Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Utövägen 8–28

769626–5417

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Föreningens ekonomi	9
Noter	10
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8–28, 769626–5417 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01—2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 20 juni 2013 och har sitt säte i Nacka kommun. Senaste registrerade stadgarna var 30 december 2015 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 30 december 2013. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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. Om föreningen inte upprättat underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. 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.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Nacka Orminge 48:1. Fastighetens byggnadsår är 1967 med värdeår 1967 och har adressen Utövägen 8 -28 i Saltsjö-Boo.

Taxeringsvärde	120 616 000
varav	
byggnad	77 436 000
mark	43 180 000

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 19 676 m2, varav 10 180 m2 avser bostadsyta samt 137 m2 avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Brandkontoret vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 bostadslägenheter varav 26 är hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

Objektsfördelning

Lägenheter	*Antal*
2 rum och kök	40
4 rum och kök	80

Övriga objekt	*Antal*
Lokaler	2
Parkeringsplatser	109

Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av Restate.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelse

Nedan finns en sammanställning av styrelsens sammansättning för det gångna räkenskapsåret.

Ordinarie ledamöter	*Funktion*	*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämma*
Maarit Kantokoski	Ordförande	Stämman	2019
Dennis Hånell	Ledamot	Stämman	2019
Hans Stålemark	Ledamot	Stämman	2019
Jan Kristiansson	Ledamot	Stämman	2019
Gunilla Wallin	Ledamot	Stämman	2019
Ola Heed	Ledamot	Stämman	2019

Suppleanter	*Funktion*	*Utsedd*
Anna Filipsson Berg	Suppleant	Stämman

Revisor	*Funktion*	*Utsedd av*
Engzells Revisionsbyrå AB		
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten, en extra föreningsstämma 14 juni 2018 samt en ordinarie årsstämma 28 juni 2018.

Underhåll/åtgärder

Föreningen har utfört reparationer för 401 588 tkr, underhåll för 640 001 tkr samt pågående åtgärder för 16 332 501 tkr under det gångna året.

Utfört underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*

Årets utförda underhåll/åtgärder	*Kommentar*
Relining	Dagvatten från tak
Portar och lägenhetsdörrar	Dörrstoppar
Obligatorisk ventilationskontroll	Injusteringar och OVK-åtgärder
Bergvärme	Installation av bergvärme, energisparingsåtgärder
Molucker	Sophantering

Planerat underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Fönsterbyte	2019	Uttjänta

Väsentliga avtal

Föreningens avtal	*Leverantör*	*Nytt/Avslutat*
Ekonomisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Förnyat 2019-01-01
Teknisk förvaltning	PG hiss och Fastighet AB	
Markskötsel	HSB Trädgård AB	
Lokalvård	HSB Städ AB	
Avfall	Nacka Vatten och Avfall AB/Suez Recycling AB	
Elhandel	Boo Energi AB	
Elnät	Boo Energi AB	
Snö- och halkbekämpning	HSB Stockholm AB	
Vatten	Nacka Vatten och Avfall AB	
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB	

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har övergått till redovisningsprincip BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta har påverkat föreningens avskrivningar under räkenskapsåret samt jämförelsen mellan räkenskapsåren.

Medlemsinformation

Senaste årsavgiftsförändringen skedde 1 juli 2018 med en ökning på 4%.

Medlemslägenheter: 94
Upplåtelser under året: 0
Överlåtelser under året: 8
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrättgemensamt, har de dock tillsammans endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Årets resultat visar ett underskott på 1 134 tkr vilket är en ökning från föregående år med ca 746 tkr vilket till största del beror på föreningens ökade avskrivningar i samband med övergång till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett överskott om 1 238 tkr. Då avskrivningskostnaden är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktande föreningens resultat exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

Nyckeltal

Belopp i kr

	2018-12-31	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Nettoomsättning, avgift/m² bostadsrättsyta	692	662	646
Nettoomsättning, hyra/m² bostadsyta	1 102	1 088	1 043
Nettoomsättning, hyra/m² lokalyta	558	547	536
Balansomslutning	208 546 288	195 208 017	192 361 302
Resultat efter finansiella poster:	-1 134 287	-388 228	-632 728
Soliditet%	52	51	51
Driftskostnad - elkostnad/m² totalyta *)	26	26	29
Driftskostnad - värmekostnad/m² totalyta *)	106	120	120
Driftskostnad - vattenkostnad/m² totalyta *)	56	56	60
Lån/m² bostadsrättsyta	13 571	12 003	12 003

Definitioner: se not 18

*) Beräknade på totalyta 10 317 m2. 2017 och 2016 är korrigerade, tidigare beräknade på total landareal 19 676 m2.

Eget kapital

Bundet eget kapital	*Belopp vid årets ingång*	*Disposition av fg års resultat enl stämmobeslut*	*Förändring under året*	*Belopp vid årets utgång*
Inbetalda insatser	99 800 000		-	99 800 000
Upplåtelse avgifter	2 860 814		-	2 860 814
Fond för yttre underhåll	3 581 224	1 652 000	-	5 233 224
Summa bundet eget kapital	**106 242 038**	**1 652 000**	**-**	**107 894 038**
Balanserat resultat	-5 982 334	-2 040 228		-8 022 562
Årets resultat	-388 228		-746 059	-1 134 287
Summa ansamlad förlust	**-6 370 562**	**-2 040 228**	**-746 056**	**-9 156 849**
Summa eget kapital	**99 871 476**	**-388 228**	**-746 059**	**98 737 189**

Förslag till disposition av föreningens förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 022 562
årets resultat	-1 134 287
Totalt	**-9 156 849**
överförs i ny räkning	-10 898 849
avsättning till yttre fond	1 742 000
ianspråktagande av renoveringsfond	
Summa	**-9 156 849**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	8 435 080	8 127 934
Övriga rörelseintäkter	*3*	137 231	32 346
		8 572 311	**8 160 280**
Driftkostnader	*4*	-4 666 989	-4 557 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	*5*	-577 274	-795 744
Personalkostnader	*6*	-154 151	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 372 582	-1 215 978
Rörelseresultat		**801 315**	**1 512 392**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	40 490	55 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 976 092	-1 956 579
Resultat efter finansiella poster		**-1 134 287**	**-338 228**
Årets resultat		**-1 134 287**	**-338 228**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	175 368 076	177 726 164
Maskiner och andra tekniska anläggningar		710 213	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		16 332 501	-
		192 410 790	**177 726 164**
Summa anläggningstillgångar		**192 410 790**	**177 726 164**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 431	- 9 049
Kortfristiga fordringar	*9*	489	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	102 143	101 540
		149 063	**92 491**
Kassa och bank			
Kassa och Bank	*11*	15 986 435	17 389 362
Summa omsättningstillgångar		**16 135 498**	**17 481 853**
SUMMA TILLGÅNGAR		**208 546 288**	**195 208 017**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		99 800 000	99 800 000
Upplåtelseavgifter		2 860 814	2 860 814
Fond för yttre underhåll		5 233 224	3 581 224
		107 894 038	**106 242 038**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 022 562	-5 982 334
Årets resultat		-1 134 287	-388 228
		-9 156 849	**-6 370 562**
Summa eget kapital		**98 737 189**	**99 871 476**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*12,15*	108 352 000	93 602 000
Övriga långfristiga skulder		300	300
		108 352 300	**93 602 300**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		621 165	806 015
Skatteskulder	*13*	9 912	21 346
Övriga kortfristiga skulder	*16*	48 132	7 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	777 590	899 681
		1 456 799	**1 734 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**208 546 288**	**195 208 017**

Föreningens ekonomi

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		**17 389 363**	**13 224 500**
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		8 435 080	8 127 934
Övriga rörelseintäkter		79 263	32 346
Finansiella intäkter		40 490	55 959
Minskning kortfristiga fordringar		1 395	102 169
Ökning av långfristiga skulder		14 750 000	2 200 300
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter			2 640 000
		40 695 591	**26 383 208**
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar		-5 398 414	-5 431 910
Finansiella kostnader		-1 976 092	-1 956 579
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-17 057 208	-
Minskning av kortfristiga skulder		-277 442	-1 605 356
		-24 709 156	**-8 993 845**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**15 986 435**	**17 389 363**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna har tillämpats sedan 1 januari 2018.

Värderingsprinciper m.m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten för lokal uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Stomme	120
Fasad	120
Stammar VVS	50
El	40
Fönster	40
Tak	20
Ventilation	20
Övrig stomme	50

Utöver ovan tillkommer även nedan investeringar som föreningen gjort

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Sopanläggning	25

Fonder
Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter	5 527 163	5 285 823
Hyror bostäder	2 419 401	2 389 023
Hyror lokaler ej momspliktig	76 407	74 909
Hyror parkeringsplatser	342 635	355 104
Hyror garage	4 800	4 800
Hyresbortfall bostäder	-	-4 995
Hyresbortfall garage, ej moms	-	-300
Hyresbortfall parkeringsplatser	-	-13 134
Intäkter gemensamhetslokal	3 000	11 800
Tillvalsavgifter	528	528
Debiterad indrivning	3 120	3 420
Debiterad överlåtelseavgift	10 186	10 080
Debiterad pantsättningsavgift	8 596	6 272
Övriga fakturerade kostnader	22 096	4 631
Övriga sidointäkter	17 163	-
Öresutjämning	-15	-27
	8 435 080	**8 127 934**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	137 231	32 346
	137 231	**32 346**

	2018-12-31 2018-01-01-	2017-12-31 2017-01-01-

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	-401 588	-939 658
Underhåll	-640 001	-90 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 600	-163 960
Försäkringspremier	-166 624	-168 087
Kabel- och digital TV	-23 099	-20 085
Trädgårdsskötsel	-425 209	-313 973
Städning enligt avtal	-121 408	-117 092
Besiktningskostnader	-3 500	-
Snö- och halkbekämpning	-230 050	-167 910
Ersättningar till hyresgäster	-	-25 238
Vatten	-586 623	-585 416
El	-270 348	-273 325
Uppvärmning	-1 099 095	-1 243 323
Sophantering coh återvinning	-266 398	-221 847
Vidarefakturering boende	-22 096	-
Förbrukningsmaterial	-	-30 349
Fastighetsskötsel	-244 350	-197 051
	-4 666 989	**-4 557 314**

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	-201 216	-342 043
Annonsering	-	-1 200
Postbefordran	-3 400	-
Juridiska kostnader	-33 923	-34 389
Revisionsarvoden, externt	-25 625	-24 250
Möteskostnader	-14 630	-9 090
Övriga förvaltningskostnader	-242 864	-345 733
Vidaredebiterade kravavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	-28 789	-23 858
Kontorsmaterial	-5 947	-6 197
Telefon och porto	-3 753	-2 063
Bankkostnader	-4 741	-4 167
Övriga externa kostnader	-12 387	-2 754
	-577 274	**-795 744**

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	-119 998	-60 000
Sociala avgifter	-34 153	-18 852
	-154 151	**-78 852**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Dröjsmålsränta avgifter och hyror	-1 418	-4 732
Övriga ränteintäkter	-39 072	-51 227
	-40 490	**-55 959**

	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början		
Byggnader	121 205 575	121 205 575
Mark	60 941 915	60 941 915
Vid årets slut	**182 147 490**	**182 147 490**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-4 421 326	-3 205 348
-Årets avskrivning	-2 358 088	-1 215 978
Vid årets slut	**-6 779 414**	**-4 421 326**
Redovisat värde vid årets slut	**175 368 076**	**177 726 164**

Not 9 Kortfristiga fordringar		
Avräkning för skatter och avgifter	489	-
	489	**-**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Kabel-TV	5 161	5 050
Försäkring	41 304	42 714
Markskötsel	51 053	50 021
Telia	-	206
Upplupna intäkter	4 625	3 549
	102 143	**101 540**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	2 095	3 559
SEB	7 334 644	3 991 765
SBAB	8 649 696	13 410 625
Fordran IKEA	-	1 139
Förvaltningskonto Swedbank	-	-17 726
	15 986 435	**17 389 362**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långivare	*Räntesats*	*Villkorsändringsdag*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
SBAB 24550486	1,04%	2020-04-06	19 200 000	19 200 000
SBAB 24550567	1,12%	2019-02-19	17 000 000	17 000 000
SBAB 24550575	1,30%	2020-01-21	19 200 000	19 200 000
SBAB 24550591	3,18%	2019-02-15	19 200 000	19 200 000
SBAB 24550605	3,56%	2021-02-15	19 002 000	19 002 000
SBAB 29122687	0,78%	2019-07-02	10 000 000	-
SBAB 29122733	0,50%	2019-07-02	4 750 000	-
			108 352 000	**93 602 000**

Föreningen amorterar 500 000 kr per år.

Not 13 Skatteskulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Skatteskulder	169 544	168 944
Betald F-skatt	-159 632	-147 598
	9 912	**21 346**

Not 14 Ansvarsförbindelser

Föreningen har enligt ekonomisk plan förbundit sig att utbetala mellan 30–50 tkr beroende på storlek på lägenheten som i första hand skall användas till badrummens tätskikt. Den inre fonden tillfaller de lägenheter som förvärvats med bostadsrätt den dagen föreningen tillträder fastigheten. Utdelning av medel bokförs som underhållskostnader i den takt de utnyttjas.

	2018-12-31	2017-12-31
Summa ansvarsförbindelser	3 700 000	3 700 000
Utnyttjat belopp	-1 071 209	-991 209
Kvarvarande belopp	**2 628 791**	**2 708 791**

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	108 602 000	95 802 000
	108 602 000	**95 802 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto moms	12 573	7 199
Personalskatt	17 998	-
Lagstadgade sociala avgifter	17 561	-
	48 132	**7 199**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna sociala avgifter	-	18 852
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	610 570	516 233
Förutbetalda årsavgifter (migrerade)	-	14 656
Upplupna kostnader uppvärmning	102 612	164 735
Upplupna kostnader el	24 005	23 024
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvode	-	60 000
Övriga upplupna kostnader	15 403	77 181
	777 590	**899 681**

Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror.
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poser tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m^2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m^2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 13 juni 2019

Maarit Kantokoski
Ordförande

Ola Heed
Ledamot

Dennis Hånell
Ledamot

Hans Stålemark
Ledamot

Gunilla Wallin
Ledamot

Jan Kristiansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 juni 2019

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28, org.nr 769626-5417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Mitt 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 Bostadsrättsföreningen Utövägen 8-28 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-06-14

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningsvald revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:

RESTATE

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26, Stockholm
08 400 294 00
forvaltning@restate.se
www.restate.se