



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Hälsingör

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hälsingör

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.
- Tomträtten går ut 2020-06-30 och styrelsen har börjat förhandla om friköp. Idag ligger värdet på 24 408 000 kronor. Malmö kommuns fastighetskontor gör nu en översyn av avgälds- och friköpsregler för tomträtter upplåtna för bostäder. Den ska vara klar i maj månad 2019. Då vet vi vilket värde tomten får.
- De högre utgifterna under 2018 beror främst på att kompressorn till grundvattenvärmen gick sönder någon månad efter att garantin gått ut (5 års garanti). Kostnad 125 810 kr. Vår försäkring ersatte oss med 52 786 kr. Samt anläggning av nya stuprörsanslutningar runt huset 64 000 kr exkl. moms. Det är utgifter som inte var planerade i budgeten.

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 samt garageplatser under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maud Viola Uppling	Ordförande
Hans Erland Kristian Levy	Vice ordförande
Marie-Louise Kristina Hallgren	Ledamot
Björn Olof Skude	Ledamot

Lars Andreas Borisson	Suppleant
Therése Liselotte Larsson	Suppleant
Christina Lundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie-Louise Kristina Hallgren.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Cecillia Wattsgård	Ordinarie Intern
Kristbjörg Sveinsdottir	Suppleant Intern

Valberedning

Per Jönsson	Sammanställande
Jörgen Pettersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-11. Extra stämma med anledning av piskbalkongens framtid.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hälsingör 6	1948	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via grundvatten- och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 - 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

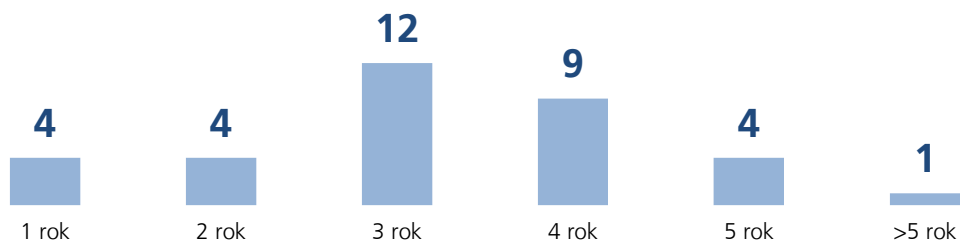
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 568 m², varav 3 004 m² utgör lägenhetsyta och 564 m² utgör lokalyta samt garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler* med hyresrätt samt 24 garageplatser med bostadsrätt.

*Lokaler=Källare/vindsförråd

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum
Hobbyrum
Styrelserum
Bastu med dusch
2 tvättstugor
Mangelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation av stuprännor ner i marken samt byte av rör till dagvattnet	2018
Nya vibrationsplattor till hissarna	2018
Ny kompressor till grundvattenvärmen	2018
Nya huvudbrytare i alla lägenheter	2017
Ny avfuktare i torkrummet	2017
Balkonger: karbonatiseringsprov	2016
Kontroll av husgrunden	2016
Målning jalusidörrar	2016
Nytt skalsystem (lås)	2015
Grind	2015
Målning källargolv och torkrumsgolv	2015
Grundvattenvärme	2013
Nya elstigarledningar	2012
Nya vattenledningar	2012
Relining avloppsledningar	2009
Planerat underhåll	År
Reparation piskbalkong	2019
Målning av fönster	2022
Nya fogar	2022
rep. balkonger	2022
Ny gångbaneläggning	2022
Nytt yttertak	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel samt trappstädning	HB Cronqvist Service
Trädgårdsskötsel	Gartenbau
Garageport	SBH Portservice
El- och varmvattenmätning	Our Energi
Bredband - tv - telefoni	Ownit - Canal Digital
Hisservice	Hisselectra
Fjärrvärme och elnät	Eon
Elhandel, förvaltning	Telge Energi
Vatten, avlopp, avfall	VA Syd
Pappersavfall	IL Recycling

Föreningens ekonomi

Under 2020 kommer en förändring av tomträtten då den går ut sista juni 2020.

Kommunen förhandlar just nu om ny tomträttsavgäld gällande ett stort antal bostadsrättsföreningar och kommer med ett resultat under maj 2019.

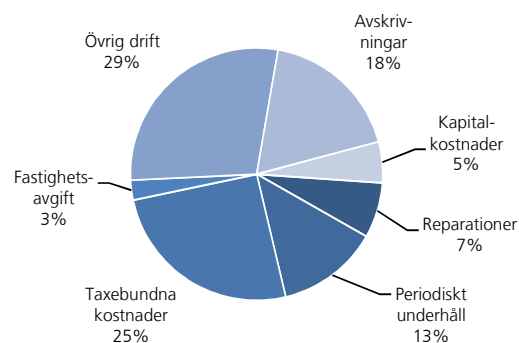
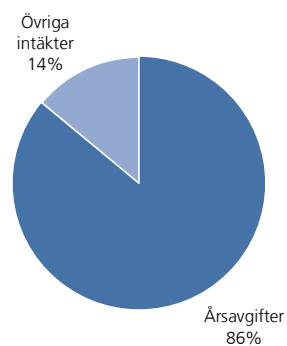
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 569 802	1 083 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 133 789	2 002 432
Finansiella intäkter	68	11
Minskning kortfristiga fordringar	10 620	0
Ökning av kortfristiga skulder	16 131	15 698
	2 160 607	2 018 141
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 614 915	1 244 849
Finansiella kostnader	110 600	178 040
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 132
Minskning av långfristiga skulder	75 000	100 000
	1 800 514	1 532 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 929 894	1 569 802
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	360 093	486 120

*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

Belysning i trädgården. Reparation av nedre delen av våra stuprännor samt byte av rör till dagvattenledning. Nya vibrationsgummiplattor till våra hissar (ljuddämpande) samt byte av frekvensomriktare i hissarna. Ny kompressor till grundvattenvärmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Garageplatser: 24 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början (lgh+garage): 86
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	489	466	444
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 478	1 499	1 527	1 555
Elkostnad/m ² totalyta	75	78	79	80
Värmekostnad/m ² totalyta	41	30	23	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	17	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	50	51	52
Soliditet (%)	2	2	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	26	197	231	-177
Nettoomsättning (tkr)	2 076	2 002	1 911	1 817

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 004 m² bostäder och 564 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	53 800	0	0	53 800
Fond för yttre underhåll	1 604 467	486 500	-36 125	1 154 092
S:a bundet eget kapital	1 658 267	486 500	-36 125	1 207 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 543 336	-486 500	232 968	-1 289 804
Årets resultat	25 632	25 632	-196 843	196 843
S:a ansamlad förlust	-1 517 705	-460 868	36 125	-1 092 961
S:a eget kapital	140 562	25 632	0	114 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	25 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 056 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-486 500
summa balanserat resultat	-1 517 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	274 435
att i ny räkning överförs	-1 243 270

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	2 076 473	2 002 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 316	0
Summa rörelseintäkter		2 133 789	2 002 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 419 044	-1 084 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 455	-99 037
Personalkostnader	Not 6	-54 416	-61 489
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 711	-382 711
Summa rörelsekostnader		-1 997 626	-1 627 560
RÖRELSERESULTAT		136 163	374 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 600	-178 040
Summa finansiella poster		-110 532	-178 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 632	196 843
ÅRETS RESULTAT		25 632	196 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 861 370	4 244 081
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 861 370	4 244 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 861 370	4 244 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-3	881
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 940 053	1 580 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 625
Summa kortfristiga fordringar		1 940 050	1 587 214
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 448	9 811
Summa kassa och bank		6 448	9 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 946 498	1 597 025
SUMMA TILLGÅNGAR		5 807 868	5 841 106

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 800	53 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 604 467	1 154 092
Summa bundet eget kapital		1 658 267	1 207 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 543 336	-1 289 804
Årets resultat		25 632	196 843
Summa fritt eget kapital		-1 517 705	-1 092 961
SUMMA EGET KAPITAL		140 562	114 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 272 800	5 247 800
Summa långfristiga skulder		4 272 800	5 247 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	100 000
Leverantörsskulder		187 136	130 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	207 369	247 981
Summa kortfristiga skulder		1 394 505	478 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 807 868	5 841 106

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Soprum/sophus	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 669 757	1 590 246
Årsavgifter - garage	162 944	155 736
Hyror lokaler	3 000	4 800
Kabel-TV intäkter	39 936	39 936
Bredbandsintäkter	53 376	55 296
Varmvattenintäkter	48 414	51 218
Elintäkter	86 444	88 978
Avgift andrahandsuthyrning	373	3 780
Gästlägenhet	12 200	12 400
Öresutjämning	29	42
	2 076 473	2 002 432

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	52 786	0
Övriga intäkter	4 530	0
	57 316	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	30 503
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 553
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	81 406	56 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 875	13 250
	Snöröjning/sandning	10 195	6 880
	Städning entreprenad	73 750	65 525
	Städning enligt beställning	938	313
	Hissbesiktning	4 237	2 870
	Myndighetstillsyn	2 180	0
	Gemensamma utrymmen	11 559	1 429
	Garage	7 435	0
	Gård	14 219	11 023
	Serviceavtal	28 608	25 544
	Förbrukningsmateriel	19 892	7 491
	Brandskydd	0	1 094
	Fordon	2 052	696
		262 345	229 420
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 744	2 351
	Tvättstuga	19 931	43 663
	Entré/trapphus	1 900	7 468
	Lås	1 411	5 048
	VVS	2 813	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 750	0
	Ventilation	0	17 490
	Elinstallationer	27 169	28 203
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 329	0
	Hiss	65 030	1 297
	Fasad	598	0
	Balkonger/altaner	0	3 625
	Mark/gård/utemiljö	11 151	0
	Garage/parkering	4 250	13 762
	Skador/klotter/skadegörelse	4 214	3 024
		150 290	125 931
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	93 750	36 125
	Värmeanläggning	125 810	0
	Elinstallationer	23 625	0
	Fasad	31 250	0
		274 435	36 125
	Taxebundna kostnader		
	El	268 378	278 472
	Värme	146 803	107 870
	Vatten	69 760	62 391
	Sophämtning/renhållning	48 862	42 424
	Grovsopor	2 489	2 888
		536 292	494 045
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 909	46 716
	Tomträttsavgäld	3 500	3 500
	Kabel-TV	48 451	41 160
	Bredband	60 864	54 216
		141 724	145 592
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 958	53 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 419 044	1 084 323

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 758	2 451
	Tele- och datakommunikation	3 310	1 912
	Juridiska åtgärder	0	3 640
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	26	0
	Föreningskostnader	4 984	2 635
	Styrelseomkostnader	198	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 708	1 978
	Förvaltningsarvode	58 448	56 342
	Administration	5 408	7 099
	Konsultarvode	63 314	12 940
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	4 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 840
		141 455	99 037
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 722	50 064
	Sociala kostnader	8 694	11 425
		54 416	61 489
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	11 225	11 225
	Förbättringar	371 486	371 486
		382 711	382 711

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 519 828	9 519 828
	Utgående anskaffningsvärde	9 519 828	9 519 828
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 275 747	-4 893 036
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 711	-382 711
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 658 458	-5 275 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 861 370	4 244 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 450 000	25 450 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		48 650 000	48 650 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	850 000	850 000
		48 650 000	48 650 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 795	13 795
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 795	13 795
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 795	-13 795
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 795	-13 795
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	186	186
	Skattefordran	16 420	17 168
	Klientmedel hos SBC	1 923 447	1 563 354
		1 940 053	1 580 708
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna intäkter	0	5 625
		0	5 625

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 154 092	667 592
	Reservering enligt stadgar	486 500	486 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 125	0
	Vid årets slut	1 604 467	1 154 092

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,937 %	2 411 400	2 411 400	Rörligt
	Swedbank 1,840 %	2 411 400	2 411 400	2023-05-25
	Swedbank 0,912 %	450 000	525 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	5 272 800	5 347 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-100 000	
		4 272 800	5 247 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 272 800 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 823 200	5 823 200

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	43 930	44 800
	Sociala avgifter	8 694	10 564
	Ränta	6 128	39 742
	Avgifter och hyror	148 617	152 875
		207 369	247 981

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Reparation av piskbalkongen 2019 som senare byggs in när taket byts. Planerat takbyte, putsning av väggar, målning av fönsterkarmar, balkonger, byte av markbeläggning på gångbanor. Detta sker 2022 eller senare.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25, 4 2019



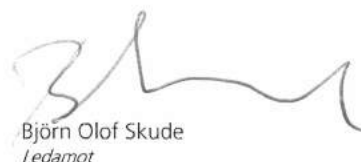
Maud Viola Uppling
Ordförande



Hans Erland Kristian Levy
Vice ordförande

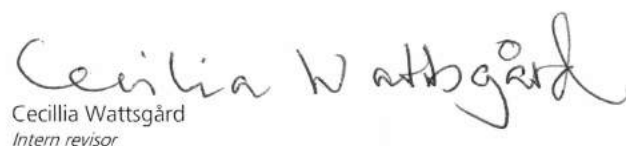


Marie-Louise Kristina Hallgren
Ledamot



Björn Olof Skude
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23, 4 2019



Cecilia Wattsgård
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hälsingör

Jag som föreningsmedlem och av föreningen vald revisor har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hälsingör för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat styrelseprotokoll, åtgärder och förhållanden i bostadsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning samt disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningens berättelse och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2019-04-23


Cecilia Wattsgård

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 752 450	1 669 757	1 670 000
Årsavgifter - garage	169 050	162 944	163 500
Hyror lokaler	2 100	3 000	6 000
Kabel-TV intäkter	40 000	39 936	40 000
Bredbandsintäkter	53 000	53 376	53 000
Varmvattenintäkter	54 000	48 414	53 000
Elintäkter	89 000	86 444	93 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	373	4 480
Gästlägenhet	12 000	12 200	0
Öresutjämning	0	29	0
Försäkringsersättning	0	52 786	0
Övriga intäkter	0	4 530	0
	2 175 600	2 133 789	2 082 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-32 000	0	-75 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-75 000	-81 406	-75 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-5 875	-10 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-10 195	-7 000
Städning entreprenad	-69 000	-73 750	0
Städning enligt beställning	-1 000	-938	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 237	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-2 180	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-11 559	-1 000
Garage	-6 000	-7 435	0
Gård	-11 000	-14 219	-5 000
Serviceavtal	-20 000	-28 608	-20 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-19 892	-5 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	0
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	-2 052	0
	-253 000	-262 345	-203 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	-3 744	-75 000
Tvättstuga	-15 000	-19 931	-2 000
Entré/trapphus	0	-1 900	0
Lås	-2 000	-1 411	0
VVS	0	-2 813	-1 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 750	0
Elinstallationer	-15 000	-27 169	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 329	0
Hiss	-5 000	-65 030	-5 000
Fasad	0	-598	0
Balkonger/altaner	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-11 151	0
Garage/parkering	-5 000	-4 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	-1 000	-4 214	-1 000
	-118 000	-150 290	-184 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	-93 750	0
Värmeanläggning	0	-125 810	0
Elinstallationer	-15 000	-23 625	0
Fasad	-15 000	-31 250	0
	-180 000	-274 435	0
Taxebundna kostnader			
El	-291 000	-268 378	-285 000
Värme	-113 000	-146 803	-105 000
Vatten	-70 000	-69 760	-75 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-48 862	-43 000
Grovsopor	-3 000	-2 489	0
	-524 000	-536 292	-508 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-28 909	-28 000
Tomträttsavgäld	-4 000	-3 500	-3 500
Kabel-TV	-43 000	-48 451	-42 000
Bredband	-57 000	-60 864	-56 000
	-153 000	-141 724	-129 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-53 958	-55 000
	-55 000	-53 958	-55 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 758	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-3 310	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	-26	0
Föreningskostnader	-5 000	-4 984	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-198	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 708	-2 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 448	-58 000
Administration	-8 000	-5 408	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-63 314	-20 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Föreningsavgifter	-5 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	0
	-111 000	-141 455	-98 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-43 930	-45 500
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 792	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-8 694	-15 000
	-63 000	-54 416	-62 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 000	-11 225	-11 500
Förbättringar	-372 000	-371 486	-371 500
	-384 000	-382 711	-383 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 841 000	-1 997 626	-1 623 000
RÖRELSERESULTAT	334 600	136 163	459 980
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-65 000	-110 599	-132 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-65 000	-110 532	-132 000
RESULTAT	269 600	25 632	327 980