

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3**

Org. nr 702001 - 4002



### **ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2017

<b>Innehåll</b>	<b>sid</b>
Förvaltningsberättelse	2 - 6
Resultat- och balansräkning	7 - 9
Noter	9 - 12
Underskrift styrelsen	12
Specifikationer underhålls- och driftkostnader samt	13
Förutbetalda och upplupna kostnader	14
Revisionsberättelse	15 - 16
<b>Bilagor</b>	
Vad är en bostadsrätt	17 - 18
Ordlista	19 - 20
Våra ordningsregler	21 - 22
Renoveringsanmälan	23
Ombudsfullmakt	24

## Årsredovisning 2017

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tosterö 3 organisationsnummer 702001 – 4002 i Stockholms kommun, överlämnar härmed sin redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2017, föreningens 61:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tosterö 3 i Farsta i Stockholms kommun den 5 januari 1957.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med åtta portar i 8 våningar med totalt 231 bostadsrätter. Den totala boytan är 13 731 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kokvrå

24 st 1 rum och kök

87 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastigheten var under 2017 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

<b>Fastighetens tekniska status</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	629	629	622	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653	653
Elkostnad/kvm totalyta	22	24	23	23	25
Värmekostnad/kvm totalyta	111	110	102	106	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	15	14	16

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus, det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel utfördes under 2017 av Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel löpte ut den 31 december 2017 då företaget avvecklades.

### **Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	120	2018-09-30 ettårs kontrakt
Kontor	30	2019-09-30
Kontor	50	2019-09-30

Utöver dessa finns ett antal extra förråd för uthyrning till föreningens medlemmar.

### **Garage och parkeringsplatser**

6 st garage varav 3 st upplåtes med bostadsrätt

39 st parkeringsplatser

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 231 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 29 överlåtelser och 10 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I föreningen finns en bastu, fem tvättstugor, och en styrelselokal, samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med bostadsrättsföreningarna Björkö 3 och Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Tosterö 3 från och med den 1 januari 2018 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-31 bestått av:

Lars Bäck	Ordförande
Maria Gustafsson	Vice ordförande
Karl-Erik Holm	Sekreterare
Ann-Marie Eklöf	Kassör
Åke Mikaelsson	Ledamot
Kenneth Ottosson	Ledamot
Stefan Nordberg	Suppleant
Viktor Stening	Suppleant



Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Lars Bäck, Maria Gustafsson och Karl-Erik Holm, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 230 550 SEK (exkl. sociala avgifter).

Inom styrelsen har olika arbetsgrupper arbetat med stamrenoverings-, energibesparings- samt andra kortare projekt såsom exempelvis nyckelbyten till cykelförråd och trädgårdsfrågor. Styrelserepresentanter har under 2017 ingått i en gemensam arbetsgrupp, förvaltningsgruppen, med våra grannföreningar Adelsö 2 samt Björkö 3. Denna grupp träffade och analyserade en rad olika förvaltningsföretag och rekommenderade slutligen de tre föreningarna att sluta avtal med AB Rådstornet och Aphos Förvaltnings AB. Samtliga arbetsgrupper har återrapporterat till styrelsen. Under 2017 genomfördes;

- 42 st. bygg- och projektmöten med anledning av stamrenoveringen.
- 7 st. energibesparingsmöten.
- 10 st. övriga arbetsgruppsmöten.
- 2 st. utbildningskvällar om ny lagstiftning m.m. (I dessa deltog även föreningens förtroendevalda revisorer samt valberedningen.)
- 15 st. förvaltningsgruppen (med Adelsö 2 och Björkö 3).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

#### **Revisorer**

Jonas Helleklint, aukt. revisor  
Bror Lord

Mazars SET Revisionsbyrå AB  
ordinarie

Johanna Strandroth, extern  
Ida Saliji

Mazars SET Revisionsbyrå AB  
suppleant

#### **Valberedning**

Berit Nygård  
Liselott Andersson  
Lars Sehlstedt

sammankallande

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar fastställdes på extra föreningsstämma 2015-10-21 och har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-24.

#### **Verksamhet under året som gått**

Under året har utöver sedvanligt löpande underhåll följande arbeten utförts:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.

Föreningen har även under 2017 fortsatt att byta ut ett antal äldre dörrar mot nya ståldörrar samt målat källargångarna i Filipstadsbacken 38 – 44 samt 46 – 50.

Enligt tidigare årsmötesbeslut har stamreoveringen genom infodring av avloppsstammar fortsatt och slutförts under 2017. Arbetet utfördes som en totalentreprenad av företaget Proline efter anbudsupphandling under 2014. I likhet med under tidigare etapper följdes arbetet löpande av en arbetsgrupp inom styrelsen med stöd av en oberoende teknisk konsult och besiktningsman.

Föreningens energibesparingsprojekt har fortsatt under 2017 och varit fokuserat på rensning samt injustering av ventilationssystemet. Även detta projekt leds av en arbetsgrupp inom styrelsen med stöd av externa konsultinsatser samt finansieras med bidrag från Energimyndigheten.

Föreningens informationsblad "Tosteröbladet" har delats ut med 4 nummer till medlemmarna.

### **Verksamhet under det kommande året**

Sedan 1 januari 2018 sköts den ekonomiska förvaltningen av AB Rådstornet och den tekniska förvaltningen av Aphos Fastighetsförvaltning AB

Energibesparingsprojektet fortsätter under 2018 med injustering av värmesystemet samt förbättringar av styr- och reglerutrustning.

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp för lokalutveckling som under 2018 kommer att utreda den framtida användningen av våra 3 större just nu uthyrda lokaler i FB 38, 48, 50 samt styrelserummet i FB 44 och bastun i FB 50.

En översyn av det gemensamma brandskyddet kommer att genomföras under året.

Container för grovsopor kommer att beställas vår och höst under 2018.

### **Genomförda åtgärder**

1990	Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger
1996	Renovering hissar 38-50
2000	Byte låssystem
2000	Byte frånluftsfläktar
2003	Målning fasader
2004-2005	Byte yttertak
2006	Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark 44-46
2007	Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor
2007	Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer 36-50
2007	Reparation stödmur
2007	Renovering hiss i 36 samt byte dörrstängare på samtliga hissdörrar 36-50
2007	Byte undercentral och inreglering värme
2008	Radonmätning och energideklaration
2011-2012	Infodring dagvattenrör 38-50
2012	Dränering grund vid gavel 50
2012	PCB inventering
2012	Byte kallvattenrör i källargångarna
2013	Infodring av dagvatten och avloppsstammar i port 36
2015	Infodring av avloppsstammar i port 38-44
2016	Installation av ny varmvattencirkulation
2016	Installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen
2017	Rensning samt injustering av ventilationssystem
2017	Infodring av avloppsstammar i port 46-50

**Föreningens ekonomi**

<b>Resultat och ställning tkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	9 360	9 174	9 204	9 000	9 203
Rörelseresultat tkr	913	724	396	-1 741	702
Resultat efter finansiella poster tkr	866	674	284	-1 932	498
Balansomslutning tkr	17 519	16 493	15 049	14 813	16 758
Årsavgift för bostäder kr/kvm	660	629	629	624	611
Fond för yttre underhåll tkr	4 696	4 196	4 193	7 063	6 563

Föreningens likvida och fonderade medel kommer i första hand att användas till planerade underhållsarbeten.

Avgifterna höjdes med 5% från o med 2017 01 01

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	- 27 980
Årets resultat	<u>865 698</u>
Summa fritt eget kapital	837 719

**Styrelsen föreslår följande dispositioner:**

Summa fritt eget kapital	837 719
Reservering till fond för yttre underhåll 2018	- <u>500 000</u>
Summa	337 719

Balanseras i ny räkning 337 719

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Taxeringsvärdet har fastställts till 163 679 000 kronor varav 102 000 000 kronor avser byggnadsvärde.

**BRF Tosterö 3**

Org nr 702001-4002

**Årsredovisning 2017**

sid 7 (24)

**RESULTATRÄKNING 170101 - 171231**

	2017	2016
	<i>Not</i>	
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	2 <u>9 360 418</u>	<u>9 174 229</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Underhållskostnader	-1 718 185	-1 905 202
Driftkostnader	-4 833 948	-4 766 588
Fastighetsskatt	-320 555	-309 698
Avskrivning	3 <u>-1 246 085</u>	<u>-1 191 673</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-8 118 773</b>	<b>-8 173 161</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 241 645</b>	<b>1 001 068</b>
Administrationskostnader	4 -328 951	-277 062
<b>Rörelseresultat</b>	<b>912 694</b>	<b>724 006</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	5 23	611
Räntekostnader	6 <u>-47 019</u>	<u>-50 916</u>
	-46 996	-50 305
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>865 698</b>	<b>673 701</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>865 698</b>	<b>673 701</b>

**Förändring av eget kapital**

	Inbetalt insatser	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 099 750	4 195 612	-201 681	673 701
Överföring resultat			673 701	-673 701
Avsättning till fond		500 000	-500 000	
Uttag fond		0	0	
Årets resultat				865 698
	1 099 750	4 695 612	-27 980	865 698

**Tillägsupplysningar****Not 1, Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

**Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Avskrivningar Byggnader är 3,1% av anskaffningsvärdet

**Fond för yttre underhåll**

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet vilket är 491 037 kr

**Fordringar**

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.



**Upplysningar till enskilda poster**

	<b>2017 12 31</b>	<b>2016 12 31</b>
<b>Not 2, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 077 720	8 645 656
Hyror lokaler	171 310	171 933
Hyror övrigt	84 558	84 756
Övriga intäkter	26 830	6 828
Försäkringsersättningar	0	65 056
Statens Energimyndighet	0	200 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 360 418</b>	<b>9 174 229</b>
<b>Not 3, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 240 551	33 380 749
Årets anskaffningar	6 529 518	4 859 802
Utgående anskaffningsvärde byggnad	44 770 069	38 240 551
Ingående avskrivningar byggnad	-26 542 170	-25 350 497
Årets avskrivningar byggnad	-1 246 085	-1 191 673
Utgående ack avskrivningar byggnad	-27 788 255	-26 542 170
Pågående arbeten	0	3 342 955
Netto bokfört värde byggnad	16 981 814	15 041 336
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	61 679 000	61 679 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>163 679 000</b>	<b>163 679 000</b>
<b>Not 4, Administrationskostnader</b>		
Arvode styrelsen	-230 550	-196 200
Sociala kostnader	-59 054	-47 737
Kostnader revision	-24 125	-26 125
Övriga administrationskostnader	-15 222	-7 000
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-328 951</b>	<b>-277 062</b>
<b>Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	23	611
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23</b>	<b>611</b>
<b>Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader	-47 019	-50 916
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-47 019</b>	<b>-50 916</b>

	<b>2017 12 31</b>	<b>2016 12 31</b>
<b>Not 7, Fond för yttre underhåll</b>		
Fond för yttre underhåll	4 195 612	4 192 837
Uttag fond för yttreunderhåll enl stämmobeslut	0	-497 225
Avsättning enl stämmobeslut	500 000	500 000
<b>Summa reparationsfond</b>	<u>4 695 612</u>	<u>4 195 612</u>
<b>Not 8, Kassa PG och Bank</b>		
Kassa,	4 000	
Bank	-720 249	695 316
<b>Summa likvida medel</b>	<u>-716 249</u>	<u>695 316</u>
Beviljad checkkredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
<b>Brf Tosterö 3</b>		
<b>Orgnr 702001-4002</b>		
<b>Not 9, Skulder till kreditinstitut</b>		
Swedbank Hypotek rörlig ränta	3 000 000	3 000 000
Swedbank rörlig ränta	6 000 000	6 000 000
<b>Summa skulder</b>	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
<b>Not 10, Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000

Underskrift Styrelsen  
Stockholm 2018 - 05 - 27



Lars Bäck



Karl-Erik Holm



Maria Gustafsson



Ann-Marie Eklöf




Åke Mikaelsson



Kenneth Ottosson

Vår revisionsberättelse har avgivits  
Stockholm 2018 - 05 - 28



Jonas Helleklint  
Aukt. Revisor



Bror Lord  
Av föreningen vald revisor

**Specifikation**  
**Underhållskostnader**

	2017 12 31	2016 12 31
4390 Försäringsskador	276 471	104 608
4410 Lägenhetsunderhåll	0	185 308
4520 Lokalunderhåll	0	39 128
4541 Underhåll sanitet	120 902	542 656
4542 Underhåll värmeanläggning	7 622	25 876
4543 Underhåll ventilationsanläggning	205 818	0
4544 Underhåll elanläggning	22 553	90 689
4545 Underhåll KabelTV/ Porttel	19 108	7 094
4546 Underhåll hissar	89 192	77 964
4547 Underhåll tvättstugor	16 924	3 580
4550 Fastighetsunderhåll	595 709	326 752
4551 Energisparåtgärder	314 706	398 934
4560 Markunderhåll	49 180	57 058
4590 Skadegörelse	0	45 555
<b>Summa Underhållskostnader</b>	<b>1 718 185</b>	<b>1 905 202</b>

**Driftskostnader**

4120 Inre skötsel städ	290 190	280 451
4161 Yttre skötsel sommar	149 466	150 023
4162 Yttre skötsel vinter	108 504	101 402
4610 Elavgifter	305 015	332 392
4623 Fjärrvärme	1 530 987	1 516 343
4630 Vatten	248 856	245 108
4640 Sophantering	204 767	209 561
4711 Fastighetsförsäkring	179 396	170 853
4730 Jour	15 529	4 126
4741 Tomträttsavgäld	764 200	764 200
4760 Kabel-TV	267 713	262 832
4761 Bredband	10 540	10 535
4790 Övrigt	75 143	40 719
6320 Inkasso, lagsökning m m	225	602
6400 FFAB enligt kontrakt	676 932	668 904
6570 Bankkostnader	6 567	8 537
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>4 834 030</b>	<b>4 766 588</b>

**Specifikationer** **2017**

**Förutbetalda kostnader**

Trygg Hansa	188 366,00
Stockholms Gatukontor	191 050,00
Com Hem	67 992,00
Nomor	5 340,00
Jourmontör Securitas	3 165,00
	455 913,00

**Upplupna kostnader**

Fortum El	13 085,00
Revision	30 500,00
Öresunds Kraft	15 560,00
Hus & Villaträdgårdar	34 019,00
Veolia	4 724,00
Fjärrvärmten	237 768,00
	<u>335 656,00</u>



## **Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tosterö 3**

### **Revisionsberättelse från lekmannarevisor**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2017 för Bostadsrättsföreningen Tosterö 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2018-05-29

  
Bror Lord

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tosterö 3  
Org. nr 702001-4002

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tosterö 3 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.

#### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.



## **VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTFÖRENING?**

### **BOSTADSRÄTT**

Bostadsrätt är en upplåtelse utan begränsning i tiden av lägenhet som är knuten till andel i bostadsrättsförening där innehavaren är medlem. Lägenheterna kan vara permanentbostäder, fritidsbostäder eller kommersiella lokaler eller blandningar av alla sorter. Villkoren för bostadsrätten regleras i föreningens stadgar, föreningens olika beslut i upplåtelseavtalet när lägenheten första gången upplåtes samt i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

En bostadsrättsförening är en särskild typ av ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningen måste ha minst tre medlemmar och tre bostadsrätter.

### **FÖRENINGEN ÄGER LÄGENHETEN**

Det är föreningen som äger huset och följaktligen även samtliga lägenheter. Vid förstagångsupplåtelsen avtalas mellan föreningen och den blivande bostadsrättsinnehavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning, men föreningen äger även fortsättningsvis lägenheterna.

### **NYTTJANDERÄTT TILL LÄGENHETEN UTAN TIDSBEGRÄNSNING**

Bostadsrättsinnehavaren som innehar lägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning kan mot ersättning sälja denna nyttjanderätt. I dagligt tal brukas uttrycket att "sälja sin bostadsrätt" men det är således fel eftersom det enbart är nyttjanderätten som säljs. Vad detta nyttjande innebär regleras i upplåtelseavtalet, föreningens stadgar samt bostadsrättslagen. Den som köper nyttjanderätten till en bostadsrätt bör således ta del av både upplåtelseavtal och stadgar för att se vilka eventuella begränsningar som kan vara förknippade med nyttjanderätten.

### **LÅNA MED LÄGENHETEN SOM SÄKERHET**

Bostadsrätter utgör för de flesta ett förhållandevis stort värde. Finansieringen av en förstagångsupplåtelse eller ett köp måste därför oftast ske genom lån hos ett bostadslåneinstitut. Som säkerhet för lånet lämnas bostadsrättslägenheten som pant till låneinstitutet. Låneinstitutet i sin tur meddelar föreningens styrelse att pantsättning har skett och föreningen skall införa notering om pantsättningen i lägenhetsförteckningen. Det finns inget som hindrar att bostadsrätten används som säkerhet för att finansiera ett köp av t ex en segelbåt.

### **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER**

Bostadsrättsinnehavaren disponerar utan tidsbegränsning sin lägenhet med eventuella vidhängande förråd. Bland övriga rättigheter är att överlåta, pantsätta vidta ändringar och hyra ut lägenheten i andra hand (i enlighet med hyreslagens föreskrifter).

### **BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS SKYLDIGHETER**

Bostadsrättsinnehavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Precis som för en hyresgäst skall bostadsrättsinnehavaren ansvara för de som vistas i lägenheten, se till att sundhet, ordning och skick inom och utanför huset iakttas. Det är inte tillåtet att bedriva verksamhet utan styrelsens godkännande.

### **HUR STYRS FÖRENINGEN?**

Bostadsrättsföreningar är som tidigare nämnts en specialform av ekonomisk förening och styrning och ledning av föreningen regleras i första hand i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens högsta organ är föreningsstämman. Det är stämman som fattar beslut om ändring av stadgar och insats, fastställer balans- och resultaträkning samt dispositioner beträffande



föreningens resultat. Stämman utser också styrelsen och revisor samt ställer upp eventuella regler och riktlinjer för styrelsens arbete.

Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för den dagliga driften enligt stadgarna och de eventuella regler och riktlinjer som stämman beslutat. I det dagliga arbetet ingår teknisk förvaltning av föreningens hus, ekonomisk förvaltning att anta nya medlemmar, godkänna pantförskrivningar av bostadsrätter, föra lägenhets- och medlemsförteckning.

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS STADGAR**

Föreningens stadgar kan ses som en Intern lag som gäller för föreningen och dess medlemmar. Stadgarna i en bostadsrättsförening brukar vara ganska omfattande och mycket är direkt kopierat från bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Detta för att föreningsmedlemmarna skall finna alla regler på ett ställe och inte behöva förutom stadgarna, kunna gällande lagstiftning för att veta vilka regler som gäller för det dagliga arbetet i föreningen.

### **LAGAR OCH FÖRORDNINGAR**

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630) Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)

## **ORDLISTA**

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror. Förvaltningsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen etc.

### **RESULTATRÄKNING**

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier eller avsättningar i fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust i annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller också balanseras, dvs. överförs till det följande året.

### **BALANSRÄKNING**

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångarna som föreningen hade vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt dels föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll. Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med byggnader och eventuell mark.

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Ej anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i reda pengar inom ett år.

### **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

### **LIKVIDA MEDEL**

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas i pengar.

### **LIKVIDITET**

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, tomträttsavgäld). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

### **STÄLLDA PANTER**

Ställda panter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

### **ANSVARFÖRBINDELSER**

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, samt avgälder.

### **FOND FÖR UNDERHÅLL**

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t ex målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter, avsätts medel till en särskild fond. Avsättningarnas storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

### **BOSTADSRÄTTSHAVAREN BETALAR: INSATS**

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättsinnehavaren en insats till föreningen., Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

### **ÅRSAVGIFT**

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll, räntor betalar bostadsrättsinnehavarna en avgift som benämns årsavgift. Betalning sker så gott som undantagslöst månatligen och i förskott.