



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Östra Rönneholm

Valberedning

Claudia Börren
Ingrid Sommarin

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Marskalken 7	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

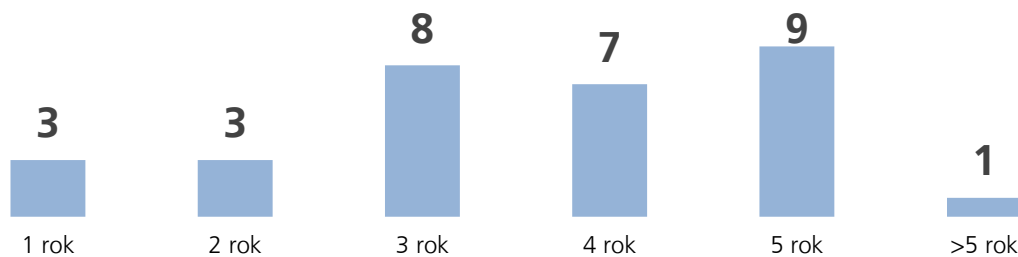
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 706 m², varav 3 511 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2017.

Föreningen har för avsikt att upprätta en ny underhållsplan som kommer att sträcka sig mellan år 2018 till år 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av golv i garage	2015	Flyttas till 2019
Ommålning trappa 27B	2015	Flyttas till 2018
Fasad mot gata	2018	
Reparation av fasad innergård	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

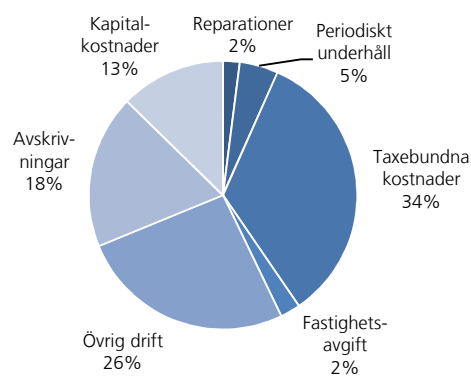
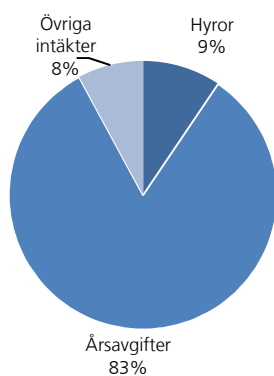
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sekant AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen under 2017.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 072 256	1 668 144
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 220 220	2 368 121
Finansiella intäkter	216	89
Minskning kortfristiga fordringar	6 800	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 236
	2 227 236	2 419 446
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 268 251	1 563 145
Finansiella kostnader	233 750	245 417
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 772
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	52 209	0
	1 754 210	2 015 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 545 282	2 072 256
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	473 026	404 112

*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 1 315 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

Startat projektering av fasadrenovering samt inst. av balkonger på gårdssida trappa A.

Startat projektering av målning i trappa A samt ny belysning.

Nytt plåttak i det gamla hisschaktet.

Inköp av hjärtstartare.

Brandsyn är gjord.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	546	567	567
Hyror/m ² hyresrättsyta	996	996	996	988
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 938	4 997	5 252	5 314
Elkostnad/m ² totalyta	45	40	40	38
Värmekostnad/m ² totalyta	87	88	95	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	13	21	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	66	82	142
Soliditet (%)	62	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	378	201	395	299
Nettoomsättning (tkr)	2 218	2 217	2 210	2 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 511 m² bostäder och 195 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	21 654 753	0	0	21 654 753
Upplåtelseavgifter	4 405 626	0	0	4 405 626
Fond för yttre underhåll	596 890	156 963	-69 888	509 815
S:a bundet eget kapital	26 657 269	156 963	-69 888	26 570 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	414 877	-156 963	271 376	300 463
Årets resultat	378 085	378 085	-201 488	201 488
S:a fritt eget kapital	792 962	221 122	69 888	501 952
S:a eget kapital	27 450 231	378 085	0	27 072 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	378 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	571 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-156 963</u>
summa balanserat resultat	792 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>84 308</u>
att i ny räkning överförs	877 270

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 217 580	2 216 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 640	151 341
Summa rörelseintäkter		2 220 220	2 368 121
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 119 163	-1 411 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 701	-92 802
Personalkostnader	Not 6	-58 387	-58 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 350	-358 160
Summa rörelsekostnader		-1 608 601	-1 921 305
RÖRELSERESULTAT		611 619	446 816
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 750	-245 417
Summa finansiella poster		-233 534	-245 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		378 085	201 488
ÅRETS RESULTAT		378 085	201 488

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 799 765	42 132 652
Maskiner och inventarier	Not 9	6 540	14 004
Summa materiella anläggningstillgångar		41 806 305	42 146 655
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 806 305	42 146 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 209 400	1 608 482
Summa kortfristiga fordringar		2 209 400	1 608 482
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		340 536	475 228
Summa kassa och bank		340 536	475 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 549 936	2 083 710
SUMMA TILLGÅNGAR		44 356 241	44 230 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 060 379	26 060 379
Fond för yttre underhåll	Not 11	596 890	509 815
Summa bundet eget kapital		26 657 269	26 570 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		414 877	300 463
Årets resultat		378 085	201 488
Summa fritt eget kapital		792 962	501 952
SUMMA EGET KAPITAL		27 450 231	27 072 146
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	16 600 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	16 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 600 000	200 000
Leverantörsskulder		82 119	122 542
Skatteskulder		3 253	1 796
Övriga skulder		0	2 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	220 638	231 454
Summa kortfristiga skulder		6 906 010	558 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 356 241	44 230 365

Noter

Belopp anges i antal 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 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20, 25, 40 år	20, 25, 40 år
Våtrum	30 år	30 år
Maskiner	5, 10 år	5, 10 år
Ventilation, tilluftsventiler	30 år	30 år
Tvättstuga	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 834 749	1 834 749
Hyror bostäder	148 432	148 432
Hyror garage	61 600	60 800
Kabel-TV intäkter	240	240
Bredbandsintäkter	89 880	89 880
Elintäkter	82 680	82 680
Öresutjämning	-1	-1
	2 217 580	2 216 780

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	148 701
Övriga intäkter	2 640	2 640
	2 640	151 341

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 204	50 943
	Fastighetsskötsel beställning	34 012	25 389
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 092	22 116
	Snöröjning/sandning	3 166	3 878
	Städning entreprenad	50 259	40 732
	Städning enligt beställning	0	4 096
	Hissbesiktning	6 843	2 959
	Garage	0	125
	Sophantering	0	2 230
	Serviceavtal	7 016	12 515
	Förbrukningsmateriel	1 245	3 919
	Teleport/hissanläggning	4 976	0
	Störningsjour och larm	0	5 339
	Brandskydd	0	15 375
		173 813	189 616
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 232
	Hyreslägenheter	11 228	0
	Tvättstuga	8 876	0
	Källare	4 156	0
	Entré/trapphus	2 564	13 449
	Lås	7 314	14 411
	VVS	2 903	10 727
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 158
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 806
	Hiss	515	43 629
	Skador/klotter/skadegörelse	0	150 932
	Vattenskada	0	26 065
		37 556	281 409
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	69 888
	Lås	24 875	28 374
	Värmeanläggning	0	59 111
	Tak	59 433	0
	Fönster	0	6 401
		84 308	163 774
	Taxebundna kostnader		
	El	168 248	149 751
	Värme	323 465	327 704
	Vatten	79 227	47 756
	Sophämtning/renhållning	48 396	52 332
	Grovsopor	4 039	4 152
		623 375	581 695
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 660	37 796
	Kabel-TV	42 900	42 573
	Bredband	72 576	72 576
		156 136	152 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 975	42 518
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 119 163	1 411 957

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	363	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	5 752	5 494
	Styrelseomkostnader	0	125
	Fritids- och trivselkostnader	0	118
	Förvaltningsarvode	60 946	59 309
	Administration	3 703	5 109
	Korttidsinventarier	0	1 277
	Konsultarvode	0	1 433
	Föreningsavgifter	188	188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		90 701	92 802
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	13 387	13 386
		58 387	58 386
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	214 941	214 941
	Förbättringar	117 946	117 946
	Maskiner	7 464	25 274
		340 350	358 160

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 807 769	44 807 769
	Utgående anskaffningsvärde	44 807 769	44 807 769
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 675 118	-2 342 231
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 887	-332 886
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 008 004	-2 675 118
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 799 765	42 132 652
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 164 295	16 164 295
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 321 000	27 321 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		52 321 000	52 321 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	52 000 000
	Lokaler	321 000	321 000
		52 321 000	52 321 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 794	164 794
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 794	164 794
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 790	-125 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 464	-25 274
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-158 254	-150 791
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 540	14 003
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 654	4 652
	Klientmedel hos SBC	2 204 746	1 597 028
	Fordringar	0	6 802
		2 209 400	1 608 482

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	509 815	252 852
	Reservering enligt stadgar	156 963	156 963
	Reservering enligt stämmobeslut	0	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 888	0
	Vid årets slut	596 890	509 815

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,680 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-30
	Handelsbanken	1,230 %	5 000 000	5 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,310 %	6 600 000	6 800 000	2018-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 600 000	16 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 600 000	-200 000	
			10 000 000	16 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	48 610	50 238
	Avgifter och hyror	172 028	181 216
		220 638	231 454

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 9 / 4 2018

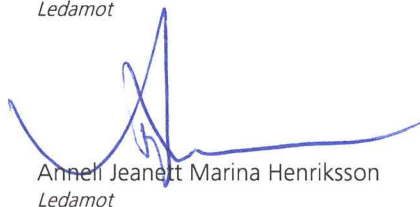


Jan Ivar Andersson
Ledamot

Helene Engelleiger
Helene Maria Edvardsson Engelberger
Ledamot



Janna Märta Kristina Hempel
Ledamot



Anneli Jeanelt Marina Henriksson
Ledamot



Lars Yngve Ringberg
Ledamot

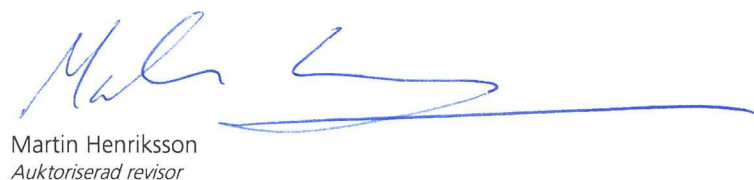


Paul Rickard Sommarin
Ledamot



Ioannis Ververidis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2018



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor



EY

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm, org.nr 716439-6728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2017.

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 2017 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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 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.

**EY**Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Östra Rönneholm för år 2017, 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 22/5 2018

Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 834 749	1 834 749	1 834 749
Hyror bostäder	148 432	148 432	148 432
Hyror garage	62 400	61 600	62 400
Kabel-TV intäkter	240	240	240
Bredbandsintäkter	89 880	89 880	89 880
Elintäkter	82 680	82 680	82 680
Öresutjämning	0	-1	0
Övriga intäkter	2 640	2 640	2 640
	2 221 021	2 220 220	2 221 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-50 000	-48 204	-50 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-34 012	-25 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-18 500	-18 092	-25 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-3 166	-5 000
Städning entreprenad	-51 500	-50 259	-50 000
Hissbesiktning	-3 000	-6 843	-3 000
Gård	-5 000	0	-5 000
Serviceavtal	-11 500	-7 016	-10 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 245	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 976	0
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
Fordon	0	0	-500
	-178 500	-173 813	-182 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	0	-11 228	0
Tvättstuga	0	-8 876	0
Källare	0	-4 156	0
Entré/trapphus	0	-2 564	0
Lås	0	-7 314	0
VVS	0	-2 903	0
Hiss	0	-515	0
	-100 000	-37 556	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-50 000
Lås	0	-24 875	0
Värmeanläggning	-50 000	0	0
Tak	0	-59 433	0
	-50 000	-84 308	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-169 000	-168 248	-145 000
Värme	-333 000	-323 465	-335 000
Vatten	-80 000	-79 227	-75 000
Sophämtning/renhållning	-60 800	-48 396	-55 000
Grovsopor	0	-4 039	0
	-642 800	-623 375	-610 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 300	-40 660	-32 000
Kabel-TV	-43 500	-42 900	-50 000
Bredband	-73 700	-72 576	-78 000
	-158 500	-156 136	-160 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 195	-43 975	-44 001
	-45 195	-43 975	-44 001
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	-363	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 500	-15 000	-15 500
Föreningskostnader	-5 000	-5 752	-5 000
Styrelseomkostnader	-500	0	-500
Fritids- och trivselkostnader	-500	0	-500
Förvaltningsarvode	-62 500	-60 946	-61 500
Administration	-6 000	-3 703	-6 000
Föreningsavgifter	-200	-188	-200
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 750	-5 000
	-95 700	-90 701	-94 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-45 000	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-17 300	-13 387	-14 200
	-72 300	-58 387	-69 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-214 941	-214 941	-214 941
Förbättringar	-117 946	-117 946	-117 946
Maskiner	-6 540	-7 464	-7 464
	-339 427	-340 350	-340 351
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 682 422	-1 608 601	-1 650 252
RÖRELSERESULTAT	538 599	611 619	570 769
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	214	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-240 000	-233 720	-245 000
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	-240 000	-233 534	-245 000
RESULTAT	298 599	378 085	325 769