



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sågen 9

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sågen 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2046.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Nils Filip Gustav Hansson	Ledamot
Anna Teresia Palander	Ledamot
Elin Josefin Skarp	Ledamot
Desiré Natalie Turesson	Ledamot

Gert Mikael Nilsson Palander	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Ida Listrup
Daniel Wahlen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sågen 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

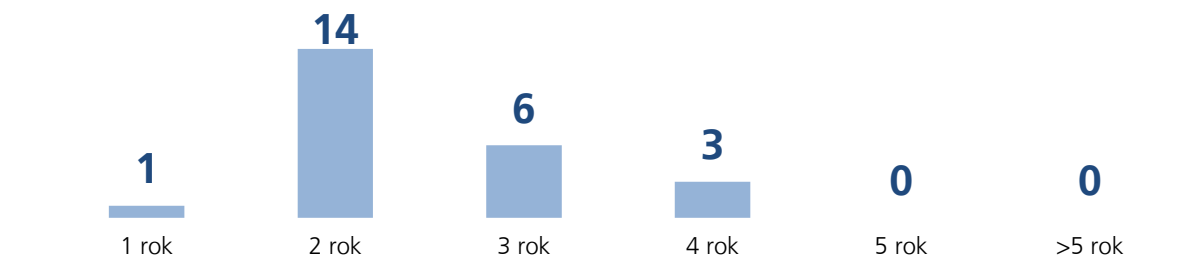
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 955 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källare
Barnvagnsrum
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ett styck expansionskärl	2017	Till det stora värmesystemet
Byte av en styck shunt	2017	Till det lilla värmesystemet
Byte av ett styck vred till värmesystem	2017	Läckande vred till värmestam
Byte av en styck tvättmaskin	2017	
Fasadrenovering	2017	Omfogning samt ommålning av fasad in mot gård samt i portgången
Balkongbyggnationer	2017	13 balkonger samt en trappa
Byte av torktumlare	2017	
Planerat underhåll	År	
Spolning av avloppsstammarna		
Fuktmätning och utredning i källarutrymmen		
Filmning av dagvattenrör		
Energideklaration		
Dränering Österportsgatan		
Termostatbyte i alla lägenheterna		
Byte av fjärrvärmecentralen		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel TV	Comhem
Klottersanering	Klottrets Fiende
Hiss	Schindler
Hemsida	Webbforum
Mattor	Hr Björkmans Entrémattor
Rättstationer	Anticimex
Brandskydd	FSB
Vatten, Sophämtning	VA Syd
Fjärrvärme, El	E-on
Städentreprenad	Skåne Eco Städ

Övrig information

Av föreningens 24 lägenheter har två bytt ägare.

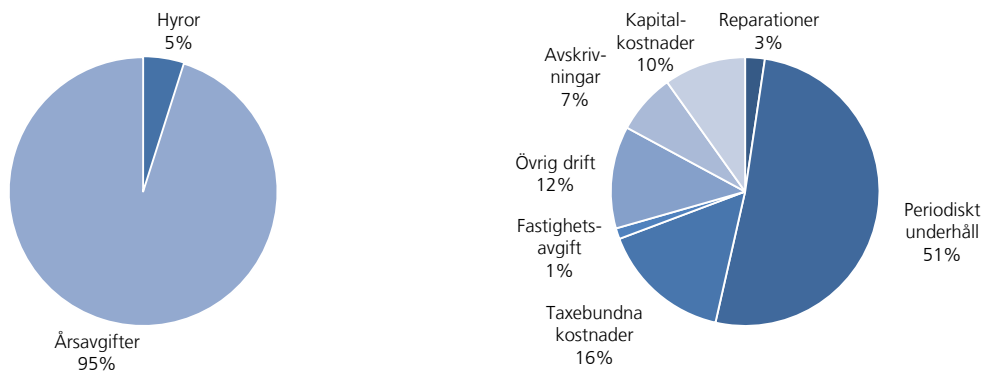
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	579 138	482 306
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 254 166	1 535 782
Finansiella intäkter	30	28
Minskning kortfristiga fordringar	132 448	0
Kapitaltillskott	1 681 488	0
Ökning av långfristiga skulder	1 297 080	957 324
Ökning av kortfristiga skulder	5 145	39 126
	4 370 357	2 532 260
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 986 315	2 063 288
Finansiella kostnader	236 736	258 453
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 674 291	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	113 687
	3 897 342	2 435 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 052 153	579 138
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	473 015	96 832

*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

Se sida 3 - teknisk status.

Två gårdsdagar har genomförts och ett Sågenblad har skickats ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	615	599	599
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 749	6 086	5 596	5 596
Elkostnad/m ² totalyta	17	12	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	129	105	116	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	28	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	132	138	173
Soliditet (%)	50	51	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 144	-958	-8	-45
Nettoomsättning (tkr)	1 268	1 268	1 238	1 240

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 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	13 558 922	0	0	13 558 922
Upplåtelseavgifter	1 017 381	0	0	1 017 381
Kapitaltillskott	1 681 488	1 681 488	0	0
Fond för yttre underhåll	330 715	330 715	-328 800	328 800
S:a bundet eget kapital	16 588 506	2 012 203	-328 800	14 905 103
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 013 178	-330 715	-629 096	-1 053 367
Årets resultat	-1 143 611	-1 143 611	957 896	-957 896
S:a ansamlad förlust	-3 156 789	-1 474 326	328 800	-2 011 263
S:a eget kapital	13 431 717	537 877	0	12 893 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 143 611
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 682 463
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 715
summa balanserat resultat	-3 156 789

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

330 715
-2 826 074

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	1 267 584	1 268 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-13 418	267 341
Summa rörelseintäkter		1 254 166	1 535 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 806 089	-1 862 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 877	-109 982
Personalkostnader	Not 6	-50 349	-91 203
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 756	-171 965
Summa rörelsekostnader		-2 161 071	-2 235 253
RÖRELSERESULTAT		-906 905	-699 471
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 736	-258 453
Summa finansiella poster		-236 706	-258 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 143 611	-957 896
ÅRETS RESULTAT		-1 143 611	-957 896

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 896 795	24 397 260
Summa materiella anläggningstillgångar	25 896 795	24 397 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 896 795	24 397 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	110	110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	428 878	357 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	115 741
Summa kortfristiga fordringar	428 988	473 179
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	624 225	239 467
Summa kassa och bank	624 225	239 467
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 053 213	712 646
SUMMA TILLGÅNGAR	26 950 008	25 109 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 576 303	14 576 303
Kapitaltillskott		1 681 488	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	330 715	328 800
Summa bundet eget kapital		16 588 506	14 905 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 013 178	-1 053 367
Årets resultat		-1 143 611	-957 896
Summa fritt eget kapital		-3 156 789	-2 011 263
SUMMA EGET KAPITAL		13 431 717	12 893 840
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 091 877	11 794 797
Summa långfristiga skulder		13 091 877	11 794 797
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	102 920	102 920
Leverantörsskulder		56 661	85 846
Skatteskulder		34	0
Övriga skulder		6 143	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	260 656	232 503
Summa kortfristiga skulder		426 414	421 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 950 008	25 109 906

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	50 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 205 496	1 202 659
Hyror bostäder	62 088	62 088
Övriga debiterade avgifter	0	365
Överlåtelse	0	3 329
	1 267 584	1 268 441

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	-13 418	267 341
	-13 418	267 341

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	26 100	24 130
	Städning enligt beställning	2 800	1 250
	Mattvätt/Hyrmattor	3 070	3 750
	Sotning	2 560	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 750
	Hissbesiktning	1 768	0
	Gård	4 412	0
	Serviceavtal	4 719	4 863
	Förbrukningsmateriel	1 029	13 195
	Brandskydd	447	0
	Fordon	0	199
		46 905	70 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 388
	Tvättstuga	1 069	1 069
	VVS	4 589	15 796
	Värmeanläggning/undercentral	36 375	20 424
	Elinstallationer	0	5 472
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 550	0
	Hiss	4 081	11 598
	Mark/gård/utemiljö	0	6 606
	Skador/klotter/skadegörelse	6 630	0
		56 294	67 353
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 317 501
	Fasad	1 227 050	0
		1 227 050	1 317 501
	Taxebundna kostnader		
	El	32 771	22 786
	Värme	253 109	205 322
	Vatten	50 620	45 407
	Sophämtning/renhållning	40 465	35 296
		376 965	308 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 515	15 465
	Kabel-TV	30 800	37 685
	Bredband	0	4 500
	Övriga fastighetskostnader	0	10 219
		67 315	67 869
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 560	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 806 089	1 862 103

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	0
	Tele- och datakommunikation	9 224	2 866
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 563	2 488
	Föreningskostnader	1 369	1 181
	Styrelseomkostnader	3 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	625	227
	Förvaltningsarvode	40 308	48 400
	Förvaltningsarvoden övriga	2 664	0
	Administration	4 736	30 520
	Korttidsinventarier	16 250	0
	Konsultarvode	31 750	24 301
		129 877	109 982

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 312	69 399
	Sociala kostnader	12 037	21 804
		50 349	91 203

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	169 590	169 590
	Förbättringar	2 790	0
	Markanläggning	2 375	2 375
		174 756	171 965

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 420 304	25 420 304
	Nyanskaffningar	1 674 291	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 094 595	25 420 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 023 044	-851 079
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 756	-171 965
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 197 800	-1 023 044
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 896 795	24 397 260
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 913 821	7 913 821
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		30 200 000	30 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 200 000	30 200 000
		30 200 000	30 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	950	950
	Skattefordran	0	1 094
	Klientmedel hos SBC	427 928	339 671
	Fordringar	0	15 613
		428 878	357 328
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	18 047
	Intäkter säkerhetsdörrar	0	97 694
		0	115 741
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	328 800	238 200
	Reservering enligt stadgar	330 715	90 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-328 800	0
	Vid årets slut	330 715	328 800

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	3 694 380	3 747 084	2018-07-30
Handelsbanken	2,770 %	3 154 125	3 154 125	2019-07-30
Handelsbanken	1,770 %	4 946 292	4 996 508	2021-04-30
Handelsbanken	1,150 %	1 400 000	0	2020-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		13 194 797	11 897 717	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-102 920	-102 920	
		13 091 877	11 794 797	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 680 197 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	63 311	69 300
Sociala avgifter	19 892	21 774
Ränta	25 796	26 004
Avgifter och hyror	124 132	115 425
Reparationer	27 525	0
	260 656	232 503

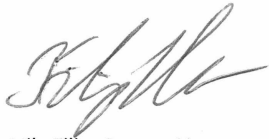
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Komplettering av fasadrenovering.

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23/5 2018



Nils Filip Gustav Hansson
Ledamot



Anna Teresia Palander
Ledamot

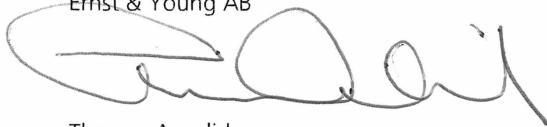


Elin Josefin Skarp
Ledamot



Desiré Natalie Turesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2018
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sågen 9 org.nr 769611-0597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågen 9 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 och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 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.

S

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 räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghande 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
- 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 revisionsssed 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.

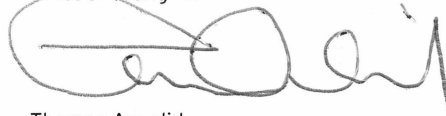
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Malmö den

25/5

2018

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 205 500	1 205 496	0
Hyror bostäder	62 100	62 088	0
Övriga intäkter	0	-13 418	0
	1 267 600	1 254 166	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-34 000	-26 100	0
Städning enligt beställning	-5 000	-2 800	0
Mattvätt/Hyrmattor	-3 100	-3 070	0
Sotning	0	-2 560	0
Hissbesiktning	-1 800	-1 768	0
Gård	-3 000	-4 412	0
Serviceavtal	-4 800	-4 719	0
Förbrukningsmateriel	-3 500	-1 029	0
Brandskydd	0	-447	0
	-55 200	-46 905	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 000	0	0
Tvättstuga	0	-1 069	0
VVS	0	-4 589	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-36 375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 550	0
Hiss	0	-4 081	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 630	0
	-45 000	-56 294	0
Periodiskt underhåll			
Källare	-10 000	0	0
Värmeanläggning	-125 000	0	0
Fasad	0	-1 227 050	0
Mark/gård/utemiljö	-227 500	0	0
	-362 500	-1 227 050	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 400	-32 771	0
Värme	-258 500	-253 109	0
Vatten	-54 300	-50 620	0
Sophämtning/renhållning	-38 500	-40 465	0
	-383 700	-376 965	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 400	-36 515	0
Kabel-TV	-31 300	-30 800	0
	-49 700	-67 315	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 500	-31 560	0
	-32 500	-31 560	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	0
Tele- och datakommunikation	-7 300	-9 224	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 900	-16 563	0
Föreningskostnader	0	-1 369	0
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 700	0
Fritids- och trivselkostnader	-600	-625	0
Förvaltningsarvode	-41 500	-40 308	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 664	0
Administration	-6 000	-4 736	0
Korttidsinventarier	0	-16 250	0
Konsultarvode	0	-31 750	0
	-77 300	-129 877	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 500	-38 312	0
Arbetsgivaravgifter	-14 300	-12 037	0
	-59 800	-50 349	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-169 600	-169 590	0
Förbättringar	0	-2 790	0
Markanläggning	-2 400	-2 375	0
	-172 000	-174 756	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 237 700	-2 161 071	0
RÖRELSERESULTAT	29 900	-906 905	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Låneräntor	-255 100	-236 736	0
	-255 100	-236 706	0
RESULTAT	-225 200	-1 143 611	0