



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pärongården i Enskededalen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen

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 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dalens samfällighetsförening, 717917-5612. Föreningens andel är 5,7 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen..

Styrelsen

Mette Catrine Bendtsen	Ledamot
Sofie Helena Christina Engström	Ledamot
Lars Roger Eriksson	Ledamot
Oskar Frölin	Ledamot
Shahla Safari	Ledamot
Johanna Karin Margareta Wetter	Ledamot
Jan Christer Västlund	Ledamot
Konstadinos Kodogeorgos	Suppleant
Maurizio Vaccotti	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Johan Bjurfors

Anders Michael Fredriksson

Lars Bertil Melin Falkenström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dalen 16	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

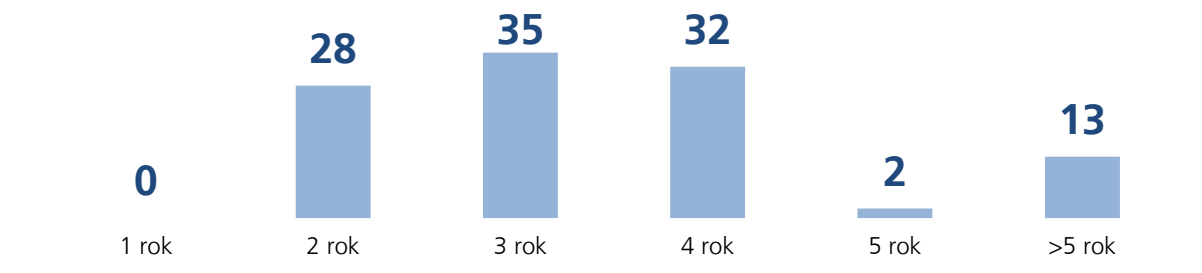
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 610 m², varav 9 870 m² utgör lägenhetsyta och 740 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

Festlokal

Snickarum

Trädgårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av föreningens lekplats	2017	
Renoverat fönsterkassetterna	2016 - 2017	Arbetet slutförs under april 2017
Bytt ut hissarna	2016 - 2017	Arbetet slutförs under maj 2017
Planerat underhåll	År	
Bergvärme	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Storholmen
Ekonomisk förvaltning	Storholmen
Städning	Gröna Stadhjälten
Markskötsel	Veterankraft
Snöröjning	R.A. Trädgård och Markservice AB
Hissavtal	I.T.K. AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
El	Ellevio/Dala kraft AB
Värme	Fortum värme
Vatten	Stockholm vatten
Fastighetsskötsel	Storholmen
Kabel-TV	Com Hem

Övrig information

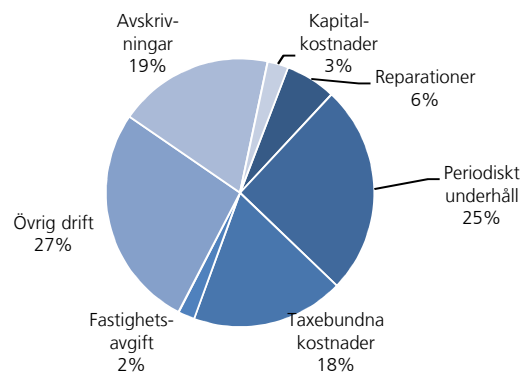
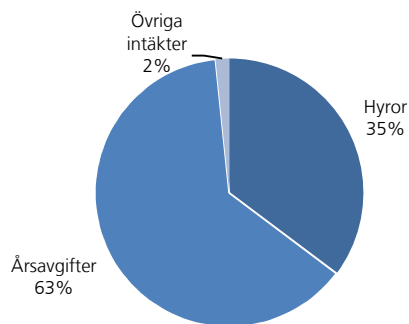
Styrelsen har beslutat att förbjuda korttidsuthyrning som tex. air bnb eller liknande.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 148 410	9 254 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 306 058	7 248 062
Finansiella intäkter	8 676	13 868
Minskning kortfristiga fordringar	0	771 949
Medlemsinsatser	2 720 000	0
	10 034 734	8 033 879
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 943 652	12 442 558
Finansiella kostnader	255 900	239 168
Ökning av kortfristiga fordringar	15 001	0
Minskning av långfristiga skulder	57 801	53 392
Minskning av kortfristiga skulder	543 654	405 236
	8 816 008	13 140 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 367 136	4 148 410
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 218 726	-5 106 474

*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

OVK för hela fastigheten är avslutad och godkänd.
Delstambyte under höghusen är genomfört och avslutat.
Besiktning av huvudstammen har genomförts.
Alla hissar är utbytta.
Renovering av fönsterkassetter är avslutade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st
Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	569	559	534	517
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	1 057	1 033	906
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 237	4 244	4 251	4 331
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	116	106	119	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	23	38	96
Soliditet (%)	75	74	75	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 772	-7 303	-4 451	-3 782
Nettoomsättning (tkr)	7 290	7 221	6 943	6 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 870 m² bostäder och 740 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	113 601 600	883 200	0	112 718 400
Upplåtelseavgifter	16 380 475	1 836 800	0	14 543 675
Fond för yttre underhåll	1 071 040	1 071 040	-1 071 040	1 071 040
S:a bundet eget kapital	131 053 115	3 791 040	-1 071 040	128 333 115
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 479 705	-1 071 040	-6 231 599	-15 177 066
Årets resultat	-2 771 645	-2 771 645	7 302 639	-7 302 639
S:a ansamlad förlust	-25 251 350	-3 842 685	1 071 040	-22 479 705
S:a eget kapital	105 801 766	-51 645	0	105 853 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 771 645
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 408 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 071 040
summa balanserat resultat	-25 251 349

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

1 071 040
-24 180 309

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	7 290 424	7 221 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 634	26 859
Summa rörelseintäkter		7 306 058	7 248 062
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 028 895	-11 217 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-677 937	-1 042 917
Personalkostnader	Not 6	-236 819	-181 643
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 886 827	-1 882 843
Summa rörelsekostnader		-9 830 479	-14 325 401
RÖRELSERESULTAT		-2 524 421	-7 077 339
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 676	13 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 900	-239 168
Summa finansiella poster		-247 224	-225 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 771 645	-7 302 639
ÅRETS RESULTAT		-2 771 645	-7 302 639

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	135 656 757	137 364 940
Maskiner och inventarier	Not 9	395 432	574 076
Summa materiella anläggningstillgångar		136 052 189	137 939 016
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 052 189	137 939 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		75 963	63 650
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 830 319	2 223 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	16 357
Summa kortfristiga fordringar		2 906 282	2 303 318
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 556 487	1 925 724
Summa kassa och bank		2 556 487	1 925 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 462 769	4 229 042
SUMMA TILLGÅNGAR		141 514 958	142 168 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 982 075	127 262 075
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 071 040	1 071 040
Summa bundet eget kapital		131 053 115	128 333 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 479 705	-15 177 066
Årets resultat		-2 771 645	-7 302 639
Summa fritt eget kapital		-25 251 350	-22 479 705
SUMMA EGET KAPITAL		105 801 766	105 853 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	34 478 759
Summa långfristiga skulder		0	34 478 759
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 475 950	54 992
Leverantörsskulder		417 788	526 901
Skatteskulder		8 162	2 992
Övriga skulder		246 606	476 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	564 686	774 223
Summa kortfristiga skulder		35 713 192	1 835 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 514 958	142 168 058

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Installationer	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 627 635	4 554 565
Årsavgifter - bortfall	0	-7 534
Hyror bostäder	1 646 271	1 687 152
Hyror lokaler momspliktiga	937 884	927 288
Bredbandsintäkter	24 475	9 000
Hyesrabatt	-8 911	0
Övriga debiterade avgifter	3 781	4 641
Överlåtelse/pantsättning	52 204	44 600
Avgift andrahandsuthyrning	7 035	1 477
Öresutjämning	51	14
	7 290 425	7 221 203

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	24 696
Övriga intäkter	15 634	2 163
	15 634	26 859

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 840	99 389
	Fastighetsskötsel beställning	79 359	48 847
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 122	146 297
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 649	0
	Snöröjning/sandning	144 448	160 066
	Städning entreprenad	120 119	98 292
	Städning enligt beställning	4 325	5 906
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 937
	Hissbesiktning	7 736	0
	Myndighetstillsyn	0	9 675
	Bevakning	0	8 544
	Gemensamma utrymmen	3 691	0
	Gård	4 126	0
	Serviceavtal	81 245	24 628
	Förbrukningsmateriel	25 999	45 181
	Brandskydd	589	0
	Fordon	2 515	0
		639 763	651 761
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 283	251 047
	Hyreslägenheter	10 559	8 546
	Brf Lägenheter	36 668	11 764
	Lokaler	0	33 005
	Förskola	13 981	8 474
	Gemensamma utrymmen	0	63 411
	Tvättstuga	55 647	35 626
	Entré/trapphus	2 125	2 143
	Lås	11 111	3 889
	Installationer	0	1 306
	VVS	96 311	45 014
	Värmeanläggning/undercentral	16 471	28 077
	Ventilation	45 923	46 060
	Elinstallationer	10 279	11 399
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	138	0
	Hiss	7 448	20 193
	Fönster	6 343	44 536
	Balkonger/altaner	3 300	0
	Mark/gård/utemiljö	1 454	23 640
	Skador/klotter/skadegörelse	160 276	1 646
	Vattenskada	136 356	195 328
	Övrigt	0	1 097
		618 675	836 200
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	160 900
	Förskola	8 672	0
	Gemensamma utrymmen	49 103	486 906
	Tvättstuga	46 025	0
	VVS	24 404	0
	Stambyte	378 378	1 646
	Värmeanläggning	73 950	0
	Ventilation	20 829	15 890
	Elinstallationer	0	52 998
	Hiss	1 383 186	1 956 999
	Tak	147 900	1 097
	Fönster	58 236	3 964 698
	Mark/gård/utemiljö	351 263	39 440
		2 541 945	6 680 574

Taxebundna kostnader		
El	237 558	202 819
Värme	1 230 351	1 126 647
Vatten	344 626	327 755
Sophämtning/renhållning	35 052	57 154
Grovsopor	13 144	0
	1 860 731	1 714 375
Övriga driftkostnader		
Försäkring	144 353	205 904
Tomträttsavgäld	520 569	650 000
Samfällighetsavgift	274 723	0
Kabel-TV	29 931	187 137
Bredband	201 415	100 428
	1 170 991	1 143 469
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	196 790	191 620
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 028 895	11 217 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	6 222	3 995
	Tele- och datakommunikation	523	44 179
	Juridiska åtgärder	92 976	59 658
	Inkassering avgift/hyra	6 064	425
	Hysesförluster	61	2
	Förvaltning	0	129 135
	Revisionsarvode extern revisor	24 028	161
	Föreningskostnader	12 879	41 106
	Styrelseomkostnader	0	11 073
	Fritids- och trivselkostnader	1 571	0
	Förvaltningsarvode	222 615	273 183
	Förvaltningsarvoden övriga	9 072	60 268
	Administration	92 377	45 069
	Korttidsinventarier	12 637	53 188
	Konsultarvode	184 486	271 349
	Föreningsavgifter	4 936	12 383
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 490	7 490
	Övriga driftkostnader	0	30 253
		677 937	1 042 917

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 200	138 216
	Sociala kostnader	56 619	43 427
		236 819	181 643

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 408 976	1 408 976
	Förbättringar	299 207	299 207
	Maskiner	7 970	0
	Inventarier	170 675	174 660
		1 886 827	1 882 843
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 729 702	144 729 702
	Utgående anskaffningsvärde	144 729 702	144 729 702
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 364 762	-5 656 579
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 708 183	-1 708 183
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 072 945	-7 364 762
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 656 757	137 364 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 097 000	93 097 000
	Taxeringsvärde mark	57 117 000	57 117 000
		150 214 000	150 214 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	146 117 000	146 117 000
	Lokaler	4 097 000	4 097 000
		150 214 000	150 214 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 738 071	1 738 071
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 738 071	1 738 071
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 163 995	-989 335
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 645	-174 660
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 342 640	-1 163 995
	Redovisat restvärde vid årets slut	395 431	574 076

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	14 452	625		
	Klientmedel hos SBC	2 810 649	2 222 686		
	Inkasso	5 218	0		
		2 830 319	2 223 311		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31		
	Försäkring	0	16 357		
		0	16 357		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	1 071 040	400 808		
	Reservering enligt stadgar	1 071 040	1 071 040		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 935 875		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 071 040	-2 336 683		
	Vid årets slut	1 071 040	1 071 040		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,270 %	11 600 000	11 600 000	2018-12-17
	Nordea	0,270 %	11 524 096	11 524 096	2018-12-17
	SBAB	1,540 %	11 351 854	11 409 655	2018-12-13
	Summa skulder till kreditinstitut		34 475 950	34 533 751	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 475 950	-54 992	
			0	34 478 759	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 150 350 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	6 307	2 354
	Avgifter och hyror	558 379	771 869
		564 686	774 223

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhållsarbeten för 2018 är att måla om och byta förrådsdörrar i låghuslängan samt att installera bergvärme.

Efter räkenskapsårets slut har Stockholm stad aviserat en höjning av tomträttsavgälden från 650tkr till 1 482tkr, from 2019-07-01.

Från 2018-01-01 har vi en ny ekonomisk- och tekniskförvaltare, Storholmen.

Styrelsens underskrifter

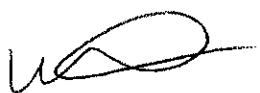
ENSKEDEDALEN den 13 13 2018



Mette Catrine Bendtsen
Ledamot



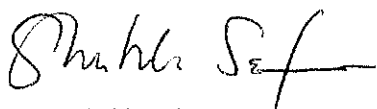
Sofie Helena Christina Engström
Ledamot



Lars Roger Eriksson
Ledamot



Oskar Frölin
Ledamot



Shahla Safari
Ledamot



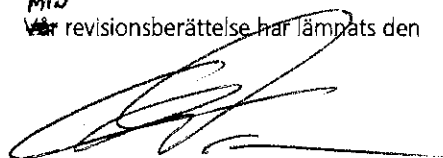
Johanna Karin Margareta Wetter
Ledamot



Jan Christer Västlund
Ledamot

MW

revisionsberättelse har lämnats den 11 14 2018



Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen, org.nr.769607-3795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pärongården i Enskededalen för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Päröngården i Enskededalen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 672 440	4 627 635	4 597 046
Årsavgifter - garage	282 312	0	0
Hyror bostäder	0	1 646 271	1 648 338
Hyror lokaler momspliktiga	5 845 806	937 884	937 884
Bredbandsintäkter	0	24 475	8 400
Hysesrabatt	0	-8 911	-2 246
Övriga debiterade avgifter	0	3 781	3 912
Överlåtelse/pantsättning	0	52 204	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 028	7 035	4 820
Öresutjämning	0	50	0
Övriga intäkter	0	15 634	972
	7 805 586	7 306 058	7 199 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-125 000	-104 840	-110 000
Fastighetsskötsel beställning	-92 000	-79 359	-40 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-165 000	-55 122	-165 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-5 649	0
Snöröjning/sandning	-140 000	-144 448	-140 000
Städning entreprenad	-128 000	-120 119	-106 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 325	-10 000
Hissbesiktning	0	-7 736	0
Myndighetstillsyn	0	0	-20 000
Bevakning	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 691	0
Gård	0	-4 126	0
Serviceavtal	-88 000	-81 245	0
Förbrukningsmateriel	-30 000	-25 999	-30 000
Brandskydd	0	-589	0
Fordon	-3 000	-2 515	0
	-787 000	-639 763	-631 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	-4 283	-800 000
Hyseslägenheter	0	-10 559	0
Brf Lägenheter	0	-36 668	0
Förskola	0	-13 981	0
Tvättstuga	0	-55 647	0
Entré/trapphus	0	-2 125	0
Lås	0	-11 111	0
VVS	0	-96 311	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 471	0
Ventilation	0	-45 923	0
Elinstallationer	0	-10 279	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-138	0
Hiss	0	-7 448	0
Fönster	0	-6 343	0
Balkonger/altaner	0	-3 300	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 454	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-160 276	0
Vattenskada	0	-136 356	0
	-400 000	-618 675	-800 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-640 000
Hyreslägenheter	-600 000	0	-600 000
Förskola	0	-8 672	0
Gemensamma utrymmen	0	-49 103	-3 000
Tvättstuga	0	-46 025	0
VVS	-110 000	-24 404	-438 000
Stambyte	0	-378 378	0
Värmeanläggning	0	-73 950	0
Ventilation	0	-20 829	0
Hiss	0	-1 383 186	-1 200 000
Tak	0	-147 900	0
Fönster	0	-58 236	0
Mark/gård/utemiljö	-23 000	-351 263	-5 900
	-733 000	-2 541 945	-2 886 900
Taxebundna kostnader			
El	-210 000	-237 558	-210 000
Värme	-1 300 000	-1 230 351	-1 000 000
Vatten	-337 000	-344 626	-310 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-35 052	-250 000
Grovsopor	-15 000	-13 144	-60 000
	-1 947 000	-1 860 731	-1 830 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-128 000	-144 353	-220 000
Tomträttsavgäld	-520 000	-520 569	-520 000
Samfällighetsavgift	-250 000	-274 723	0
Kabel-TV	-30 000	-29 931	-235 000
Bredband	-205 000	-201 415	0
	-1 133 000	-1 170 991	-975 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-173 000	-196 790	-177 613
	-173 000	-196 790	-177 613
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-6 222	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-523	-45 000
Juridiska åtgärder	-120 000	-92 976	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 064	0
Hyresförluster	0	-61	0
Förvaltning	0	0	-200 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 028	-25 000
Föreningskostnader	-15 000	-12 879	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 571	0
Förvaltningsarvode	-292 000	-222 615	-160 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-9 072	0
Administration	-20 000	-92 377	-20 000
Korttidsinventarier	-30 000	-12 637	-30 000
Konsultarvode	-250 000	-184 486	-250 000
Föreningsavgifter	-13 000	-4 936	-13 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 490	0
Övriga driftskostnader	-50 000	0	-50 000
	-825 000	-677 937	-823 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-182 000	-180 200	-177 200
Arbetsgivaravgifter	-59 000	-56 619	-55 676
	-241 000	-236 819	-232 876
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 408 976	-1 408 976	-1 408 976
Förbättringar	-299 207	-299 207	-299 207
Maskiner	0	-7 970	0
Inventarier	-174 660	-170 675	-174 660
	-1 882 843	-1 886 827	-1 882 843

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 121 843	-9 830 479	-10 239 232
RÖRELSERESULTAT	-316 257	-2 524 421	-3 040 106
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8 022	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	645	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-260 000	-255 247	-260 000
Räntekostnader skattekonto	0	-23	0
Övriga räntekostnader	0	-630	0
	-260 000	-247 224	-260 000
RESULTAT	-576 257	-2 771 645	-3 300 106