

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bellman Elva



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bellman Elva

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Sofia Berglund	Ledamot
Johan Carl-Magnus Capener	Ledamot
Jan Krister Henriksson	Ledamot

Bengt Richard Andreasson	Suppleant
Lena Elisabet Juserius	Suppleant
Johanna Karin Nissén Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Valberedning

Lena Juserius	Sammanställande
Jonas Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Vasastaden9:6	2003	Göteborg

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

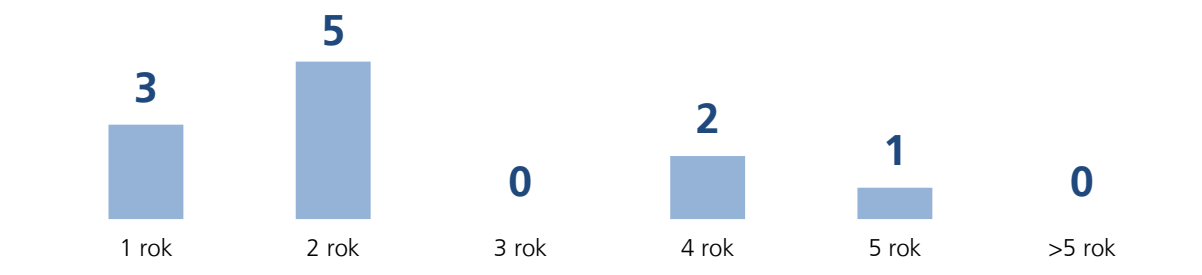
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 723 m², varav 723 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerhållning.	15 m ²	Ej uthyrd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan framtagen.	2017	Framtagen av SBC
Planerat underhåll	År	
Fasad mot Bellmansgatan kommer att åtgärdas genom fasadrenovering.	2017	
Åtgärder ytor innegård	2019	
Trapphus, ytskikt	2020	
Tvättstugsinstallationer	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	Renova

Övrig information

Föreningens ekonomi är god och den planerade underhållsplanen avses att följas.

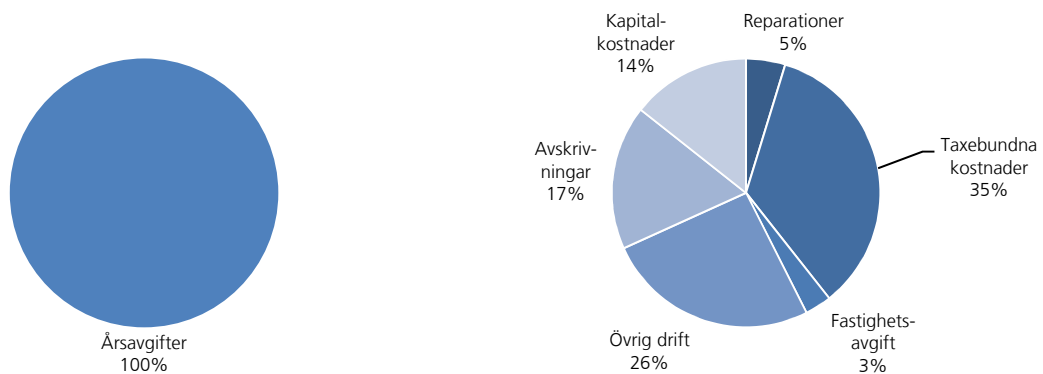
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-12-31 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	277 640	195 949
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	401 868	401 868
Finansiella intäkter	117	43
Ökning av kortfristiga skulder	23 130	0
	425 115	401 911
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	292 697	256 902
Finansiella kostnader	61 659	61 398
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 920
	354 356	320 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	348 399	277 640
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	70 759	81 691

*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

Föreningen höll traditionsenligt två städdagar under våren och hösten med god uppslutning och avslut med fika.

Inga större underhåll utfördes under året men ny underhållsplan togs fram av styrelsen med hjälp av SBC.

Mindre reparationer utfördes av port och allmän belysning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	556	556	556	540
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 597	4 597	4 597	4 597
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	115	107	95	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	50	30	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	85	156	200
Soliditet (%)	63	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	9	-20	-71
Nettoomsättning (tkr)	402	402	402	390

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 723 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 150 908	0	0	7 150 908
Fond för yttre underhåll	443 021	126 450	0	316 571
S:a bundet eget kapital	7 593 929	126 450	0	7 467 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 644 873	-126 450	8 991	-1 527 414
Årets resultat	-26 991	-26 991	-8 991	8 991
S:a ansamlad förlust	-1 671 863	-153 441	0	-1 518 423
S:a eget kapital	5 922 066	-26 991	0	5 949 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 518 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 450
summa balanserat resultat	-1 671 864

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 671 864
----------------------------------	-------------------

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	401 868	401 868
Summa rörelseintäkter		401 868	401 868
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-205 528	-194 571
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 169	-62 331
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-74 620	-74 620
Summa rörelsekostnader		-367 317	-331 522
RÖRELSERESULTAT		34 551	70 346
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 659	-61 398
Summa finansiella poster		-61 542	-61 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 991	8 991
ÅRETS RESULTAT		-26 991	8 991

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	8 977 814	9 052 434
Summa materiella anläggningstillgångar	8 977 814	9 052 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 977 814	9 052 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	348 414	277 655
Summa kortfristiga fordringar	348 414	277 655
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	348 414	277 655
SUMMA TILLGÅNGAR	9 326 229	9 330 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 150 908	7 150 908
Fond för yttre underhåll	Not 8	443 021	316 571
Summa bundet eget kapital		7 593 929	7 467 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 644 873	-1 527 414
Årets resultat		-26 991	8 991
Summa fritt eget kapital		-1 671 863	-1 518 423
SUMMA EGET KAPITAL		5 922 066	5 949 056
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	3 323 789	3 323 789
Summa långfristiga skulder		3 323 789	3 323 789
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		16 152	7 192
Skatteskulder		27 621	13 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	36 601	36 379
Summa kortfristiga skulder		80 374	57 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 326 229	9 330 089

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	401 850	401 850
Öresutjämnning	18	18
	401 868	401 868

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Gemensamma utrymmen	0	493
Gård	0	487
Förbrukningsmateriel	1 223	528
Brandskydd	79	0
Fordon	0	1 569
	1 302	3 077
Reparationer		
Tvättstuga	6 989	0
Källare	3 448	0
Entré/trapphus	2 684	0
Lås	5 140	8 715
VVS	925	0
Elinstallationer	1 414	3 692
	20 600	12 407

Not 3	FORTSÄTTNING, DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Taxebundna kostnader		
	El	13 704	14 226
	Värme	82 828	77 707
	Vatten	36 959	35 865
	Sophämtning/renhållning	14 933	14 710
		148 424	142 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 588	12 600
	Kabel-TV	8 666	10 306
		21 254	22 906
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 948	13 673
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	205 528	194 571
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 871	2 608
	Revisionsarvode extern revisor	15 022	15 450
	Styrelseomkostnader	10	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	381
	Förvaltningsarvode	33 033	31 740
	Administration	1 608	1 277
	Korttidsinventarier	0	10 875
	Konsultarvode	34 625	0
		87 169	62 331
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	74 620	74 620
		74 620	74 620
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	10 000 000	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-947 566	-872 946
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 620	-74 620
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 022 186	-947 566
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 977 814	9 052 434
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 538 000	2 538 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	7 000 000
		19 800 000	14 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 800 000	14 000 000
		19 800 000	14 000 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	15	15
	Klientmedel hos SBC	348 399	277 640
		348 414	277 655

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	316 571	274 571
	Reservering enligt stadgar	126 450	42 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	443 021	316 571

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,850 %	1 611 289	1 611 289	2017-11-15
	Nordea 1,850 %	1 712 500	1 712 500	2017-11-15
	Summa skulder till kreditinstitut	3 323 789	3 323 789	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		3 323 789	3 323 789	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 323 789 kr.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 428 000	4 428 000

Not 11	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Offert togs in avseende fasadrenovering planerad att utföras under 2017.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Ränta
Förutbetalda avgifter och hyror

10 419

10 248

26 182

26 131

36 601

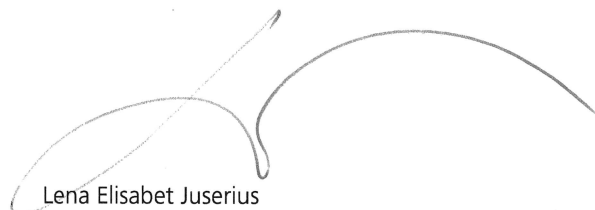
36 379

Styrelsens underskrifter

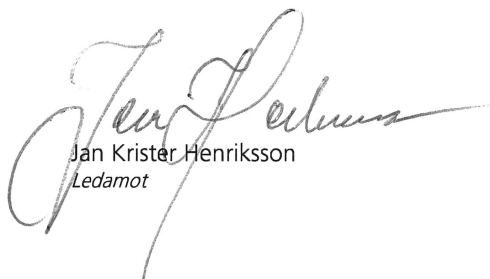
GÖTEBORG den 26 / 4 2017



Anna Sofia Berglund
Ledamot



Lena Elisabet Juserius
Skriver under i egenskap av suppleant



Jan Krister Henriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2017



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bellman Elva

Org.nr. 769608-9494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bellman Elva för år 2016.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bellman Elva för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg den 10 maj 2017



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	410 000	401 850	401 800
Öresutjämning	0	18	0
	410 000	401 868	401 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	0	-1 500
Gemensamma utrymmen	-500	0	0
Gård	-1 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 223	-1 500
Brandskydd	0	-79	0
Fordon	0	0	-1 000
	-2 500	-1 302	-6 000
Reparationer			
Tvättstuga	-13 000	-6 989	0
Källare	0	-3 448	0
Entré/trapphus	0	-2 684	0
Lås	0	-5 140	0
VVS	0	-925	0
Elinstallationer	0	-1 414	0
Övrigt	0	0	-17 000
	-13 000	-20 600	-17 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-79 000	0	0
Fasad	-25 000	0	0
Fönster	-250 000	0	0
	-354 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-13 704	-16 000
Värme	-82 000	-82 828	-81 000
Vatten	-38 000	-36 959	-30 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-14 933	-13 000
	-152 000	-148 424	-140 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-13 000	-12 588	-13 000
Kabel-TV	-9 000	-8 666	-8 500
	-22 000	-21 254	-21 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-14 000	-13 948	-14 000
	-14 000	-13 948	-14 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 871	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 022	-16 000
Styrelseomkostnader	0	-10	0
Förvaltningsarvode	-34 000	-33 033	-32 700
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-34 625
Administration	-2 000	-1 608	-2 000
Konsultarvode	0	-34 625	0
	-55 000	-87 169	-88 325
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-74 600	-74 620	-74 600
	-74 600	-74 620	-74 600

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-687 100	-367 317	-361 425
RÖRELSERESULTAT	-277 100	34 551	40 375
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Låneräntor	-68 000	-61 659	-61 500
	-68 000	-61 542	-61 500
RESULTAT	-345 100	-26 991	-21 125