



Årsredovisning 2017 för brf Paraden nr 4

Med kallelse, förslag till stadgeändringar, budget för 2018 och fullmakt

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndagen den 28 maj 2018 klockan 19:00
Lokal: Föreningens klubbrum

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorerna för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Förslag till ändring av stadgar
18. Av föreningsmedlem anmälda övriga frågor
19. Stämmans avslutande
20. Genomgång av styrelsen fastställd budget

I samband med mötet serveras en vårdrink och lite tilltugg.

Varmt välkomna

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paraden nr 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Paraden nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

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 2016-08-12.

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). Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

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

(Handwritten signature)

Renovering av uthyrningslägenhet 2017

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

Två 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 Peyrerl	Ledamot
Anna Kinell Sonnenberg	Suppleant
Jacob Gold	Suppleant

Mandatperioden för Åke I. Sandler, Herman Essen, Bertil Eklöf, Anna Kinell Sonnenberg och Jacob Gold löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Kumar Thirugnanam från Allians Revision med Per Lindblom som revisorssuppleant. Andreas Björhn har varit internrevisor.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Essén och Hanna Norman.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Löpande underhåll har genomförts enligt plan
- Föreningens uthyrningslägenhet har renoverats och utrustats

Kostnaderna för renovering och utrustning av hyreslägenheten har kostnadsförts i sin helhet och därmed belastat verksamhetsåret med SEK 313 727.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Renovering av hisskorgens insida
- Konsultation för utvärdering av ej bytta stammar
- Byte av portautomatik

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har inga skulder.

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

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	437	401*	437	437
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
El- och bergvärmekostnad/kvm totalyta	69	75	67	56	92
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	57	38	24	29	38
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	21	20	22

*Betalfri december

Intäkter per kvadratmeter	
Hyrer	478
Avgifter	437

Kostnader per kvadratmeter totalyta	
Reparationer inkl renovering uthyrningslägenhet	174
Taxebundna kostnader	171
Fastighetsskatt	17
Övriga driftskostnader	150
Avskrivningar	227
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 1243 kronor för varje bostadslägenhet, dock med högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande

tomtmark. Fastighetsskatten är 1,0 procent av det taxerade värdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	131 422	-1 445 803	-231 486	20 943 140
Disposition av föregående års resultat					-231 486	231 486	0
Årets resultat						-579 844	-579 844
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	131 422	-1 677 289	579 844	20 363 296

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-1 677 289
Årets förlust	-579 844
	-2 257 133
Behandlas så att:	
Avsättning till yttre underhållsfond	7 400
I ny räkning överförs	-2 264 533
	-2 257 133

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		791 308	810 725
Övriga intäkter		8 760	394 728
		800 068	1 205 453
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-916 406	-1 122 480
Övriga kostnader		-44 502	-48 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 924	-278 605
		-1 385 832	-1 449 200
Rörelseresultat		-585 764	-243 747
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	3	5 920	12 266
Räntekostnader	4	0	-5
		5 920	12 261
Resultat efter finansiella poster		-579 844	-231 486
Resultat före skatt		-579 844	-231 486
Årets resultat		-579 844	-231 486

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	18 882 089	19 221 047
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 236	12 788
		18 892 325	19 233 835

Summa anläggningstillgångar		18 892 325	19 233 835
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		8 342	13 333
Aktuella skattefordringar		46 523	0
Övriga fordringar		12 718	79 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 322	6 735
		78 905	99 948

<i>Kassa och bank</i>		1 535 176	1 740 743
Summa omsättningstillgångar		1 614 081	1 840 691

SUMMA TILLGÅNGAR		20 506 406	21 074 526
-------------------------	--	-------------------	-------------------

✍

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 238 067

1 238 067

Uppskrivningsfond

7

10 014 107

10 014 107

Reservfond

11 236 833

11 236 833

Fond för yttre underhåll

8

131 422

131 422

22 620 429

22 620 429

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 677 289

-1 445 803

Årets resultat

-579 844

-231 486

-2 257 133

-1 677 289

Summa eget kapital

20 363 296

20 943 140

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 588

48 553

Övriga skulder

23 379

8 379

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

115 143

74 454

Summa kortfristiga skulder

143 110

131 386

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 506 406

21 074 526

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Första året föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). Jämförelsetalen har inte räknats om, då styrelsen inte har identifierat några större avvikelser.

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

Immateriella och 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	10-20 år
Ventilation	20 år
Bastu	20 år
Stambyte	20 år
Fasad	40 år
Fönster	20 år
Tak	25 år
Inventarier	25 år
Bergvärme	20 år
Fjärrvärmesväxlare	20 år
Takvärme	5 år
Elstigare	30 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, utrangeras 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 (äpta 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

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter och hyror		
Medlemsavgifter	754 977	734 468
Hyra uthyrningslägenhet	30 000	0
Hyror bostäder	6 331	76 257
	791 308	810 725

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
El	129 442	140 749
El, uthyrningslägenhet	1 938	0
Fjärrvärme	106 512	70 342
Vatten o avlopp	42 820	44 643
Renhållning	27 260	19 857
Fastighetsstädning	46 063	44 706
Trädgårdsskötsel	20 341	3 487
Grovsopor/Tidningar	13 029	13 386
Reparationer o underhåll	52 584	85 134
Rep och underhåll, brand	0	515 985
Renovering, uthyrningslägenhet	259 552	0
Hisservice	14 191	38 317
Kabel-TV/Bredband	64 318	63 532
Förbrukningsinventarier, uthyrningsläg	54 175	0
Fastighetsskatt	31 560	30 432
Fastighetsförsäkringspremier	39 697	29 368
Förbrukningsinventarier	0	4 232
Kostnader för styrelsemöten	11 484	17 018
Förbrukningsmaterial	1 440	1 292
	916 406	1 122 480

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	5 920	12 266
	5 920	12 266

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader	0	5
	0	5

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 574 751	23 424 681
Inköp	105 253	1 150 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 680 004	24 574 751
Ingående avskrivningar	-5 353 704	-5 077 651
Årets avskrivningar	-444 211	-276 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 797 915	-5 353 704
Utgående redovisat värde	18 882 089	19 221 047

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 550	25 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 550	25 550
Ingående avskrivningar	-12 762	-10 210
Årets avskrivningar	-2 552	-2 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 314	-12 762
Utgående redovisat värde	10 236	12 788

Not 7 Uppskrivningsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	10 014 107	10 014 107
Belopp vid årets utgång	10 014 107	10 014 107

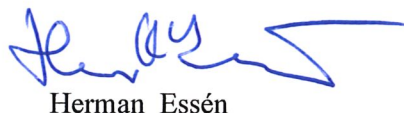
Not 8 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	131 422	131 422
	131 422	131 422

Stockholm den 16 april 2018



Åke Sandler



Herman Essén



Peter Tidholm



Jonas Peyerl



Bertil Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 26-04-2018



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 räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 revisionssed 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 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 Paraden Nr 4 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017



Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor

FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR AV STADGAR FÖR BRF PARADEN NR 4 (STÄMMOBESLUT NR 2)

FÖRENINGSTÄMMA

Nuvarande lydelse:

31 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Förslag till ny lydelse:

31 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller e-post till samtliga medlemmar. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska också anslås på föreningens anslagstavla och publiceras på dess hemsida.

BUDGET 2018

	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016	Utfall 2016	Budget 2017	Utfall 2017	Budget 2018
Intäkter												
Medlemsavgifter	711 648	711 648	716 690	754 920	754 920	754 920	692 010	754 920	734 468	754 920	754 977	754 920
Hyror	157 794	161 376	96 741	74 739	84 857	75 737	75 857	76 485	76 257	62 331	36 331	180 000
Pant/Överlåtelseavgifter							1 999	0	1 551	0	1 143	0
Övriga intäkter	17 949	8 293	162 873	0	6 791	0	2 225	0	5 168	0	7 617	0
Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	388 010	0	0	0
Summa rörelseintäkter	887 391	881 317	976 304	829 659	846 568	830 657	772 091	831 405	1 205 454	817 251	800 068	934 920
Kostnader												
Värme/el	-294 464	-295 435	-243 992	-245 000	-159 075	-200 000	-172 086	-200 000	-211 091	-245 000	-235 954	-270 000
El uthyrningslägenhet											-1 938	-3 000
Vatten/avlopp	-34 829	-36 663	-41 445	-44 000	-37 016	-40 000	-39 521	-42 000	-44 643	-47 000	-42 820	-45 000
Renhållning	-22 948	-24 580	-25 975	-28 000	-17 990	-21 000	-25 620	-27 000	-19 857	-27 000	-27 260	-29 000
Grossopporfödingar	-11 977	-20 033	-8 513	-15 000	-14 473	-15 000	-13 943	-15 000	-13 386	-14 000	-13 029	-14 000
Fastighetskötsel/städning	-60 742	-70 772	-48 584	-70 000	-44 078	-50 000	-47 045	-50 000	-44 706	-47 000	-46 063	-49 000
Snöröjning	-12 570	-719	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000	0	-15 000
Försäkring	-25 097	-25 264	-37 295	-35 000	-31 211	-33 000	-32 772	-35 000	-29 368	-40 000	-39 697	-42 000
Reparation/underhåll	-83 671	-100 378	-47 257	-75 000	-143 053	-75 000	-67 121	-75 000	-123 451	-350 000	* -326 327	** -245 000
Reparation brand	0	0	0	0	0	0	0	0	-515 985	-	-	-
Förbrukningsinventarier uthyrningslägenhet											-54 175	-5 000
Kabel-TV/bredband	-26 033	-26 050	-31 249	-33 000	-25 508	-30 000	-47 018	-68 000	-63 532	-67 000	-64 318	-67 000
Diverse	-16 159	-28 271	-20 224	-25 000	-22 975	-20 000	-12 091	-20 000	-3 487	-20 000	-20 341	-30 000
Förvaltning	-27 000	-30 000	-30 000	-35 000	-15 750	-45 000	-37 411	-30 000	-29 374	-30 000	-30 685	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 868	-78 106	-126 747	-50 000	-39 806	-50 000	-49 925	-55 000	-41 283	-55 000	-26 741	-45 000
Fastighetsskatt	-31 960	-33 420	-29 040	-30 000	-29 209	-30 000	-29 832	-30 000	-30 432	-31 000	-31 560	-32 000
Summa rörelsekostnader	-680 318	-769 691	-690 321	-700 000	-580 144	-624 000	-574 385	-662 000	-1 170 595	-988 000	-960 908	-921 000
Rörelseresultat	207 073	111 626	285 983	129 659	266 424	206 657	197 706	169 405	34 858	-170 749	-160 840	13 920
Avskrivning fastighet	-233 703	-301 278	-286 458	-360 000	-326 986	-462 000	-334 082	-355 000	-278 605	-275 000	-424 924	-425 000
Rörelseresultat efter avskrivningar	-26 630	-189 652	-475	-230 341	-60 562	-255 343	-136 376	-185 595	-243 747	-445 749	-585 764	-411 080
Resultat från finansiella investeringar												
Räntetäkter	8 031	4 651	1 672	40 000	41 563	24 000	19 852	12 000	12 266	8 000	5 920	4 800
Räntekostnader	-45 685	-75 949	-65 030	0	-7 319	0	-201	0	-5	0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-37 654	-71 298	-63 358	40 000	34 244	24 000	19 651	12 000	12 261	8 000	5 920	4 800
Resultat efter finansiella poster	-64 284	-260 950	-63 833	-190 341	-26 318	-231 343	-116 725	-173 595	-231 486	-437 749	-579 844	-406 280

*Varav SEK 259 552 avser renovering av uthyrningslägenhet. **Varav SEK 90 000 avser reparation av fuktskada

Fullmakt

Om en medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman så kan rösträtten utövas genom ombud. Ombudet ska medta en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Endast medlemmens make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av firmatecknare.



FULLMAKT

För

Att vid föreningsstämman den ____/____20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____/____20____

Namnteckning och namnförtydligande

BRF PARADEN NR 4 Lägenhetsnummer _____

