



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sångarlunden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sångarlunden

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 vara oförändrade närmaste året.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jarle Johannessen	Ledamot
Sven Peter Johannesson	Ledamot
Leif Tommy Lindström	Ledamot
Hans Leonard Wistén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Bucht	Ordinarie Extern	Sonora Revision AB
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Erik Arnstedt	Sammanställande
Anna Odqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Sägner 1	1971	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

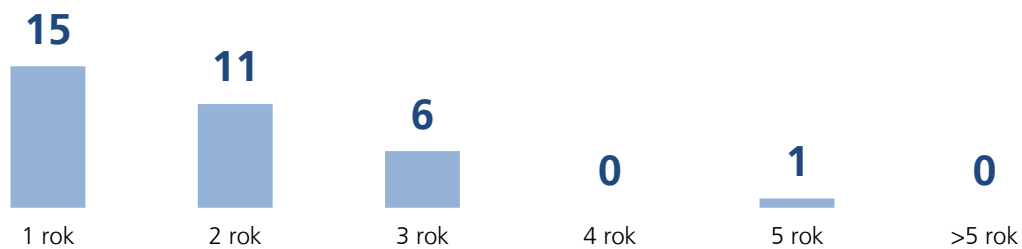
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 573 m², varav 1 573 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum/Mangelrum/Strykrum
Hobbyrum
Grovsoptum
Vinterdäckförvaring
Cykelrum
Utrymme för trädgårdsredskap
Utrymme för barnvagnar
Soprum
Trädgårdsförråd

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2017	Lgh. 38

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fönster	2018	Plan 3 tr.
Underhåll av balkonger	2018	Södra gaveln, alla plan
Entréer	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	BK Fastighetsservice
Hissjour	ITK AB
Brandsläckarkontroll	Presto Brandsäkerhet AB
Sophantering	Stockholms Stad Trafikkontoret, avd. Avfall
Pappersåtervinning	SITA Sverige AB
Fastighetsskötsel	Tommy Lindström
Byte av entrémattor	Herr Entrématta AB
El Värme	Skellefteå Kraft
El övrigt	Nordic Green Energy
Städning	Mor Annas Städ
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar

Övrig information

Förutom de 14 protokollförda mötena har ett tiotal ej protokollförda arbetsmöten genomförts.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god

Föreningen är lågt belånad: 3 175 SEK / m²

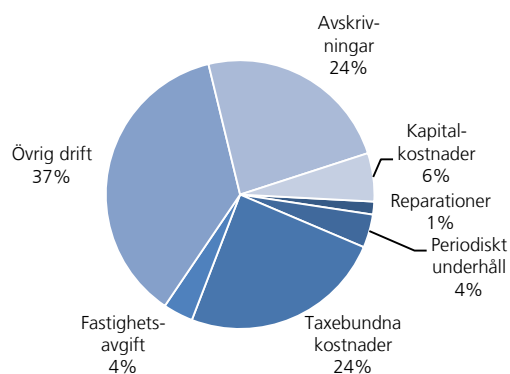
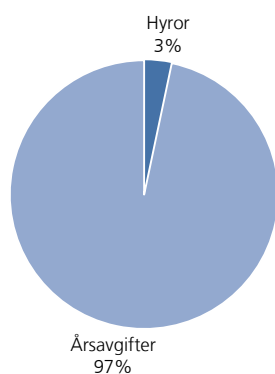
2018 års planerade underhåll är budgeterad enligt den nya underhållsplanen. Medel är avsatta för att bekosta dessa.

Styrelsen planerar därför för oförändrade avgifter 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	761 886	562 611
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 182 665	1 183 436
Finansiella intäkter	81	201
Minskning kortfristiga fordringar	358	1 805
Ökning av kortfristiga skulder	84 510	0
	1 267 614	1 185 442
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	856 308	881 038
Finansiella kostnader	71 193	70 756
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 000	0
Minskning av långfristiga skulder	5 753	15 627
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 746
	983 254	986 167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 046 245	761 886
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	284 359	199 275

*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

Fönsterrenovering lgh. 38

Vår- och höststädning

Ny underhållsplan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st.

Tillkommande medlemmar: 7 st.

Avgående medlemmar: 9 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	721	721	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 175	3 179	3 188	3 221
Elkostnad/m ² totalyta	37	38	50	31
Värmekostnad/m ² totalyta	110	103	85	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	28	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	45	81	92
Soliditet (%)	13	13	14	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	-77	-193	-140
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 177	1 172	1 172

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 573 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	502 700	0	0	502 700
Upplåtelseavgifter	180 000	0	0	180 000
Kapitaltillskott	707 026	0	0	707 026
Fond för yttre underhåll	250 705	78 000	-145 000	317 705
S:a bundet eget kapital	1 640 431	78 000	-145 000	1 707 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-845 019	-78 000	67 932	-834 952
Årets resultat	-33 933	-33 933	77 068	-77 068
S:a ansamlad förlust	-878 953	-111 933	145 000	-912 019
S:a eget kapital	761 478	-33 933	0	795 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-33 933
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-767 019
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-78 000</u>
summa balanserat resultat	-878 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>48 280</u>
att i ny räkning överförs	-830 672

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	1 182 556	1 176 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109	6 620
Summa rörelseintäkter		1 182 665	1 183 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-644 163	-750 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 477	-88 946
Personalkostnader	Not 6	-52 668	-41 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 178	-308 911
Summa rörelsekostnader		-1 145 486	-1 189 949
RÖRELSERESULTAT		37 179	-6 513
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 193	-70 756
Summa finansiella poster		-71 112	-70 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 933	-77 068
ÅRETS RESULTAT		-33 933	-77 068

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 4 894 809	5 121 836
Maskiner och inventarier	Not 9 19 238	31 388
Summa materiella anläggningstillgångar	4 914 046	5 153 224
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 916 846	5 156 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 752	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11 743 492	534 443
Summa kortfristiga fordringar	745 244	534 443
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	317 293	244 093
Summa kassa och bank	317 293	244 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 062 537	778 536
SUMMA TILLGÅNGAR	5 979 383	5 934 560

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		682 700	682 700
Kapitaltillskott		707 026	707 026
Fond för yttre underhåll	Not 12	250 705	317 705
Summa bundet eget kapital		1 640 431	1 707 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-845 019	-834 952
Årets resultat		-33 933	-77 068
Summa fritt eget kapital		-878 953	-912 019
SUMMA EGET KAPITAL		761 478	795 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 977 592	4 999 837
Summa långfristiga skulder		4 977 592	4 999 837
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 492	0
Leverantörsskulder		96 666	21 148
Skatteskulder		44	0
Övriga skulder		943	-2 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	126 168	120 812
Summa kortfristiga skulder		240 313	139 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 979 383	5 934 560

Noter

Belopp redovisas i svenska 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år	10-33 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Maskiner	Fullt avskrivna	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 141 675	1 133 370
Hyror parkering	39 000	39 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 865	4 430
Öresutjämning	15	16
	1 182 556	1 176 816

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	3 422
Övriga intäkter	109	3 198
	109	6 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 853	0
	Städning entreprenad	22 494	25 000
	Städning enligt beställning	0	2 500
	Mattvätt/Hyrmattor	12 515	14 922
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 500
	Hissbesiktning	2 449	2 366
	Myndighetstillsyn	0	2 700
	Gård	3 223	2 509
	Serviceavtal	5 339	6 741
	Förbrukningsmateriel	4 224	4 627
	Brandskydd	0	2 693
	Fordon	1 100	2 174
		58 197	79 732
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 500	0
	Tvättstuga	3 045	10 352
	Lås	0	95
	VVS	0	8 063
	Elinstallationer	3 610	0
	Hiss	0	4 888
		19 155	23 398
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	145 000
	Fönster	48 280	0
		48 280	145 000
	Taxebundna kostnader		
	El	58 864	60 421
	Värme	172 463	162 046
	Vatten	49 693	44 162
	Sophämtning/renhållning	17 028	17 923
		298 048	284 552
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 941	30 002
	Tomträttsavgäld	145 300	145 300
	Bredband	846	0
		177 087	175 302
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 395	42 312
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	644 163	750 296

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	692	576
	Tele- och datakommunikation	1 963	-5 153
	Övriga förluster	3 590	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	16 625
	Föreningsomkostnader	3 481	2 226
	Styrelseomkostnader	1 439	2 300
	Fritids- och trivselkostnader	6 142	2 035
	Förvaltningsarvode	52 844	51 431
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 375
	Administration	5 194	4 591
	Korttidsinventarier	6 888	7 960
	Konsultarvode	52 945	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 980
		159 477	88 946
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd man.		
	Ersättningar		
	Styrelse och internrevisor*	20 000	9 500
	Löner	24 000	24 000
	Sociala kostnader	8 668	8 296
		52 668	41 796
	*Styrelsearvode inkl. sociala avgifter för 2017 har beslutats av stämman men ej betalats ut vid årsskiftet.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	23 807	23 807
	Förbättringar	253 221	264 794
	Maskiner	0	8 159
	Inventarier	12 150	12 150
		289 178	308 911

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 177 405	9 177 405
	Nyanskaffningar	50 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 227 405	9 177 405
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 055 569	-3 766 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 028	-288 601
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 332 596	-4 055 569
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 894 809	5 121 836
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	552 000	552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		26 000 000	26 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
		26 000 000	26 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	277 833	277 833
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	277 833	277 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-246 446	-226 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 150	-20 309
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-258 596	-246 445
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 238	31 388
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
		0	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 540	15 001
	Skattefordran	0	1 507
	Klientmedel hos SBC	728 952	517 793
	Fordringar	0	142
		743 492	534 443

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	317 705	384 705
	Reservering enligt stadgar	78 000	78 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 000	-145 000
	Vid årets slut	250 705	317 705

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,680 %	1 725 942	1 725 942	2021-03-30
	Handelsbanken	1,420 %	668 087	671 445	2022-06-01
	Handelsbanken	1,370 %	977 500	977 500	2022-09-30
	Handelsbanken	1,350 %	955 555	957 950	2022-09-30
	Handelsbanken	1,430 %	667 000	667 000	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 994 084	4 999 837	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 492	0	
			4 977 592	4 999 837	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 911 624 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 133 000	5 133 000
	Eventualförpliktelser	Inga.	

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	20 000	10 000
	Sociala avgifter	6 248	3 142
	Ränta	11 039	10 012
	Avgifter och hyror	88 881	97 658
		126 168	120 812

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny tvättmaskin installerad.

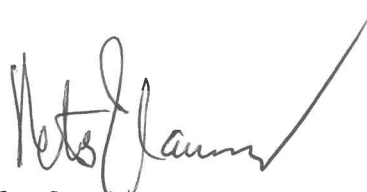
Fönster renovering plan 3 tr.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 18 / 4 2018



Jarle Johannessen
Ledamot



Sven Peter Johannesson
Ledamot




Leif Tommy Lindström
Ledamot



Hans Leonard Wisten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2018



Johan Bucht
Extern revisor

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sångarlunden, org.nr 702002-8523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sångarlunden 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 [och kassaflöde] 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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.

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

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 betryggande sätt.

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 [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-24


Johan Bucht
Auktoriserad revisör

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 137 700	1 141 675	1 133 400
Hyror parkering	39 000	39 000	39 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 865	4 000
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	0	109	100
	1 176 700	1 182 665	1 176 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-6 853	0
Städning entreprenad	-30 600	-22 494	-30 600
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-12 515	-15 200
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-2 500
Hissbesiktning	-2 500	-2 449	-2 400
Gård	-2 700	-3 223	-1 800
Serviceavtal	-5 000	-5 339	-2 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 224	-2 100
Brandskydd	-2 800	0	-2 800
Fordon	-1 600	-1 100	-1 600
	-60 200	-58 197	-61 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-12 500	-35 000
Tvättstuga	-5 000	-3 045	0
Elinstallationer	-5 000	-3 610	0
	-40 000	-19 155	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-140 000
Fönster	-200 000	-48 280	0
	-400 000	-48 280	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-58 864	-79 800
Värme	-160 000	-172 463	-135 700
Vatten	-50 600	-49 693	-48 800
Sophämtning/renhållning	-18 000	-17 028	-14 400
	-278 600	-298 048	-278 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 600	-30 941	-30 600
Tomträttsavgäld	-145 300	-145 300	-145 300
Bredband	-1 600	-846	0
	-178 500	-177 087	-175 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 694	-43 395	-41 870
	-44 694	-43 395	-41 870

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-692	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 700	-1 963	-4 200
Övriga förluster	0	-3 590	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-19 500	-17 000
Föreningskostnader	-2 500	-3 481	-2 500
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 439	-2 300
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-6 142	-2 000
Förvaltningsarvode	-48 400	-52 844	-53 200
Administration	-3 200	-5 194	-3 200
Korttidsinventarier	0	-6 888	0
Konsultarvode	0	-52 945	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	-84 800	-159 477	-90 400
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-10 000	-20 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-7 100	-8 668	-5 600
	-41 100	-52 668	-39 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 807	-23 807	-23 807
Förbättringar	-251 397	-253 221	-251 397
Inventarier	-12 150	-12 150	-12 150
	-287 354	-289 178	-287 354
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 415 248	-1 145 486	-1 150 324
RÖRELSERESULTAT	-238 548	37 179	26 176
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	74	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-74 585	-71 193	-81 400
	-74 585	-71 112	-81 400
RESULTAT	-313 133	-33 933	-55 224