	-50 000
Städning entreprenad	-75 000	-62 121	-150 000
Städning enligt beställning	-5 000	-8 444	-25 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-17 878	0
Hissbesiktning	-10 000	-10 089	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 214	0
Garage	0	0	-8 300
Gård	-20 000	0	-37 000
Serviceavtal	-50 000	-33 875	-65 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 079	0
Störningsjour och larm	-5 000	-4 895	0
Brandskydd	-8 000	-9 506	0
	-238 000	-168 578	-335 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
VVS	0	-1 350	0
Hiss	0	-24 850	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 972	0
	-50 000	-35 172	-50 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-100 000	0	0
Garage/parkering	-100 000	0	0
	-200 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-164 340	-250 000
Värme	-440 000	-362 182	-300 000
Vatten	-130 000	-108 222	-384 600
Sophämtning/renhållning	-150 000	-95 494	-130 000
	-970 000	-730 239	-1 064 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-77 858	-53 000
Kabel-TV	-112 000	-136 289	-109 620
	-172 000	-214 147	-162 620
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 230	-33 230	-91 000
	-33 230	-33 230	-91 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	0	-1 658	0
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 975	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	10 654	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-175	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-116	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-220	0
Förvaltningsarvode	-312 000	-302 187	-360 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 600	0
Administration	-3 000	-3 216	-5 000
Övriga driftskostnader	0	0	-64 060
	-330 000	-303 492	-449 060

Personalkostnader

Styrelsearvode	-112 000	-111 996	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-35 188	0
	-147 000	-147 184	-60 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-2 140 000	-2 140 000	0
	-2 140 000	-2 140 000	0

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 280 230 -3 772 042 -2 212 580

RÖRELSERESULTAT

1 794 770 2 182 998 3 768 820

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	89	0
Låneräntor	-1 416 000	-1 201 577	-3 075 411
Ränta checkräkning	0	113	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-1 416 000	-1 201 377	-3 075 411

RESULTAT

378 770 981 621 693 409

