

Årsredovisning för

Brf Enen 13

769615-9685

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Arnt

*KA cc Shi
en ju*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Enen 13, 769615-9685 får härmed avge årsredovisning för för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-02.. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-06 hos Bolagsverket. Föreningens firma är Brf Enen 13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm och är medlemmar i Bostadsrätterna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanfattning:

2017-05-31 - 2017-12-31

Christian Lehnert	Ledamot/Ordförande	2 år
Asima Peksin	Ledamot/Kassör	2 år
Peter Eriksson	Ledamot/Sekreterare	1 år
Knut Jepson	Ledamot/Vice ordförande	2 år
Christin Hillman	Ledamot	1 år
Bengt Kittel	Ledamot	1 år
Britt Olsson	Suppleant	1 år
Christina Unnebo	Suppleant	1 år

2016-06-01 - 2017-05-30

Jukka Virkamäki	Ledamot/Ordförande	1 år
Per-Olof Byrén	Ledamot/Vice ordförande	1 år
Asima Peksin	Kassör	1 år
Peter Eriksson	Ledamot/Sekreterare	2 år
Christian Lehnert	Ledamot	2 år
Bengt Kittel	Ledamot	2 år
Knut Jepson	Ledamot	1 år
Britt Olsson	Suppleant	1 år
Christina Unnebo	Suppleant	1 år

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 formella styrelsemöten, två budgetmöten, möten med bank, leverantörer, hantverkare och Valvet AB.

Revisor

På föreningsstämman 2017 valdes sittande revisionsbyrå, C-E Morelius Revisionsbyrå AB till föreningens revisor.

Hg cc BKI
eu do an

Valberedning

På föreningsstämman valdes Sara Lewander Forsén och Netta Frister till valberedning.

Information om fastigheten

Bostadsrättsföreningen BRf Enen 13 bildades i december 2010 då föreningen köpte fastigheten av Förvaltaren AB (Sundbybergs Kommun).

Brf Enen 13 spänner över fyra huskroppar och en källardel i suterräng, uppförda på Järnväggsgatan 74-78, Ursviksvägen 1 samt Hästhagsgatan 1 i Sundbyberg.

Byggnaden är uppförd i L-form och på insidan finns en stor och fin gård för alla medlemmar att utnyttja. Fastigheten byggdes mellan 1910-1930 och består av ca. 3370 kvm bostadsyta och 589 kvm affärslokaler.

Bostadsytan är uppdelad på 42 lägenheter, varav 38 är bostadsrätter och 4 är hyresrätter. Alla fem trappuppgångar är utrustade med hiss.

Föreningen har två tvättstugor, en på Hästhagsgatan 1 samt en på Järnväggsgatan 78.

Samtliga lägenheter är anslutna till Sundbybergs Stadsnät och ComHem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB. Under december månad sades den tekniska delen av förvaltningen upp och ett nytt avtal tecknades med Holmfast AB.

Allmänt

Styrelsen har under året gjort ett stort arbete kring föreningens kostnader, såsom värme, el och underhåll. Även leverantörsavtalen har gått igenom och uppdaterats. Nya stadgar antogs och registrerades hos bolagsverket, dessa innefattade beräkningsgrund för särskild balkongavgift samt uppdatering av mönsterstadgar. Grannsamverkan mot brott är fortsatt aktivt och informationsbrev skickas ut löpande. En cykelrensning genomfördes där cyklar och dylikt som inte används men förvarats i cykelrummen skänktes bort.

Då Aptus genomförde en uppdatering av passagesystemet slutade plötsligt vissa inpasseringsbrickor att fungera. Det fick stora konsekvenser för både enskilda medlemmar likväl tidningsbud och post, det löste sig tillslut men tyvärr tog det lång tid.

Styrelsen har haft en tät kontakt med revisorn för att diskutera och organisera olika investerings- och underhållsåtgärder i syfte att de ska få rätt genomslag på ekonomin. Styrelsen har färdigställt en ekonomisk plan för återkommande underhållsåtgärder, investeringar och budget som sträcker sig fram till 2040 och tar även höjd för inflation.

Flera stora projekt har drivits av styrelsens olika grupper, vilket har gjort att man inte har behövt ta in konsulter för dyra pengar. Exempel på sådana projekt är: Takmålning, värmeutredning, el- och solcells-analys, inre och yttre design för att nämna några.

Styrelsearbetet har även bestått av en hel del administration och möten såsom:

- Kontroll av leverantörers åtaganden
- Uppföljning av felanmälningar
- Nyckelhantering/Aptus
- Attest av räkningar
- Uppföljning av kassa och budget
- Försäljning av lägenheter och hantering av uthyrningar

Medlemsmöten/extrastämmor

- Ordinarie föreningsstämma och en extrastämma har genomförts.
- Informationsmöten för medlemmar har genomförts under vår och höst.
- Informationsmöten för balkongbyggarna har genomförts.

Från BRF
en as

- Informationsblad har delats ut med jämna mellanrum i anslutning till styrelsemöten.
- Gärdgruppen ordnade en gårdsfixardag på våren och en på hösten.

Nybyggnation

Under år 2017 tecknades avtal med Balcona AB för att påbörja byggnation av 9 st tilläggsbalkonger till 8 bnf samt en hyresrätt. balkongbygget slutföres under första delen av 2018. Bygglovets var godkänt för balkonger mot innergården samt i hela lodräta rader vilket ledde till att 3 rader byggs på adresserna Hästhagsgatan 1, Ursviksvägen 1 samt Järnvägsgatan 78. Balkongerna kommer enligt stämmobeslutet inte att påverka resultatet.

Underhåll

Under 2017 genomfördes en stor takmålning av samtliga tak samt installation av säkerhetsutrustning på taken för att underlätta snöskottning och andra framtida takarbeten.

Efter en mängd stopp i avloppen på Järnvägsgatan 74 beslutades det att göra en stamspolning i samtliga lägenheter som genomfördes med gott resultat. Under början av år 2018 kommer en fullständig stamspolning av hela föreningen att äga rum.

Investeringar

2017 beslutade styrelsen att genomföra en inventering och injustering, med hjälp av fasta metallbrickor, av samtliga radiatorer. Utöver det en ny installation av moderna temperaturreglerade termostater, leverantören blev QSEC och det påbörjades i januari 2018. Denna investering kommer att skrivas av i två delar, en del för injusteringsdelen samt en för de moderna termostaterna. Investeringen kommer att leda till bättre komfort i lägenheterna och en jämnare förbrukning för föreningen.

Styrelsen beslutade om att investera i en balkong för en hyresgäst, denna färdigställs under år 2018.

Sista veckan på året påbörjades en investering i form av modern närvarostyrd belysning med LED-lampor. Denna investering kommer förhoppningsvis att slutföras 2018 och kommer att leda till bättre trivsel och ekonomi vad gäller belysningen.

Reparationer

Endast mindre reparationer har skett under året såsom hissar och tvättstugor. En oväntad och tråkig överraskning var en faktura som dök upp från en vattenskada år 2016 på ca 50 tkr.

Föreningens lånebild

Den totala summan av föreningens gemensamma lån var vid årets slut 13 345 844:- kronor, sammanställning av lånen finns i den bifogade årsredovisningen. Lånets räntor kommer att omförhandlas under december 2018.

Föreningsavgiften

Avgiften till föreningen har under de senaste två åren legat kvar på samma nivå. I samband med att den långsiktiga budget och underhållsplanen är framtagen så kan det behövas göras större avsättningar till underhållsåtgärder. Styrelsen utreder kontinuerligt hur avsättningarna kan göras utan att behöva höja avgiften, främst genom minskade kostnader och effektivare användning av befintliga lokaler.

Nya medlemmar

Inflyttad under året är Monalisa Brixed till Ursviksvägen 1, utflyttad var Victoria Söderkvist.

Arvoden

Enligt föreningsstämman 2016 skulle styrelsen efter avslutat verksamhetsår få 1,5 prisbasbelopp att fördela sinsemellan. Summan 67 200:- betalades ut efter stämman.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Handwritten signature:
Bki
as
en

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 843	2 815	2 802	2 665	2 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-44	-321	82	-193	-300
Soliditet, % *	81	82	82	81	81
Bostadsrättsyta	3 121	3 121	3 121	3 121	3 121
Total yta (bostäder och lokaler)	3 963	3 963	3 963	3 963	3 963
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	568	568	568	528	479
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 244	4 244	4 244	4 555	4 555
Fastighetens belåningsgrad, %	20,00	20,00	22,00	23,00	23,00
Taxeringsvärde, tkr	67 763	67 763	61 033	61 033	61 033
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	66 456	66 456	66 456	66 456	66 456
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	51,30	51,30	46,20	47,94	47,94
Avskrivning / kvm total yta	165	165	165	165	99
Elkostnad / kvm total yta	29	24	30	29	33
Värmekostnad / kvm total yta	128	142	136	133	141
Vattenkostnad / kvm total yta	31	30	30	30	29

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	66 455 547	-	746 198	-2 292 110	-321 086
Avsättning till fond för yttre underhåll			-54 150		
Resultatdisposition				-266 935	321 086
Årets resultat					44 362
	66 455 547	-	692 048	-2 559 045	44 362

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-2 559 045
årets resultat	-44 362
Totalt	-2 603 407

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	203 289
uttag ur fond för yttre underhåll	-407 390
balanseras i ny räkning	-2 399 306
Summa	-2 603 407

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

CC
As
en
an

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 842 610	2 815 245
Övriga rörelseintäkter		120 542	60 295
Summa rörelseintäkter		2 963 152	2 875 540
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 811 515	-1 978 052
Övriga externa kostnader	5	-182 731	-210 767
Personalkostnader	2	-86 290	-86 363
Av- och nedskrivningar	6	-654 602	-654 602
Summa rörelsekostnader		-2 735 138	-2 929 784
Rörelseresultat		228 014	-54 244
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8 161
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	221
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-272 376	-275 224
Summa finansiella poster		-272 376	-266 842
Resultat efter finansiella poster		-44 362	-321 086
Resultat före skatt		-44 362	-321 086
Årets resultat		-44 362	-321 086

CL
AS
K. J. Ni
L. L.
O. N.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	75 840 477	76 487 291
Maskiner och andra tekniska anläggningar		31 147	38 935
Pågående nyanläggningar		238 873	-
Summa materiella anläggningstillgångar		76 110 497	76 526 226
Summa anläggningstillgångar		76 110 497	76 526 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 032	17 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	115 627	122 199
Summa kortfristiga fordringar		130 659	139 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	3 381 691	2 026 800
Summa kassa och bank		3 381 691	2 026 800
Summa omsättningstillgångar		3 512 350	2 166 005
SUMMA TILLGÅNGAR		79 622 847	78 692 231

18/12 2017
 [Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		66 455 547	66 455 547
Yttre fond		692 048	746 198
Summa bundet eget kapital		67 147 595	67 201 745
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-2 559 045	-2 292 110
Årets resultat		-44 362	-321 086
Summa fritt eget kapital		-2 603 407	-2 613 196
Summa eget kapital		64 544 188	64 588 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 246 168	13 246 168
Övriga långfristiga skulder		99 676	99 676
Summa långfristiga skulder		13 345 844	13 345 844
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		509 054	350 581
Övriga kortfristiga skulder	10	879 971	72 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	343 790	334 764
Summa kortfristiga skulder		1 732 815	757 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 622 847	78 692 231

kl
as
Kofw
en
or

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år
-Tillkommande utgifter avseende byggnad	10-20 år

CL BHK
ag en
K-AN

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	67 200	66 735
	<u>67 200</u>	<u>66 735</u>
Sociala kostnader	19 090	19 628
	<u>86 290</u>	<u>86 363</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 771 308	1 771 308
Hysesintäkter, bostäder	288 383	285 933
Hysesintäkter, lokaler	776 513	754 387
Övriga intäkter	6 406	3 617
	<u>2 842 610</u>	<u>2 815 245</u>

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	224 690	207 898
Reparationer	101 434	434 886
Underhåll	407 390	257 439
Taxebundna kostnader	889 213	907 486
Försäkring och tomträttsavgäld	85 928	69 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	102 860	100 885
	<u>1 811 515</u>	<u>1 978 052</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrationskostnader	11 113	10 525
Förvaltningskostnader	155 596	185 745
Övriga externa tjänster	2 938	3 237
Övriga externa kostnader	13 084	11 260
	<u>182 731</u>	<u>210 767</u>

Ko-CC Bki
en as
du

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	52 356 233	52 356 233
	<u>52 356 233</u>	<u>52 356 233</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-2 356 029	-1 832 467
-Årets avskrivning enligt plan	-523 562	-523 562
	<u>-2 879 591</u>	<u>-2 356 029</u>
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	2 465 129	2 465 129
	<u>2 465 129</u>	<u>2 465 129</u>
Ack avskrivningar tillk. utg. byggnad enligt plan:	-616 268	-493 016
-Årets avskrivning enligt plan	-123 252	-123 252
	<u>-739 520</u>	<u>-616 268</u>
<i>Pågående</i>		
Årets anskaffning	238 873	-
	<u>238 873</u>	<u>-</u>
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	77 875	77 875
	<u>77 875</u>	<u>77 875</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-38 940	-31 152
-Årets avskrivning enligt plan	-7 788	-7 788
	<u>-46 728</u>	<u>-38 940</u>
<i>Mark</i>	24 638 226	24 638 226
Redovisat värde vid årets slut	<u>76 110 497</u>	<u>76 526 226</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	36 000 000	3 502 000	39 502 000
Mark	27 000 000	1 261 000	28 261 000
Summa	<u>63 000 000</u>	<u>4 763 000</u>	<u>67 763 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	31 204	23 519
Förvaltararvode	34 016	33 448
Sundbybergs Stadsnät	41 597	50 894
ComHem	8 810	8 672
Bostadsrätterna	-	5 666
	<u>115 627</u>	<u>122 199</u>

cc K. K. K.
L. E. K.

Not 8 Kassaflödesanalys

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-44 362	-321 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		654 602	654 602
		<u>610 240</u>	<u>333 516</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		610 240	333 516
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 546	-5 908
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		974 978	91 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 593 764	419 514
Investeringsverksamheten			
Pågående arbeten		-238 873	
Avyttring av finansiella tillgångar		-	233 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-238 873	233 482
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		1 354 891	652 996
Likvida medel vid årets början		2 026 800	1 373 803
Likvida medel vid årets slut		3 381 691	2 026 799

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Stadshypotek	0,80%	2017-03-06	896 168	-	896 168
Stadshypotek	0,85%	2018-12-01	4 100 000	-	4 100 000
Stadshypotek	0,85%	2018-12-01	4 100 000	-	4 100 000
Stadshypotek	4,71%	2018-12-01	4 150 000	-	4 150 000
			<u>13 246 168</u>	<u>-</u>	<u>13 246 168</u>

Länen löper för närvarande utan amorteringar.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	30 656	32 846
Personalskatt	-	20 019
Avräkning sociala avgifter	-	19 628
Balkongprojekt	849 315	-
	<u>879 971</u>	<u>72 493</u>

cc kg Bki
as em
oh

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	6 000	6 000
Förutbetalda hyror och avgifter	266 949	245 004
Värme	60 841	73 760
Revisionsarvode	10 000	10 000
	<u>343 790</u>	<u>334 764</u>

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>17 950 000</u>	<u>17 950 000</u>
	17 950 000	17 950 000

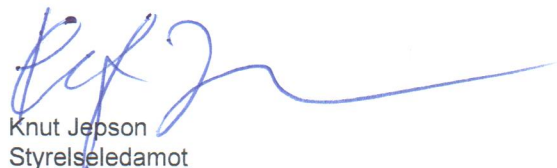
Ansvarsförbindelser Inga Inga

Underskrifter

Stockholm den 12/4



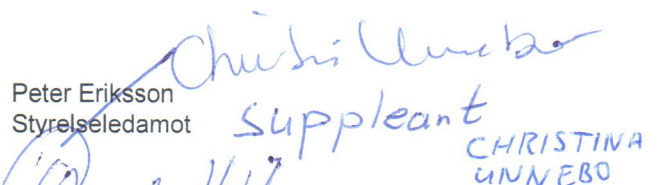
Christian Lehnert
Styrelseordförande



Knut Jøpson
Styrelseledamot



Bengt Kittel
Styrelseledamot




Christina Unnebo
suppleant
CHRISTINA
UNNEBO

Peter Eriksson
Styrelseledamot



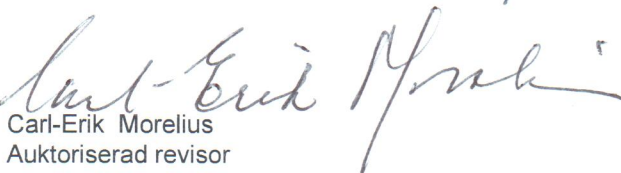
Asima Peksin
Styrelseledamot



CHRISTIN HILLMAN

Bengt Kittel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4



Carl-Erik Morelius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enen 13, org.nr 769615-9685

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enen 13 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med 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. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Föreningen har per 2017-12-31 ett balanserat underskott uppgående till -2 603 407 kronor. Detta underskott har uppstått under flera års tid till följd av att rörelseintäkterna understiger rörelsens kostnader, inklusive avskrivningarna och räntekostnaderna. Avskrivningarna är nödvändiga för att reservera medel för kommande underhåll och investeringar samtidigt som nettouttagen ur fonden för yttre underhåll samtidigt riskerar att minska. För att undvika en fortsatt ökning av det balanserade underskottet bör styrelsen upprätta en handlingsplan som underlag för framtida hyressättningar och redovisning av alternativ för att minska de löpande kostnaderna.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 17/4 2018


Carl-Erik Morelius
Auktoriserad revisor