

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Brofästet 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brofästet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2050.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | | |
|--------------------|-------------|----------------------------|
| Lennart Olausson | Ordförande | |
| Thomas Eriksson | Sekreterare | Flyttar fr föreningen 2019 |
| Birgitta Jillestam | Ledamot | Ställer upp för omval |
| Maria Karlsson | Ledamot | |
| Sven Lindström | Ledamot | Ställer upp för omval |
| Mikael Eriksson | Suppleant | |
| Manne Kesti | Suppleant | Ställer upp för omval |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Eriksson, Birgitta Jillestam, Manne Kesti och Sven Lindström.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson

Ordinarie Extern

Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Inga Björkman

Sammanställande

Agneta Lembrin von Sneidern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-12. Extra stämma nr 1 med anledning av styrelsens proposition om ombyggnad av gemensamhetslokaler till bostadsrättslägenheter.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-10. Extra stämma nr 2 med anledning av styrelsens proposition om ombyggnad av gemensamhetslokaler till bostadsrättslägenheter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| RUNÖ 7:161 | 1994 | Österåker |
| RUNÖ 7:34 | 2018 | Österåker |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

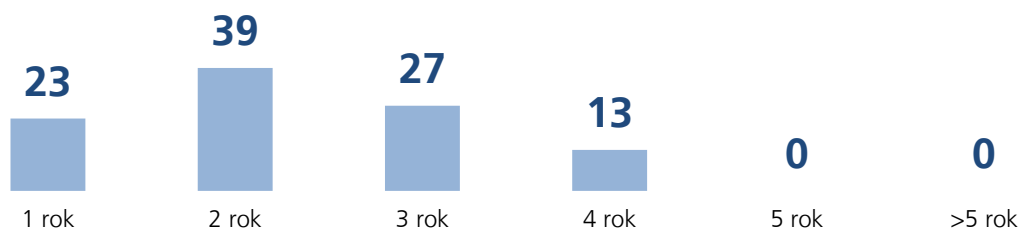
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 218 m², varav 7 218 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-------------------------------------|---|
| Styrelserum | Styrelserum med plats för 7 ledamöter. Storbilds TV finns för presentationer. Styrelserummet hyrs också ut till grannföreningarna. |
| Övernattningsrum | Används för medlemmarnas nattgäster. |
| Gemensamhetslokal | Används till föreningsmöten samt hyrs ut som festlokal till medlemmarna. Hyrs också ut till grannföreningar för föreningsmöten. Till gemensamhetslokalen finns ett välutrustat pentry med porslin för ca 60 gäster. |
| Träningslokal | Utrustad med gym, biljard- och bordtennisbord och Dartspel. Används av medlemmarna inom Brf Profästet |
| Bastu | i föreningen finns 4 bastun, 2 i hus 18 och 2 i hus 26. |
| Inomhusyta för gemensamhetsutrymmen | Totalt 350 Kvm |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|---|
| Utbyte av avloppsanläggningarna i hus 20 och 24 | 2018 | Utbyte av de 23 år gamla avloppsanläggningarna till bl a nya skärande pumpar i syfte att minska risken för driftstopp och översvämning av avloppsvatten |
| Fasadrenovering av hus 18 | 2018 | Utbyte av fasadbrädor på förrådsdelen i syfte att förhindra vattenintrång |
| Borttagning av mossa samt behandling av takpannorna på de sju husen | 2018 | Takrenovering steg 2: Förhindra vattenintrång och sprickbildning i pannorna för att därigenom förlänga livslängden samt förbättra utseendet |
| Spolning av samtliga VA-stammar | 2018 | Periodiskt underhåll (4 års intervall) för att förhindra stopp i husens avloppsledning |
| Utbyte av äldre avloppsrör till nya PVC-rör i hus 20 | 2018 | Förhindra stopp i avloppsstammen samt reducera risken för läckage |
| Asfaltering av infarter vid hus 24 och 26 | 2018 | Förstärkt grunden samt lagt ny asfalt för att minska risken för fallskador vid de två infarterna |
| Beskärning av ett stort antal buskar och häckar | 2018 | Omstart av ny entreprenör för att i framtiden få en blommande utemiljö |
| Byte av entrébelysning till LED | 2018 | Nya LED-armaturer som ger bättre ljus till lägre kostnad |
| Utbyte av brandlarm i gemensamhetslokalerna i hus 26 | 2018 | Nytt brandlarm för ökad brandsäkerhet |
| Ommålning av samtliga plåtbeklädnader på de sju husen | 2017 | Takrenovering steg 1: Förhindra rostbildning och förbättra utseendet |
| Installation av klimatanpassat system för styrning av fjärrvärmesystem | 2017 | Klimatanpassad värmestyrning för jämnare inomhusklimat samt bättre värmekonomi |
| Utbyte av hissdörrar och dörrstyrning i de fyra hissarna | 2017 | Ökat säkerheten i våra hissar genom dels utbyte av dörrar och dörrstyrning samt installation av nödtelefoner |
| Genomfört lagstadgad OVK samt renoverat de fyra utsugsfläktarna | 2017 | Förbättra kapaciteten på fläktarna för att uppnå ett godkänt luftflöde i lägenheterna |
| Installerat backventiler på utgående avloppsledningen i hus 18, 20, 24 och 26 | 2017 | Eliminera risken för intrång av avloppsvatten i våra hus vid ett stopp i gatans huvudledning |
| Ommålning av fönsterbleck | 2017 | Rengöring och ommålning för att förhindra rostbildning och förbättra utseendet |
| Installerat nya larmpaneler i undercentralen | 2017 | Förbättrad funktionalitet för säkrare larm vid hisstopp, hög nivå i pumpgropar, ventilationsstörningar etc. |
| Markplanering och omläggning av avlopp för dagvatten | 2016 | Markarbeten vid hus 24 och 26 |
| Ny AV-utrustning till hus 18 och 26 | 2016 | Inköp och montering av ny AV-utrustning i gemensamhetslokalerna |

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Uppsättning av räcke på den övre parkeringen | 2016 | Montering av räcke för att förhindra bilar att kana ut för slänten mot hus 22 |
| Uppgradering av hastigheten i bredbandsnätet | 2016 | Möjliggöra snabbare hastighet (250/100 Mb) i bredbandsnätet för de medlemmar som så önskar |
| Montering av störningsskydd på takfläktarna | 2016 | Enl EON störde våra takfläktar fjärravläsningsystemet varför det behövdes störningsskydd |
| Reparation och ommålning av entrétaken till punkthusen | 2016 | Utbyte av vissa takbjälkar, takpanel samt ommålning av undertak och vindskivor |
| Utbyte av samtliga avloppsluftningar på punkt- och låghusen | 2016 | Borttag av sönderrostade avloppshuvar samt montering av nya |
| Ommålning av entréer i punkthusen | 2016 | Ommålning av entréplanen samt hissdörrarna |
| Omfogning av fasadfogar | 2016 | Borttag av äldre fogar samt omfogning på samtliga hus |
| Dränering av marken nedanför hus 18, 24 och 26 | 2016 | Nedläggning av nya dräneringsrör, justering av brunnar samt återfyllnad och grässådd |
| Rostfria kantskydd vid hissdörrarna | 2016 | Montering av rostfria kantskydd på samtliga plan i punkthusen |
| Nya skyltar på parkeringsplatserna | 2015 | Omskyltning så att skyltarna är i överensstämmelse med de nya parkeringsreglerna |
| Asfaltering av gångplan | 2015 | Asfaltering nedanför och mellan trapporna till övre parkeringen |
| Ommålning av parkeringsrutor för ett stort antal P-platser | 2015 | Ommålning av parkeringsrutor för de äldre parkeringsplatserna |
| Byte av utomhusbelysning till LED-lampor | 2015 | Utbyte av de tidigare 125 Watts halogenlamporna till 28 Watts LED-lampor. |
| Spolning och slamtömning av dagvattenbrunnar | 2015 | Spolning och slamtömning av samtliga dagvattenbrunnar nedanför hus 18, 20, 24 och 26. |
| Sänkning av dagvattenbrunnar | 2015 | Sänkning av nivån för dagvattenbrunnarna så att de kan ta emot dagvattnet |
| Sänkning av dagvattenbrunn vid vändplan | 2015 | Sänkning av dagvattenbrunn och asfaltering i närområdet för att få bort stora fåror i vägbanan |
| Renovering och uppgradering av samtliga hissar | 2015 | Nedmontering, renovering och uppgradering av hissarna i punkthusen |
| Reparation av taken vid entréerna till punkthusen | 2015 | Utbyte av trävirke samt komplettering med takfotsplåtar vid entréerna till hus 20, 22, 24 och 28. |
| Reparation av grundfundamenten vid hus 18 | 2015 | Omgjutning av grundfundamenten för entréer och förråd avseende hus 18 |
| Byte av trapphusbelysning | 2014 | Byte till rörelsedetekterad LED-belysning i trapphusen. |
| Stamspolning | 2014 | Stamspolning av samtliga lägenheters avloppsstammar. |
| Balkongtvätt | 2013 | Rengöring av balkongernas utsidor. |
| Pool | 2013 | Ommålning av poolens ytskikt, samt renovering av reningsanläggningen. |
| Ommålning av källardörrar. | 2011 | Ommålning av samtliga dörrar till våra källarutrymmen. |
| Målning av källargolv i alla fyra punkthusen | 2009 | Ny lättstädad golvyta |
| Reparation av mattskarvar i samtliga punkthus. | 2009 | Detta förlänger livslängden på mattorna. |
| Byte av poolplank och vindskydd | 2008 - 2009 | Nytt miljövänligt material från Polyplank |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|-----------|--|
| Markarbete för att få regnvattnet att rinna bort från husgrunderna | 2019 | Vid flera av grunderna har marken satt sig varför regnvatten rinner in mot grunden. Detta skall åtgärdas genom påfyllning av jord/grus så att regnvattnet rinner bort från husgrunden. |
| Rengöring av samtliga balkonger och vindskydd | 2019 | Sedan förra gången balkongerna rengjordes har det skett påväxning av alger varför balkongerna och de vita vindskydden åter behöver rengöras. |
| Byte av låssystem i punkthusen | 2019 | På stämman 2018 fick styrelsen i uppdrag att utreda alternativa låssystem. I budgeten för 2019 är medel reserverade för installation av kodlås. |
| Ommålning av golv och väggar i soprummen | 2019 | Förbättra möjligheterna att hålla rent i soprummen samt en allmän uppfräschning |
| Fuktdränning i poolrummets yttervägg | 2019 | Kortsidan mot gatan i hus 20 har fuktskador. Sannolikt har det blivit läckage i vattenledningar från poolen till poolrummet. Hela gaveln frilägges och ev läckage åtgärdas varefter väggen isoleras med Isodrän. |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Bredbandstjänster | Telenor |
| Teknisk förvaltning | Svefab |
| Lägenhetsförteckning | SBC |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Leverantör av digital kabel-TV | Telenor |
| Hisservice | Hiss-Craft |
| Sommarunderhåll av utemiljön | Peab Anläggning |
| Lokalvård | Clean Quality |
| IP-telefoni | Telenor |
| Parkeringsövervakning | Europark/Prevendo |
| Snö- och isborttagning från taken | H Norrplåt |
| Finansiell rådgivning | Finopti |
| Pumpservice | Kero Pump |
| Stamspolning | Stockholms Spol & Sug |
| Snöröjning och sandning | Green Landscaping |
| Snickeriarbeten | Engbergs snickerier |
| VVS arbeten | DNA Bygg |
| Juridisk rådgivning | Bostadsrätterna |
| Vatten och Avlopp | Roslagsvatten |
| Sophämtning | Roslagsvatten |
| Fjärrvärme | EON |
| Fastighetsel | Telinet Energi |
| Låsservice | Berga Lås o Larm |

Övrig information

- **Lennart Olausson** har varit ordförande och haft det övergripande ledningsansvaret samt skött budget, uppföljning, prognoser, bokslut, årsredovisning, upphandlingar, avtalsförhandlingar samt skrivit medlemsinformation via mail, hemsidan och medlemsblad
- **Thomas Eriksson** har varit mötessekreterare och ansvarat för Bredband, Kabel-TV samt skött föreningens IT-frågor
- **Birgitta Jillestam** har skött lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd för gästparkeringen, tags till poolen, uppföljning av städningen samt ansvarat för handkassan och swish-kontot samt haft det övergripande ansvaret för driften av poolen
- **Sven Lindström** har ansvarat för fastigheterna samt utemiljön och har därmed haft löpande kontakter med våra entreprenörer vad gäller skötseln av husen samt för vinterväghållningen och sommarunderhållet
- **Maria Karlsson** har ansvarat för administrativa uppgifter, skrivit olika dokument och protokoll, arrangerat höstfesten samt assisterat Birgitta i uthyrningsverksamheten
- **Manne Kesti** har bistått styrelsen med ekonomisk kompetens samt ansvarat för parkeringskontrakten
- **Mikael Eriksson** har bistått styrelsen med byggnadsteknisk kompetens
- Styrelsen har under året haft en mycket bra sammansättning av kompetens och erfarenheter samt haft ett mycket gott samarbete

- Föreningen har under året genomfört två medlemsaktiviteter i form av en vår- och höststädning
- I anslutning till höststädningen genomförde föreningen en höstfest som blev mycket välbesökt
- Styrelsen ger ut fortlöpande skriftlig information om vad som händer inom föreningen genom - hemsidan (5 400 besök /år, 60 nyhetsartiklar /år samt aktualiserats så att den innehåller aktuell information till föreningens medlemmar) - medlemsblad (komplement till hemsidan och ges ut med fyra nummer per år) - mail och affischer har använts för snabbinformation

Föreningens ekonomi

- Styrinstrumenten för ekonomin är en periodiserad budget och budgetuppföljning, månatlig resultatuppföljning med tillhörande årsprognos samt med en likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.
- Styrelsen har med stöd från Finopti omförhandlat 1/3 del av föreningens låneportfölj, dvs 24,5 miljoner i hård konkurrens mellan bankerna, resultatet blev en räntesänkning från 1,09 % till 0,87 %. Samtidigt lyckades vi reducera risken genom att binda lånet på 3 år.
- I arbetet ovan har föreningens räntestrategi varit styrande. Strategin syftar till att ge föreningen en struktur över tiden för att kunna säkerställa en balanserad och förutsägbar låneportfölj med en lämplig risknivå samt utifrån det minimerade räntekostnader. Resultatet av omförhandlingen innebär att risknivån sänktes genom att räntebindningstiden ökade från 0,96 till 2,0 år. Vidare att räntekostnaderna minimerades genom att snitträntan för hela låneportföljen minskade från 0,88 % till 0,80 %.
- Genom de senaste årens framgångsrika omförhandlingar av lånen samt en strikt ekonomistyrning har föreningen kunnat amortera (spara) 1 900 000 kronor under året. Detta innebär att förutom den planliga amorteringen på 800 000 kr gjordes en extra amortering på 1 100 000 kronor.
- Låneskulden har därmed sänkts till 68,7 miljoner, vilket betyder 9 521 kr/kvm bostadsyta.
- Det gynnsamma ränteläget samt omförhandling av ett antal kontrakt har vidare skapat utrymme för att genomföra större underhållsinsatser än planerat i våra fastigheter. Det periodiska underhållet uppgick under året till 587 000 kronor.
- Flerårsbudgeten har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens årsbudget för 2018. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har föreningen en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

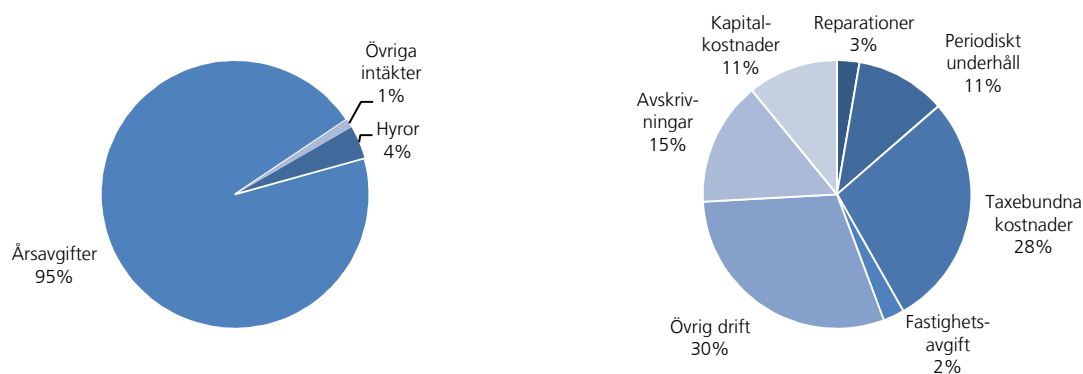
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 540 813 | 2 421 151 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 612 349 | 6 611 857 |
| Finansiella intäkter | 13 862 | 4 123 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 8 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 122 287 | 66 426 |
| | 6 748 498 | 6 682 415 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 973 623 | 3 969 000 |
| Finansiella kostnader | 586 363 | 793 753 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 69 486 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 900 000 | 1 800 000 |
| | 6 529 472 | 6 562 753 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 759 839 | 2 540 813 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 219 026 | 119 662 |

*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 1 337 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

- Styrelsen har i samråd med Gleipnergruppen tagit fram ett beslutsunderlag avseende ombyggnad av en del av gemensamhetslokalerna till fyra mindre bostadsrättslägenheter.
- Under hösten genomfördes två extrastämmor då beslutsunderlaget presenterades och diskuterades. På den andra extrastämman den 16 oktober beslutade stämman med kvalificerad majoritet att ge styrelsen i uppdrag att genomföra ombyggnaden.
- Styrelsen har efter beslutet ovan konsulterat sakkunniga för att få råd om affärsmodell för genomförandet. Samtliga tillfrågade rekommenderade att föreningen säljer "råytan" och låter ett byggföretag ansvara för att både genomföra ombyggnaden samt försäljningen av lägenheterna. Styrelsen har därför inhämtat anbud på råytan från flera byggföretag med erfarenhet från liknande projekt.
- Styrelsen bjöd under hösten in de ansvariga på Väg och trafikenheten i kommunen för att bli diskutera den besvärliga nivåskillnaden vid infarten till/från övre Kanalvägen, tidplanen för renovering av gångbron, belysningen längs gångvägen vid kanalen, busshållplats i vårt område till närtrafiken. Flera av våra krav/önskemål tillgodosågs av Väg- och trafikenheten under verksamhetsåret.
- Eftersom flera av de taxebundna kostnaderna (värme, el, vatten och avlopp samt sophämtningen) stigit kraftigt de senaste åren har styrelsen undersökt olika alternativ för att kunna begränsa kostnadsökningarna. Bl a har ett begränsat försök med vattenreducering påbörjats. Förutsättningarna för att installera bergvärme som ett komplement till fjärrvärmesystemet har undersökts.
- Styrelsen har låtit ett besiktningsföretag genomföra en fastighetsbesiktning för att få ett bra underlag till den fleråriga underhållsplanen. I samband med detta gjordes fuktmätningar i samtliga källare varvid det framkom att det finns fukt i källarväggen i hus 20. Misstanke finns att det kan vara läckage från de rör som går från poolrummet till poolen. En upphandling har genomförts avseende uppgrävning och fuktdränering av hela den aktuella gaveln i hus 20.
- Anskaffat en hjärtstartare och monterat den i entrén i hus 22. Genomfört utbildning för intresserade medlemmar.
- Styrelsen har upphandlat en tjänst för att ta fram en ny energideklaration för Brofästet. Arbetet genomfördes under hösten och den nya energideklarationen har överlämnats till berörda myndigheter samt publicerats på hemsidan.
- Under året har styrelsen tagit in offerter för utbyte av portlåsen i de fyra punkthusen
- Styrelsen har lämnat in ett yttrande till byggnadsnämnden där föreningen är emot att ett tillfälligt byggnadslov beviljas för att uppföra ett 30-tal lägenheter på fastigheten Berga 11:20 (fastigheten mitt emot på andra sidan kanalen).
- Styrelsen har skickat en förfrågan till kommunstyrelsen angående planerna för granntomten Runö 7:156 (tomten mitt emot den övre parkeringen).
- Genomförda underhållsarbeten redovisas under "**Teknisk status**".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 146
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 869 | 869 | 869 | 869 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 521 | 9 784 | 10 034 | 10 201 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 19 | 18 | 17 | 20 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 104 | 96 | 107 | 104 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 67 | 52 | 45 | 40 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 81 | 110 | 188 | 298 |
| Soliditet (%) | 27 | 26 | 24 | 24 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 267 | 1 054 | 468 | -3 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 612 | 6 589 | 6 578 | 6 521 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 218 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 | 9 568 280 | 0 | 0 | 9 568 280 |
| Fond för yttre underhåll | 8 194 674 | 364 800 | 1 152 966 | 6 676 908 |
| S:a bundet eget kapital | 17 762 954 | 364 800 | 1 152 966 | 16 245 188 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 6 973 168 | -364 800 | -98 909 | 7 436 877 |
| Årets resultat | 1 267 055 | 1 267 055 | -1 054 057 | 1 054 057 |
| S:a fritt eget kapital | 8 240 224 | 902 255 | -1 152 966 | 8 490 934 |
| S:a eget kapital | 26 003 178 | 1 267 055 | 0 | 24 736 122 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 1 267 055 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 7 337 968 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-364 800</u> |
| summa balanserat resultat | 8 240 223 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -2 000 000 |
| av fond för yttre underhåll ianspråk tas | <u>586 871</u> |
| att i ny räkning överförs | 6 827 094 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 611 512 | 6 589 492 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 837 | 22 365 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 612 349 | 6 611 857 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 395 717 | -3 452 647 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -349 030 | -272 923 |
| Personalkostnader | Not 6 | -228 876 | -243 430 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -799 170 | -799 170 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 772 793 | -4 768 170 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 839 556 | 1 843 687 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 862 | 4 123 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -586 363 | -793 753 |
| Summa finansiella poster | | -572 501 | -789 630 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 267 055 | 1 054 057 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 267 055 | 1 054 057 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 92 846 364 | 93 645 535 |
| Inventarier | Not 9 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 92 846 364 | 93 645 535 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 5 000 | 5 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 5 000 | 5 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 92 851 364 | 93 650 535 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 150 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 1 779 305 | 1 511 004 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 68 325 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 847 780 | 1 511 004 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 989 858 | 1 038 121 |
| Summa kassa och bank | 989 858 | 1 038 121 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 837 638 | 2 549 126 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 95 689 002 | 96 199 660 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 568 280 | 9 568 280 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 8 194 674 | 6 676 908 |
| Summa bundet eget kapital | | 17 762 954 | 16 245 188 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 6 973 168 | 7 436 877 |
| Årets resultat | | 1 267 055 | 1 054 057 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 240 224 | 8 490 934 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 26 003 178 | 24 736 122 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 67 921 914 | 69 821 914 |
| Summa långfristiga skulder | | 67 921 914 | 69 821 914 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 800 000 | 800 000 |
| Leverantörsskulder | | 375 845 | 181 989 |
| Skatteskulder | | 12 912 | 12 107 |
| Övriga skulder | | 40 546 | 40 710 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 534 608 | 606 818 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 763 911 | 1 641 624 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 95 689 002 | 96 199 660 |

Noter

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 | 2018 | 2017 |
|----------------|--------|--------|
| Byggnader | 122 år | 122 år |
| Markanläggning | 15 år | 15 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 6 275 515 | 6 275 515 |
| Hyror parkering | 265 400 | 263 600 |
| Pool | 16 000 | 8 000 |
| Gemensamhetslokal | 35 990 | 34 100 |
| Parkering | 18 530 | 8 200 |
| Öresutjämning | 77 | 77 |
| | 6 611 512 | 6 589 492 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|------------|---------------|
| Övriga intäkter | 837 | 22 365 |
| | 837 | 22 365 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 76 252 | 108 756 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 29 384 | 6 049 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 237 099 | 267 186 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 5 147 | 18 538 |
| | Snöröjning/sandning | 59 139 | 3 750 |
| | Städning entreprenad | 88 464 | 120 059 |
| | Städning enligt beställning | 10 847 | 10 847 |
| | Hissbesiktning | 8 234 | 2 125 |
| | Myndighetstillsyn | 18 750 | 0 |
| | Sophantering | 2 480 | 0 |
| | Gård | 15 753 | 2 685 |
| | Serviceavtal | 59 204 | 59 350 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 996 | 5 441 |
| | Brandskydd | 9 563 | 0 |
| | Fordon | 619 | 0 |
| | | 631 931 | 604 786 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 17 740 | 0 |
| | Bastu/pool | 57 987 | 48 647 |
| | Lås | 3 345 | 4 161 |
| | VVS | 43 157 | 88 826 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 1 175 | 1 350 |
| | Ventilation | 1 706 | 400 |
| | Elinstallationer | 2 816 | 5 294 |
| | Hiss | 18 205 | 8 338 |
| | Fasad | 0 | 8 678 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 7 798 |
| | Garage/parkering | 0 | 1 869 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 500 |
| | Vattenskada | 0 | 892 |
| | | 146 131 | 178 753 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 364 430 | 33 227 |
| | Värmeanläggning | 0 | 54 141 |
| | Ventilation | 0 | 91 647 |
| | Elinstallationer | 51 671 | 33 025 |
| | Hiss | 0 | 350 000 |
| | Tak | 95 594 | 284 994 |
| | Fasad | 3 125 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 72 051 | 0 |
| | | 586 871 | 847 034 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 135 871 | 127 356 |
| | Värme | 751 316 | 693 696 |
| | Vatten | 480 558 | 375 857 |
| | Sophämtning/renhållning | 131 866 | 105 063 |
| | Grovsopor | 11 838 | 11 045 |
| | | 1 511 449 | 1 313 017 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 73 172 | 66 520 |
| | Kabel-TV | 107 830 | 106 447 |
| | Bredband | 201 960 | 201 960 |
| | | 382 962 | 374 927 |

| Not 4 forts. | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 136 374 | 134 130 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 395 717 | 3 452 647 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Kreditupplysning | 2 494 | 4 594 |
| | Medlemsinformation | 9 114 | 3 125 |
| | Tele- och datakommunikation | 5 332 | 2 866 |
| | Juridiska åtgärder | 12 539 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 26 250 | 19 250 |
| | Föreningskostnader | 20 524 | 1 500 |
| | Styrelseomkostnader | 703 | 208 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 35 585 | 36 865 |
| | Studieverksamhet | 0 | 2 375 |
| | Förvaltningsarvode | 120 968 | 116 574 |
| | Administration | 14 586 | 9 109 |
| | Korttidsinventarier | 29 664 | 6 663 |
| | Konsultarvode | 63 831 | 62 504 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | 7 440 | 7 290 |
| | | 349 030 | 272 923 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 184 233 | 198 686 |
| | Sociala kostnader | 44 643 | 44 744 |
| | | 228 876 | 243 430 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 787 223 | 787 223 |
| | Markanläggning | 11 947 | 11 947 |
| | | 799 170 | 799 170 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 105 867 228 | 105 867 228 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 105 867 228 | 105 867 228 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -12 221 694 | -11 422 523 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -799 170 | -799 170 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -13 020 864 | -12 221 694 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 92 846 364 | 93 645 535 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 9 500 000 | 9 500 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 57 000 000 | 57 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 18 000 000 | 18 000 000 |
| | | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | | 75 000 000 | 75 000 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 104 026 | 104 026 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 104 026 | 104 026 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -104 026 | -104 026 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -104 026 | -104 026 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 5 000 | 5 000 |
| | | 5 000 | 5 000 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 9 324 | 8 313 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 769 981 | 1 502 691 |
| | | 1 779 305 | 1 511 004 |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Upplupna ränteintäkter | 12 936 | 0 |
| | Snöröjning | 55 389 | 0 |
| | | 68 325 | 0 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 6 676 908 | 6 971 936 |
| | Reservering enligt stadgar | 364 800 | 364 800 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 2 000 000 | 0 |
| | lansspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lansspråktagande enligt stämmobeslut | -847 034 | -659 828 |
| | Vid årets slut | 8 194 674 | 6 676 908 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Danske Bank | 0,870 % | 24 300 000 | 24 500 000 | 2021-06-30 |
| | Nordea | 0,650 % | 20 000 000 | 20 400 000 | 2019-05-15 |
| | Nordea | 0,850 % | 23 290 600 | 23 490 600 | 2020-05-13 |
| | Nordea | 1,020 % | 1 131 314 | 2 231 314 | 2022-06-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 68 721 914 | 70 621 914 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -800 000 | -800 000 | |
| | | | 67 921 914 | 69 821 914 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 721 914 kr.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 94 000 000 | 94 000 000 |

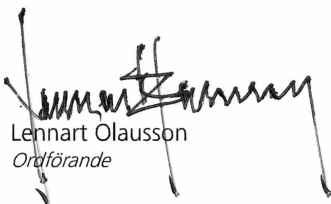
| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Städning entreprenad | 7 372 | 7 372 |
| | Ränta | 30 056 | 50 642 |
| | Avgifter och hyror | 497 180 | 525 467 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 18 321 |
| | VVS | 0 | 5 016 |
| | | 534 608 | 606 818 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Åtgärdat fuktproblem (uppgrävning och dränering) utanför poolrummet i hus 20
- Tagit fram ett detaljerad bygglovsansökan för nyproduktion av fyra bostadsrättslägenheter samt ombyggnad av föreningslokaler i hus 18 och 26
- Förhandlat med DNA Bygg om köp av råyta (upplåtelseavtal) samt för nyproduktion av bostadsrättslägenheter samt ombyggnad av föreningslokaler
- Inlämnat bygglovsansökan avseende nyproduktion och ombyggnad enligt ovan

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 22/2 2019



Lennart Olausson
Ordförande



Thomas Eriksson
Sekreterare



Birgitta Jillestan
Birgitta Jillestan
Ledamot

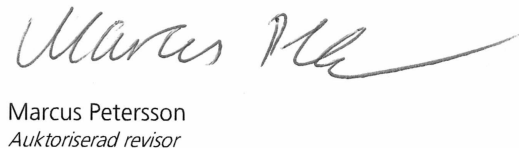
Maria Karlsson
Ledamot



Sven Lindström
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 - 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brofästet 1 org.nr 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brofästet 1 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brofästet 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2019-03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 5 962 000 | 6 275 515 | 6 276 000 |
| Hyror parkering | 270 000 | 265 400 | 270 000 |
| Bredbandsintäkter | 288 000 | 0 | 0 |
| Pool | 15 000 | 16 000 | 16 000 |
| Gemensamhetslokal | 30 000 | 35 990 | 30 000 |
| Parkering | 13 000 | 18 530 | 6 000 |
| Öresutjämning | 0 | 77 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 837 | 0 |
| | 6 578 000 | 6 612 349 | 6 598 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -60 000 | -76 252 | -111 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -30 000 | -29 384 | -20 000 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -100 000 | -237 099 | -276 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -30 000 | -5 147 | -20 000 |
| Snöröjning/sandning | -162 000 | -59 139 | 0 |
| Städning entreprenad | -108 000 | -88 464 | -90 000 |
| Städning enligt beställning | -11 000 | -10 847 | -15 000 |
| Hissbesiktning | -9 000 | -8 234 | -9 500 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -18 750 | 0 |
| Sophantering | 0 | -2 480 | 0 |
| Gård | -50 000 | -15 753 | -40 000 |
| Serviceavtal | -100 000 | -59 204 | -100 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -10 996 | -5 000 |
| Teleport/hissanläggning | -8 000 | 0 | 0 |
| Störningsjour och larm | -2 000 | 0 | -5 000 |
| Brandskydd | 0 | -9 563 | 0 |
| Fordon | 0 | -619 | 0 |
| | -680 000 | -631 931 | -691 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -20 000 | -17 740 | -10 000 |
| Bastu/pool | -60 000 | -57 987 | -90 000 |
| Lås | -5 000 | -3 345 | -10 000 |
| VVS | -35 000 | -43 157 | -40 000 |
| Värmeanläggning/undercentral | -10 000 | -1 175 | -40 000 |
| Ventilation | -5 000 | -1 706 | -10 000 |
| Elinstallationer | -8 000 | -2 816 | -20 000 |
| Hiss | -10 000 | -18 205 | -10 000 |
| Fasad | -15 000 | 0 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | -15 000 | 0 | -8 000 |
| Garage/parkering | 0 | 0 | -3 000 |
| Skador/klotter/skadegörelse | -2 000 | 0 | -1 000 |
| Vattenskada | -20 000 | 0 | -20 000 |
| | -205 000 | -146 131 | -262 000 |

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Periodiskt underhåll | | | |
| Sophantering/återvinning | -100 000 | 0 | -25 000 |
| Källare | -150 000 | 0 | 0 |
| Entré/trapphus | -50 000 | 0 | 0 |
| VVS | 0 | -364 430 | -350 000 |
| Elinstallationer | 0 | -51 671 | 0 |
| Tak | 0 | -95 594 | -175 000 |
| Fasad | -120 000 | -3 125 | -50 000 |
| Mark/gård/utemiljö | -100 000 | -72 051 | 0 |
| | -520 000 | -586 871 | -600 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -135 000 | -135 871 | -130 000 |
| Värme | -800 000 | -751 316 | -750 000 |
| Vatten | -520 000 | -480 558 | -463 000 |
| Sophämtning/renhållning | -130 000 | -131 866 | -110 000 |
| Grovsopor | -12 000 | -11 838 | -12 000 |
| | -1 597 000 | -1 511 449 | -1 465 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -75 000 | -73 172 | -70 000 |
| Kabel-TV | -100 000 | -107 830 | -107 000 |
| Bredband | -187 000 | -201 960 | -205 000 |
| | -362 000 | -382 962 | -382 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | -141 000 | -136 374 | -138 200 |
| | -141 000 | -136 374 | -138 200 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -4 000 | -2 494 | 0 |
| Medlemsinformation | -10 000 | -9 114 | -5 000 |
| Tele- och datakommunikation | -5 000 | -5 332 | -2 700 |
| Juridiska åtgärder | -12 000 | -12 539 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -20 000 | -26 250 | -20 000 |
| Föreningskostnader | -10 000 | -20 524 | -3 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | -703 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | -35 000 | -35 585 | -35 000 |
| Förvaltningsarvode | -126 000 | -120 968 | -135 000 |
| Administration | -10 000 | -14 586 | -10 000 |
| Korttidsinventarier | -10 000 | -29 664 | -10 000 |
| Konsultarvode | -100 000 | -63 831 | -94 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | -8 000 | -7 440 | -7 600 |
| | -350 000 | -349 030 | -322 300 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -210 000 | -174 233 | -210 000 |
| Övriga arvoden | 0 | -10 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -66 000 | -44 643 | -37 000 |
| | -276 000 | -228 876 | -247 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -788 000 | -787 223 | -788 000 |
| Markanläggning | -12 000 | -11 947 | -12 000 |
| | -800 000 | -799 170 | -800 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -4 931 000 | -4 772 793 | -4 908 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 647 000 | 1 839 556 | 1 690 000 |

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 13 828 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 34 | 0 |
| Låneräntor | -737 000 | -586 360 | -790 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -3 | 0 |
| | -737 000 | -572 501 | -790 000 |
| RESULTAT | 910 000 | 1 267 055 | 900 000 |