



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mispeln i Södra Hedvigslund

 sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Jonas Sjöström	Ordförande
Inger Elisabeth Höglund	Sekreterare
Lotta Maria Lise-Lotte Lundbäck	Kassör
Mårten Olov Lagerquist	Ledamot
Roland Ingemar Segerman	Ledamot

Elisabeth Cecilia Därth	Suppleant
Ruth Flavia Jaime Lindquist	Suppleant
David Jimmi Lundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Per-Ola Byström
Marianne Greghammar
Niklas Hammarström
Daniel Palma Rivera

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-09-20. Årsstämma med överlämnande från SMÅA till ny ordinarie styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älta 35:425	2016	Nacka
Älta 35:101	2016	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

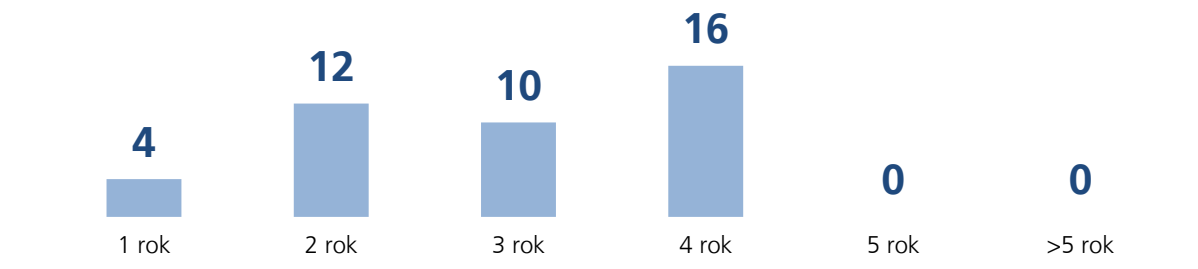
Fastigheterna bebyggdes 2016-2017 och består av 4 flerbostadshus.

Bostädernas totalyta är 3 132 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	I hus G
Tvättstuga	I hus G
Cykelförråd	I hus H

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastigheter AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Kabel-TV	TeliaSonera
El	Nacka Energi
Vatten och sophämtning	Nacka vatten och avfall
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Plantera Mera
Hissar skötsel	Otis

Föreningens ekonomi

Den 31 mars 2017 gjordes en avräkning för driftskostnader och SMÅÅ lämnade över ansvaret för driften till föreningen. Fakturan för kostnader utlagda av SMÅÅ efter avräkningsdatum om totalt 849 562kr inkl moms (68 061kr) har reglerats under första kvartalet 2018.

Budget för 2018 lades tillsammans med representant för SBC i december. Föreningen har en god ekonomi och inga höjningar av avgiften behövs för 2018.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 167 340	110 000
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 935 674	0
Minskning långa fordringar	0	50 000
Minskning kortfristiga fordringar	1 304 971	253 250
Medlemsinsatser	29 700 000	91 620 000
Ökning av långfristiga skulder	0	19 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	925 410	134 090
	33 866 055	111 107 340
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	921 304	0
Finansiella kostnader	372 983	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	31 100 000	110 050 000
Minskning av långfristiga skulder	98 500	0
	32 492 787	110 050 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 540 608	1 167 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 373 268	1 057 340

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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. Under uppförande av fastigheten utgår fastighetsavgift med 0,4% av taxeringsvärdet. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens hus slutfördes under 2017 och bostadsrättshavarna har flyttat in etappvis från september 2016 till februari 2017.

2017-02-07: Inflyttning i F-huset.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktningsmöte 2017-02-24.

Garantitiden har jämkats med hänsyn till olika färdigställandetid och löper 5 år från 2017-02-24.

Föreningens lån slutplacerades i Swedbank 2017-03-31.

Den 31 mars 2017 gjordes en avräkning för driftskostnader och SMÅÅ lämnade över ansvaret för driften till föreningen.

Föreningen hade 3 st styrelsemöten innan ordinarie föreningsstämman 2016 den 20 september 2017.

Den 20 september tog nuvarande styrelsen över och har haft sammanlagt 2 st styrelsemöten mellan september och december.

Styrelsen har fått en genomgång av föreningens ekonomi tillsammans med SMÅÅ och Österåker bostadsrättsförvaltning samt en driftsgenomgång tillsammans med Patrik Kock, också från SMÅÅ.

En hemsida för Brf Mispeln har skapats. Där finns bl a kontaktuppgifter, stadgar och trivselregler.

Styrelsen har satt ihop ordningsregler för gästlägenheten och tvättstugan i hus G.

Office 365, en form av molntjänst, har öppnats för styrelsen för att kunna lagra och dela dokument.

Informationsbrev har skickats ut till medlemmarna via e-post.

Föreningen har gjort inköp av lampor och lysrör så att NKG enkelt ska kunna byta om det behövs när de är här på rondering.

Föreningen har polisanmält klotter på redskapsboden vid hus G och på fasaden till hus H. Klottret har sanerats av NKG.

Föreningen har totalt godkänt 3 st andrahandsuthyrningar, varav 2 st under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 548
Soliditet (%)	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-417
Nettoomsättning (tkr)	1 935

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	93 610 000	21 200 000	0	72 410 000
Upplåtelseavgifter	29 640 000	8 500 000	0	21 140 000
Fond för yttre underhåll	106 500	106 500	0	0
S:a bundet eget kapital	123 356 500	29 806 500	0	93 550 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-106 500	-106 500	0	0
Årets resultat	-417 238	-417 238	0	0
S:a ansamlad förlust	-523 738	-523 738	0	0
S:a eget kapital	122 832 762	29 282 762	0	93 550 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-417 238
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 500
summa balanserat resultat	-523 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-523 738
----------------------------------	-----------------

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	1 934 524	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 150	0
Summa rörelseintäkter		1 935 674	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-715 189	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 115	0
Personalkostnader	Not 6	-45 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 058 625	0
Summa rörelsekostnader		-1 979 929	0
RÖRELSERESULTAT		-44 255	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 983	0
Summa finansiella poster		-372 983	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-417 238	0
ÅRETS RESULTAT		-417 238	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 491 375	21 400 000
Pågående byggnation	Not 9	0	110 050 000
Summa materiella anläggningstillgångar		161 491 375	131 450 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 491 375	131 450 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 341	0
Övriga fordringar	Not 10	-849 562	466 750
Summa kortfristiga fordringar		-838 221	466 750
KASSA OCH BANK			
Klientmedel		2 540 608	1 167 340
Summa kassa och bank		2 540 608	1 167 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 702 387	1 634 090
SUMMA TILLGÅNGAR		163 193 762	133 084 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 250 000	93 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	106 500	0
Summa bundet eget kapital		123 356 500	93 550 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-106 500	0
Årets resultat		-417 238	0
Summa fritt eget kapital		-523 738	0
SUMMA EGET KAPITAL		122 832 762	93 550 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	39 400 000
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 104 500	0
Summa långfristiga skulder		39 104 500	39 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	197 000	0
Leverantörsskulder		25 413	0
Skatteskulder		590 400	0
Övriga skulder		99 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	344 487	134 090
Summa kortfristiga skulder		1 256 500	134 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 193 762	133 084 090

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 690 773	0
Hyror parkering	141 402	0
Bredbandsintäkter	87 319	0
Överlåtelse/pantsättning	5 356	0
Gästlägenhet	9 600	0
Öresutjämning	75	0
	1 934 524	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 150	0
	1 150	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 870	0
	Fastighetsskötsel beställning	905	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 270	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 370	0
	Städning entreprenad	62 064	0
	Förbrukningsmateriel	5 055	0
		117 534	0
	Reparationer		
	Ventilation	17 500	0
		17 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	216 433	0
	Vatten	89 194	0
	Sophämtning/renhållning	2 097	0
		307 724	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 831	0
		26 831	0
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	245 600	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	715 189	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	94 576	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	0
	Förvaltningsarvode	48 552	0
	Administration	5 487	0
		161 115	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 861	0
	Sociala kostnader	14 139	0
		45 000	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 058 625	0
		1 058 625	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 400 000	21 400 000
	Nyanskaffningar	141 150 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	162 550 000	21 400 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 058 625	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 058 625	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 491 375	21 400 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 400 000	21 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	0	110 050 000
		0	110 050 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning mot Småa AB	-849 562	466 750
		-849 562	466 750
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	106 500	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	106 500	0
Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2017-12-31	2016-12-31
	Utnyttjat kreditbelopp	0	39 400 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,870 %	13 101 164	0	2018-03-23
	Swedbank	1,250 %	13 100 168	0	2020-03-25
	Swedbank	1,670 %	13 100 168	0	2022-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		39 301 500	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-197 000	0	
			39 104 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 316 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 400 000	39 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	30 861	0
	Sociala avgifter	14 139	0
	Ränta	86 888	0
	Avgifter och hyror	212 599	134 090
		344 487	134 090

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två lägenheter har blivit sålda under första kvartalet 2018 och nya medlemmar har godkänts och flyttat in.

Dörrben har monterats på förrådsdörrarna så att de ska gå att hållas öppna i t ex källarförråden då man ska bära ut och in saker där.

Kostnad för kompletterande städning av gästlägenheten har undersökts.

Ett IKEA Business-kort har skaffats så att inköp kan göras till gästlägenheten.

Snöröjningsavtal tecknades för januari - mars 2018.

Komplettering gjordes av snöskottnings- och sandningsredskap.

Styrelsen har gått igenom avtalen för bilplatserna och odlingslotterna.

Tilläggsavtal och nytt bofaktablad för lägenhet F01 har upprättats då uteplatsen har blivit större.

Ny markplaneringsritning har kommit från Småa för området runt hus E och F.

Styrelsen kommer att sammanställa riktlinjer för utvändiga förändringar som exempelvis inglasning av balkong, markis och underlag på balkonggolv.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 7 / 5 2018



Karl Jonas Sjöström
Ordförande



Inger Elisabeth Höglund
Sekreterare



Lotta Maria Lise-Lotte Lundbäck
Kassör



Mårten Olov Lagerquist
Ledamot



Roland Ingemar Segerman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mispeln i Södra Hedvigslund, org. nr 769630-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund 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 utvärderar, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund 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 revisionsd 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Solna den 18 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	2 255 000	1 690 773
Hyror parkering	220 000	141 402
Bredbandsintäkter	116 000	87 319
Överlåtelse/pantsättning	0	5 356
Gästlägenhet	14 000	9 600
Öresutjämning	0	75
Övriga intäkter	0	1 150
	2 605 000	1 935 674
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	-50 000	-19 870
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-905
Fastighetskötsel gård entreprenad	-75 000	-12 270
Fastighetskötsel gård beställning	0	-17 370
Snöröjning/sandning	-20 000	0
Städning entreprenad	-75 000	-62 064
Gemensamma utrymmen	-5 000	0
Gård	-10 000	0
Serviceavtal	-15 000	0
Förbrukningsmateriel	0	-5 055
	-275 000	-117 534
Reparationer		
Ventilation	0	-17 500
	0	-17 500
Taxebundna kostnader		
El	-400 000	-216 433
Vatten	-170 000	-89 194
Sophämtning/renhållning	-35 000	-2 097
	-605 000	-307 724
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-30 000	-26 831
Övriga fastighetskostnader	-10 000	0
	-40 000	-26 831
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-245 600
	0	-245 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele- och datakommunikation	-120 000	-94 576
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-12 500
Förvaltningsarvode	-50 400	-48 552
Administration	-10 000	-5 487
	-200 400	-161 115
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-45 500	-30 861
Arbetsgivaravgifter	0	-14 139
	-45 500	-45 000
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	0	-1 058 625
	0	-1 058 625

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 165 900	-1 979 929
RÖRELSERESULTAT	1 439 100	-44 255
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Låneräntor	-550 000	-372 983
	-550 000	-372 983
RESULTAT	889 100	-417 238