



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Källspränget nr 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Källsprånget nr 1

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

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Annie Carolina Aronsson	Ledamot
Björn Erik Anders Björnsson	Ledamot
Elin Sofia Främberg	Ledamot
Mohammad Roodbari	Ledamot
Maria-Louise Milo Karola E Sjödin	Ledamot
Jolanta Barbara Tabari	Ledamot

Annika Yvonne Nyström	Suppleant
Jon Erik Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Helena Andersson	Ordinarie Intern	Intern
Magnus Nilsson	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Daniel Ek
Maria Pemsel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KÄLLSPRÅNGET 1	1943	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

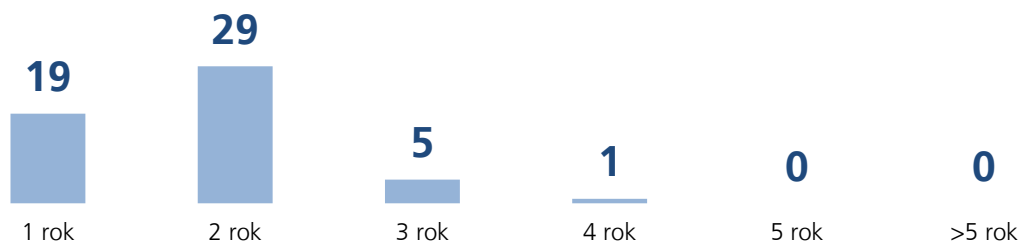
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 961 m², varav 2 806 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet	Yta	Löptid
Massageverksamhet	28 m ²	36 mån
Föreningsverksamhet	71 m ²	36 mån
Skönhetssalong	56 m ²	36 mån
Massageverksamhet, lager	34 m ²	36 mån

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymme	Kommentar
Gemensamhetslokal	Biljardrum, med pingisbord och dart 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 torkrum Rum för snickeri och målning
Tvättstuga	
Hobbyrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering biljardrum	2018	Fönstermontering, målning, nya möbler
Värmeinjustering	2018	Enligt styrelsebeslut
Renovering tvättstuga	2017	Målning
Kärl för sopsortering	2017	Enligt tidigare stämmobeslut
Montering av räcke på gården	2017	Enligt årsstämmobeslut
Torktumlare	2017	Byte av gamla torktumlare
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av plattor på gården	2017	Avser de lösa plattorna i gångarna
2 nya torkskåp	2017	Enligt styrelsebeslut
Mangel	2017	Byte av gamla mangeln
Takbyte Tulegatan 71	2016	Takbyte enligt underhållsplan
Målning av fönster i bottenplan	2016	Enligt underhållsplan
Byte av samtliga portar	2016	Tvättstuga, ytterportar till lägenheterna, förrådsdörrar
Fasad Tulegatan 71	2016	Fasad omputsad enligt underhållsplan
2 nya tvättmaskiner	2015	Jourmaskinerna bytta
Gårdsgångar stenlagda	2015	Grusgångar bytta mot plattsatta gångar
Underhållsplan	2013	Ny underhållsplan upprättad, sträcker sig till 2019.
Värmesystem	2012 - 2013	En värmegrupp har bildats för att se över värmen i lägenheterna
Radonsanering	2012	Radonsugar installerade i hyreslokaler i 71:an
Balkonger	2012	2 nya balkonger installerades
Vattenläcka	2012	En vattenläcka i NorrEnergis varmvattenrör åtgärdades
Takarmatur	2012	Byte av trappbelysning
Gård	2011	Nytt grus utlagt vid städdag
Stamspolning	2011 - 2012	
Ventilationsförbättringar enligt OVK	2010 - 2011	I enskilda medlemmars lägenheter görs förbättringar enligt styrelsens förslag
Balkonger	2010	6 gamla balkonger utbytta, 38 nybyggda varav 3 st med nya balkongdörrar i fasaden
Planerat underhåll	År	Kommentar
Puts fasad Tulegatan 73-75	2020	Enligt besiktningsprotokoll 2015
Takbeklädnad Tulegatan 73-75	2020	Enligt besiktningsprotokoll 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och TV, basutbud ingår	Com Hem
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV och telefon	Stadsnätet Sundbyberg
Fastighetsskötsel, löpande	AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar
Städning trappor och tvättstuga	Tinnerstedt Service Management
Löpande gårdsskötsel	AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar

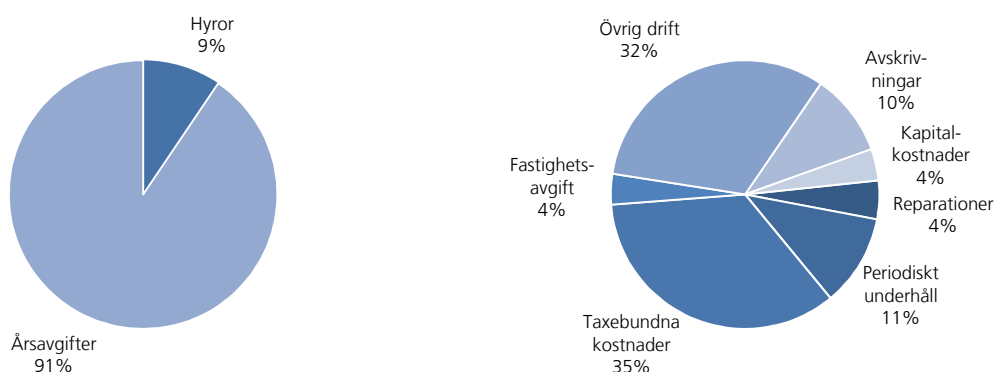
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	843 729	785 806
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 954 605	1 924 217
Finansiella intäkter	50	49
Minskning kortfristiga fordringar	22 948	0
Balkongfond	22 140	22 140
Kapitaltillskott	0	292 481
Ökning av kortfristiga skulder	173 903	0
	2 173 646	2 238 887
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 869 953	1 938 970
Finansiella kostnader	83 257	99 320
Ökning av materiella anläggningstillgångar	294 731	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 990
Minskning av långfristiga skulder	131 656	114 396
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 289
	2 379 597	2 180 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	637 779	843 729
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-205 950	57 923

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	617	605	593
Hyror/m ² hyresrättsyta	779	842	829	829
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 179	2 226	2 267	1 702
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	161	154	156	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	32	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	34	40	36
Soliditet (%)	1	4	5	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-214	-363	-1 913	-80
Nettoomsättning (tkr)	1 954	1 924	1 890	1 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 806 m² bostäder och 155 m² lokaler.

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	58 229	0	0	58 229
Inträdesavgifter	3 420	0	0	3 420
Upplåtelseavgifter	1 037 408	0	0	1 037 408
Kapitaltillskott	292 481	0	0	292 481
Fond för yttre underhåll	532 247	434 000	-335 753	434 000
Balkongfond	133 456	22 140	0	111 316
S:a bundet eget kapital	2 057 241	456 140	-335 753	1 936 854
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 747 643	-434 000	-27 146	-1 286 497
Årets resultat	-214 386	-214 386	362 899	-362 899
S:a ansamlad förlust	-1 962 029	-648 386	335 753	-1 649 396
S:a eget kapital	95 212	-192 246	0	287 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-214 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 313 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-434 000
summa balanserat resultat	-1 962 028

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

238 393
-1 723 635

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 954 394	1 924 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212	0
Summa rörelseintäkter		1 954 605	1 924 217
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 620 566	-1 687 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 922	-156 712
Personalkostnader	Not 6	-94 465	-94 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 832	-248 875
Summa rörelsekostnader		-2 085 785	-2 187 845
RÖRELSERESULTAT		-131 180	-263 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 257	-99 320
Summa finansiella poster		-83 207	-99 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-214 386	-362 899
ÅRETS RESULTAT		-214 386	-362 899

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 021 121	5 942 222
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 021 121	5 942 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 024 621	5 945 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 074	9 334
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	650 481	857 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	19 500
Summa kortfristiga fordringar		657 555	886 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		657 555	886 453
SUMMA TILLGÅNGAR		6 682 176	6 832 175

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 420	3 420
Medlemsinsatser		1 095 637	1 095 637
Kapitaltillskott		292 481	292 481
Fond för yttre underhåll	Not 14	532 247	434 000
Balkongfond		133 456	111 316
Summa bundet eget kapital		2 057 241	1 936 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 747 643	-1 286 497
Årets resultat		-214 386	-362 899
Summa fritt eget kapital		-1 962 029	-1 649 396
SUMMA EGET KAPITAL		95 212	287 458
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 059 476	6 114 868
Summa långfristiga skulder		6 059 476	6 114 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	55 392	131 656
Leverantörsskulder		274 983	125 111
Övriga skulder		21 251	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	175 862	173 082
Summa kortfristiga skulder		527 488	429 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 682 176	6 832 175

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	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Standardförbättringar	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 764 995	1 730 391
Hyror lokaler	130 881	141 502
Hyror parkering	53 500	52 333
Avgift andrahandsuthyrning	4 998	0
Öresutjämning	20	-9
	1 954 394	1 924 217

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	212	0
	212	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 473	0
	Fastighetsskötsel beställning	4 374	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	123 988	105 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 708	10 431
	Snöröjning/sandning	-15 494	15 494
	Städning entreprenad	58 226	62 663
	Städning enligt beställning	0	625
	Mattvätt/Hyrmattor	6 092	0
	Sotning	0	1 625
	Myndighetstillsyn	10 000	0
	Gemensamma utrymmen	17 359	2 824
	Gård	3 267	17 898
	Serviceavtal	58 957	21 268
	Förbrukningsmateriel	6 339	3 237
	Brandskydd	10 569	3 828
		294 858	245 268
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 625	42 220
	Tvättstuga	7 045	66 634
	Entré/trapphus	0	45 675
	Lås	2 718	18 250
	VVS	0	33 968
	Värmeanläggning/undercentral	9 680	0
	Fasad	42 428	2 781
	Fönster	0	1 875
	Skador/klotter/skadegörelse	6 462	0
	Vattenskada	30 410	0
		100 368	211 403
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	59 075
	VVS	106 375	0
	Värmeanläggning	117 438	0
	Fönster	14 580	0
	Balkonger/altaner	0	10 994
	Mark/gård/utemiljö	0	265 684
		238 393	335 753
	Taxebundna kostnader		
	El	46 196	38 947
	Värme	477 037	454 589
	Vatten	125 316	95 293
	Sophämtning/renhållning	99 000	81 598
	Grovsopor	7 436	15 576
		754 985	686 003
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 052	98 168
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	33 080	32 516
	Bredband	742	625
		152 874	131 309
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 088	77 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 620 566	1 687 636

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 242	1 595
	Juridiska åtgärder	5 625	4 625
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
	Föreningsomkostnader	5 648	2 730
	Fritids- och trivselkostnader	5 704	4 555
	Förvaltningsarvode	103 972	100 196
	Administration	1 923	6 504
	Konsultarvode	6 974	12 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 970
		154 922	156 712
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	72 000
	Sociala kostnader	22 465	22 622
		94 465	94 622
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	17 370	17 370
	Förbättringar	198 462	231 505
		215 832	248 875

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 097 267	11 097 267
	Nyanskaffningar	294 731	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 391 998	11 097 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 155 045	-4 906 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 832	-248 875
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 370 877	-5 155 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 021 121	5 942 222
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	400 000	400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 625 000	25 625 000
	Taxeringsvärde mark	22 464 000	22 464 000
		48 089 000	48 089 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	689 000	689 000
		48 089 000	48 089 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 000	-50 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 000	-50 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 451	105 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	105 451	105 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 451	-105 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 451	-105 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	7 464	7 464
	Skattefordran	5 238	6 426
	Klientmedel hos SBC	637 779	843 729
		650 481	857 619
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Bredband	0	19 500
		0	19 500
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	434 000	1 303 693
	Reservering enligt stadgar	434 000	434 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-335 753	-1 303 693
	Vid årets slut	532 247	434 000

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,280 %	1 708 750	1 726 010	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	1 352 368	1 466 764	Rörligt
	Handelsbanken	1,250 %	1 353 750	1 353 750	Rörligt
	Handelsbanken	1,400 %	1 700 000	1 700 000	2019-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 114 868	6 246 524	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 392	-131 656	
			6 059 476	6 114 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 782 516 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER		
	2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar	8 639 000	8 639 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta	8 422	8 871
	Avgifter och hyror	167 440	164 211
		175 862	173 082

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Renovering/underhåll av tak och fasad planeras utföras 2020 på hus 73 och 75.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 7/4 2019



Malin Annie Carolina Aronsson
Ledamot



Björn Erik Anders Björnsson
Ledamot



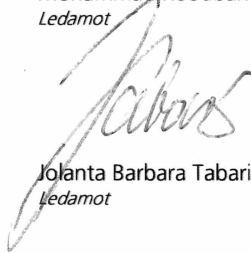
Elin Sofia Främberg
Ledamot



Mohammad Roodbari
Ledamot



Maria-Louise Milo Karola E Sjödin
Ledamot



Jolanta Barbara Tabari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Carina Toresson
Extern revisor



Helena Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Källsprånget nr 1, org.nr 715200-0894.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Källsprånget
nr 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

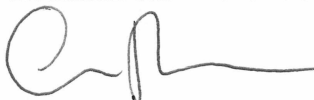
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/4 2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Helena Andersson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 764 000	1 764 995	1 765 000
Hyror lokaler	123 000	130 881	140 600
Hyror parkering	58 000	53 500	48 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 998	0
Öresutjämning	0	20	0
Övriga intäkter	0	212	0
	1 945 000	1 954 605	1 953 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-5 473	0
Fastighetskötsel beställning	0	-4 374	-5 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-110 000	-123 988	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	-5 708	0
Snöröjning/sandning	-5 000	15 494	-5 000
Städning entreprenad	-60 000	-58 226	-68 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-6 092	0
Myndighetstillsyn	0	-10 000	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-17 359	0
Gård	-10 000	-3 267	0
Serviceavtal	-23 000	-58 957	-26 300
Förbrukningsmateriel	-4 000	-6 339	-2 000
Brandskydd	-4 000	-10 569	-3 900
	-230 000	-294 858	-160 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-1 625	-30 000
Tvättstuga	0	-7 045	-20 000
Lås	0	-2 718	0
VVS	0	0	-60 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 680	-150 000
Fasad	0	-42 428	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 462	0
Vattenskada	0	-30 410	0
	-100 000	-100 368	-260 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
VVS	0	-106 375	0
Värmeanläggning	0	-117 438	0
Fönster	0	-14 580	0
	-100 000	-238 393	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-46 196	-42 000
Värme	-474 000	-477 037	-500 000
Vatten	-96 000	-125 316	-98 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-99 000	-80 000
Grovsopor	-8 000	-7 436	-10 000
	-704 000	-754 985	-730 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-104 052	-98 000
Självrisk	0	-15 000	0
Kabel-TV	-29 000	-33 080	-34 000
Bredband	-1 000	-742	-2 000
	-130 000	-152 874	-134 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 000	-79 088	-80 000
	-81 000	-79 088	-80 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 242	-2 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-5 625	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-2 125	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 619	-16 000
Föreningsomkostnader	-2 000	-5 648	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 704	0
Förvaltningsarvode	-106 000	-103 972	-104 000
Administration	-7 000	-1 923	-7 000
Konsultarvode	-5 000	-6 974	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 090	-6 200
	-170 000	-154 922	-145 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 200	-70 200	-70 200
Revisionsarvode arvoderad	-1 800	-1 800	-1 800
Arbetsgivaravgifter	-22 622	-22 465	-22 600
	-94 622	-94 465	-94 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-18 000	-17 370	-17 370
Förbättringar	-197 000	-198 462	-197 000
	-215 000	-215 832	-214 370
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 824 622	-2 085 785	-1 818 370
RÖRELSERESULTAT	120 378	-131 180	135 230
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Låneräntor	-100 000	-83 203	-120 000
Övriga räntekostnader	0	-54	0
	-100 000	-83 207	-120 000
RESULTAT	20 378	-214 386	15 230