



Årsredovisning 2018 för brf Paraden nr 4

**Med förslag till stadgeändringar och
budget för 2019**

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paraden nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1978 och senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar är 2019-01-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARADEN 4	1978	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners via Bostadsrätterna (51-2267) med Protector Försäkring som försäkringsgivare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen. Fastigheten är även försäkrad mot träskadedjur hos Anticimex (040664421).

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades senast år 2017 och som är rullande.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Badrumsstambyte	1994
Renovering av fasad	1999
Omläggning av tak	2004
Klimatstyrd värmereglering	2006
Tak-, stuprörs- och entrévärmesystem	2007
Installation av bergvärme	2011
Avloppsstamsbyte i bottenplattan	2012
Effektivisering av värmesystemet	2012
Komplettering av tvättstugeutrustning	2013
Byte av elstigare och nyinstallation av matningar	2014
Installation av fiberbredband i samtliga lägenheter	2015
Utbyte av ytterfönster och bågar	2016
Upprustning av gemensamhetslokal	

och solaltan/piskbalkong	2016
Renovering av uthyrningslägenhet	2017
Reparation av vattenskada mellan lägenheterna 1204 Och 1304	2018

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1932 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1874 kvadratmeter, varav 1803 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 71 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätt

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	1	10	7

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar

- Gemensamhetslokal
- Bastu
- Tvättstuga, mangelrum och torkrum
- Sol- och piskbalkong

Medlemmar

En av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits. Antalet medlemslägenheter är fortsatt 23.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av M&M Företagstjänst AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åke I. Sandler	Ordförande
Herman Essén	Vice ordförande
Peter Tidholm	Sekreterare
Bertil Eklöf	Kontaktperson ekonomisk förvaltare
Jonas Peyerl	Ledamot
Anna Kinell Sonnenberg	Suppleant
Jacob Gold	Suppleant

Mandatperioden för Åke I. Sandler, Peter Tidholm och Jonas Peyerl löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Kumar Thirugnanam från Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB med Per Lindblom som revisorssuppleant. Andreas Björhn har varit internrevisor.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Essén och Hanna Norman.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Löpande underhåll har genomförts enligt plan
- Initiativ har tagits för bildande av gårdssamverkan med kvarterets fastighetsägare för underhåll och utveckling av gården
- Belysning har installerats i föreningens cykelskjul
- Lås på gårdsgrinden har installerats genom gårdssamverkan
- Nytt torkskåp har köps in
- Reparation av vattenskada mellan lägenheterna 1204 och 1304 har utförts
- Byte av portautomatik har skett på kommunens bekostnad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Renovering av hissorgens insida
- Konsultation för anbudsunderlag och upphandling av byte av köks- och wc-stammar

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har inga skulder.

Föreningens hyresrätt är uthyrd fr.o.m. 1 november 2017.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	437	437	401*	437
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
El- och bergvärmekostnad/kvm totalyta	76	69	75	67	56
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	46	57	38	24	29
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	21	21	20

*Betalningsfri december

Intäkter per kvadratmeter	
Hyrer	2395
Avgifter	437

Kostnader per kvadratmeter totalyta	
Reparationer inkl reparation av läckage efter försäkringsersättning	99
Taxebundna kostnader	170
Fastighetsskatt	17
Övriga driftskostnader	150
Avskrivningar	225
Kapitalkostnader	0

Skatter och avgifter

Hyreshus fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering, som kommer att äga rum 2019.

För hyreshus är fastighetsavgiften indexreglerad och utgår med 1 337 kronor för varje bostadslägenhet, dock med högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetskatten är 1,0 procent av det taxerade värdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	131 422	-2 257 132	20 363 297
Disposition av föregående års resultat				7 400	-7 400	0
Årets resultat					-255 683	-255 683
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	138 822	-2 520 215	20 107 614

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-2 264 532
Årets förlust	-255 683
	-2 520 215
Behandlas så att:	
Avsättning till yttre underhållsfond	7 400
I ny räkning överförs	-2 527 615
	-2 520 215

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkningarna med noter är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		936 920	791 308
Övriga intäkter	2	91 062	8 760
		1 027 982	800 068
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader		-793 410	-916 406
Övriga kostnader		-74 184	-44 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 182	-424 924
		-1 288 776	-1 385 832
Rörelseresultat		-260 794	-585 764
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	5 112	5 920
Räntekostnader	5	0	0
		5 112	5 920
Resultat efter finansiella poster		-255 682	-579 844
Resultat före skatt		-255 682	-579 844
Årets resultat		-255 683	-579 844

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

18 463 458

18 882 089

Inventarier, verktyg och installationer

7

7 684

10 236

18 471 142

18 892 325

Summa anläggningstillgångar

18 471 142

18 892 325

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

10 447

8 342

Aktuella skattefordringar

45 995

46 523

Övriga fordringar

7 162

12 718

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 321

11 322

94 925

78 905

Kassa och bank

1 695 755

1 535 176

Summa omsättningstillgångar

1 790 680

1 614 081

SUMMA TILLGÅNGAR

20 261 822

20 506 406

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 238 067

1 238 067

Uppskrivningsfond

8

10 014 107

10 014 107

Reservfond

11 236 833

11 236 833

Fond för yttre underhåll

9

138 822

131 422

22 627 829

22 620 429

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 264 532

-1 677 289

Årets resultat

-255 683

-579 844

-2 520 215

-2 257 133

Summa eget kapital

20 107 614

20 363 296

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10 531

4 588

Övriga skulder

23 379

23 379

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

120 298

115 143

Summa kortfristiga skulder

154 208

143 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 261 822

20 506 406

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	66 år
Fastighetsrenovering	10 år
Värmeanläggning	20 år
Ventilation	20 år
Bastu	20 år
Stambyte	20 år
Fasad	40 år
Fönster	15 år
Tak	20 år
Inventarier	10 år
Bergvärme	50 år
Fjärrvärmeväxlare	20 år
Takvärme	5 år
Elstigare	30 år
Övriga standardförbättringar	20 år
Avloppsstambyte	45 år
Tvättstuga	20 år
Bredband	15 år
Gemensamhetslokal	15 år
Solaltan	20 år

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utränteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter och hyror		
Medlemsavgifter	754 920	754 977
Hyra uthyrningslägenhet	182 000	30 000
Hyror bostäder	0	6 331
	936 920	791 308

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Pant/ Överlåtelseavgift	1 588	1 142
Fakturerade gårds-kostnader	52 020	0
Lokalhyra, mm	6 368	7 617
Försäkringsersättningar	31 086	0
	91 062	8 759



Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	143 094	129 442
El, uthyrningslägenhet	4 548	1 938
Fjärrvärme	85 577	106 512
Vatten o avlopp	44 407	42 820
Sotning	24 087	0
Renhållning	28 808	27 260
Fastighetsstädning	43 225	46 063
Trädgårdsskötsel	4 180	20 341
Grovsopor/Tidningar	12 426	13 029
Reparationer o underhåll	51 309	52 584
Renovering, uthyrningslägenhet	0	259 552
Reparation läckage	123 286	0
Gemensamma gårdskostnader	57 217	0
Hisservice	17 438	14 191
Kabel-TV/Bredband	64 522	64 318
Förbrukningsinventarier, uthyrningsläg	0	54 175
Fastighetsskatt	32 088	31 560
Fastighetsförsäkringspremier	43 318	39 697
Förbrukningsmaterial	100	1 440
Kostnader för styrelsemöten	13 780	11 484
	793 410	916 406

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	5 112	5 920
	5 112	5 920

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	0	0
	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 680 004	24 574 751
Inköp		105 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 680 004	24 680 004
Ingående avskrivningar	-5 797 915	-5 353 704
Årets avskrivningar	-418 631	-444 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 216 546	-5 797 915
Utgående redovisat värde	18 463 458	18 882 089

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 550	25 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 550	25 550
Ingående avskrivningar	-15 314	-12 762
Årets avskrivningar	-2 552	-2 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 866	-15 314
Utgående redovisat värde	7 684	10 236

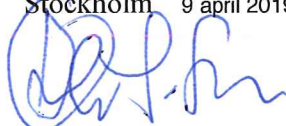
Not 8 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskrivningsfond	10 014 107	10 014 107
Belopp vid årets utgång	10 014 107	10 014 107

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	138 822	131 422
	138 822	131 422

Stockholm 9 april 2019



Åke Sandler



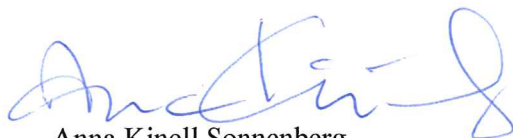
Herman Essén



Peter Tidholm



Jonas Peyerl



Anna Kinell Sonnenberg
Suppleant - ersättare för Bertil Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 24 april 2019*



Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor



Andreas Björhn

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Paraden nr 4
Org.nr. 716416-5990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Paraden nr 4 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Paraden nr 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.




Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Stockholm den 24 april 2019


Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR AV STADGAR FÖR BRF PARADEN NR 4 (STÄMMOBESLUT NR 1)

Bakgrund: För en tid sedan ändrades lagen om ekonomiska föreningar, vilken gäller också för bostadsrättsföreningar. Nedanstående ändring gör att våra stadgar kommer att stämma med gällande lagstiftning

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast ~~en månad~~ **sex veckor** före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

24 §

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen.

25 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast ~~två~~ **tre** veckor före föreningsstämman.

26 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst ~~en~~ **två** ~~vecka~~**or** före föreningsstämman.

BUDGET 2019

	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Budget 2016	Utfall 2016	Budget 2017	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Budget 2019
Intäkter												
Medlemsavgifter	711 648	711 648	716 690	754 920	692 010	754 920	734 466	754 920	754 977	754 920	754 920	754 920
Hyror	157 794	161 376	96 741	84 857	75 857	76 485	76 257	62 331	36 331	180 000	182 000	191 000
Pant/Överlåtelseavgifter	-	-	-	-	1 999	0	1 551	0	1 143	0	1 587	0
Fakturerade gårdskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	17 949	8 293	162 873	6 791	2 225	0	5 168	0	7 617	0	52 020	0
Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0	0	388 010	0	0	0	6 368	0
Summa rörelseintäkter	887 391	881 317	976 304	848 568	772 091	831 405	1 205 454	817 251	800 068	934 920	1 027 981	945 920
Kostnader												
Värmeel	-294 464	-295 435	-243 992	-159 075	-172 086	-200 000	-211 091	-245 000	-235 954	-270 000	-228 671	-265 000
El uthyrningslägenhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 938	-3 000	-4 548	-5 200
Vatten/avlopp	-34 829	-36 663	-41 445	-37 016	-39 521	-42 000	-44 643	-47 000	-42 820	-45 000	-44 407	-47 000
Renhållning	-22 948	-24 560	-25 975	-17 990	-25 620	-27 000	-19 857	-27 000	-27 260	-29 000	-28 808	-30 500
Grovsopptidningar	-11 977	-20 033	-8 513	-14 473	-13 943	-15 000	-13 386	-14 000	-13 029	-14 000	-12 426	-14 000
Fastighetskötsel/städning	-60 742	-70 772	-48 584	-44 078	-47 045	-50 000	-44 706	-47 000	-46 063	-49 000	-45 261	-49 000
Snöröjning	-12 570	-719	0	0	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000
Försäkring	-25 097	-25 264	-37 295	-31 211	-32 772	-35 000	-29 368	-40 000	-39 697	-42 000	-43 318	-50 600
Reparation/underhåll	-83 671	-100 378	-47 257	-143 053	-67 121	-75 000	-123 451	-350 000	* -326 327	** -245 000	*** -216 120	-100 000
Reparation brand	0	0	0	0	0	0	-515 985	-	-	-	-	-
Gemensamma gårdskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förbrukningsinventarier uthyrningslägenhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-57 217	-20 000
Kabel-TV/bredband	-26 033	-26 050	-31 249	-25 508	-47 018	-68 000	-63 532	-67 000	-64 175	-5 000	0	-5 000
Diverse	-16 159	-28 271	-20 224	-22 975	-12 091	-20 000	-3 487	-20 000	-20 341	-30 000	-4 180	-20 000
Förvaltning	-27 000	-30 000	-30 000	-15 750	-37 411	-30 000	-29 374	-30 000	-30 685	-30 000	-49 912	-50 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 868	-78 106	-126 747	-39 806	-49 925	-55 000	-41 283	-55 000	-26 741	-45 000	-38 152	-45 000
Fastighetskost	-31 960	-33 420	-29 040	-29 209	-29 832	-30 000	-30 432	-31 000	-31 560	-32 000	-32 088	-33 050
Summa rörelsekostnader	-680 318	-769 691	-690 321	-580 144	-574 385	-662 000	-1 170 595	-988 000	-960 908	-921 000	-869 630	-816 350
Röreliseresultat	207 073	111 626	285 983	266 424	197 706	169 405	34 858	-170 749	-160 840	13 920	158 351	129 570
Avskrivning fastighet	-233 703	-301 278	-286 458	-326 986	-334 082	-355 000	-278 605	-275 000	-424 924	-425 000	-421 182	-426 000
Röreliseresultat efter avskrivningar	-26 630	-189 652	-475	-60 562	-136 376	-185 595	-243 747	-445 749	-585 764	-411 080	-262 831	-296 430
Resultat från finansiella investeringar												
Räntointäkter	8 031	4 651	1 672	41 563	19 852	12 000	12 266	8 000	5 920	4 800	5 112	4 800
Räntekostnader	-45 685	-75 949	-65 030	-7 319	-201	0	-5	0	0	0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-37 654	-71 298	-63 358	34 244	19 651	12 000	12 261	8 000	5 920	4 800	5 112	4 800
Resultat efter finansiella poster	-64 284	-260 950	-63 833	-26 318	-116 725	-175 595	-231 486	-437 749	-579 844	-406 280	-257 719	-291 630

*Varav SEK 259 552 avser renovering av uthyrningslägenhet.

**Varav SEK 90 000 avser reparation av fuktskada

***Varav SEK 123 286 utgörs av reparation av fuktskada