allabrf.se

2017

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

Brf Trädgårdsmästaren



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Brf Trägårdsmästaren
Org nr 717600-7719

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren (717600-7719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastighet Sala Backe 25:2 som byggdes år 1969 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-09-25.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Sjödin	Ordförande	i tur att avgå
Annika Joneby	Vice ordförande	
Ridde Gustafsson	Sekreterare	
Linus Blomlöf	Ledamot	
Ulla Hast	Ledamot	i tur att avgå
Emmanuel Bengtsson	Suppleant	i tur att avgå
Per Jonsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Monika Moberg, vald av föreningen och revisor från Borev AB.
Som suppleant valdes Ann-Christine Danlén.
I valberedningen ingår Björn Johansson, sammankallande och Elisabeth Sigurdsson.

Vicevärd har varit Elisabeth Sigurdsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltare
Jobero	Fastighetsskötsel
Jobero	Lokalvård
Marina Enander	Planteringar
Uppsala Hiss AB	Hissar
Upplands Ventilationstjänst AB	Ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 882 557 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 547 174 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 764 302 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 994 564 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Verksamheten under året som gått:

- Nytt ventilationssystem i uthyrningslokal, Murargatan 25
- Nya portdörrar och tillhörande plåtpartier
- Ny mur och staket vid sophuset, Murargatan 29
- Automatisk LED-belysning i samtliga källargångar
- Gruppavtal påskrivet för bredband och IP-telefoni hos ComHem

Verksamheten under kommande året:

- Asfaltering utanför portdörrarna
- Forsatta byten av färskvattenstammar

Styrelsen beslutade att från och med 2017-01-01 höja:

- garageavgiften med 6,7 %
- p-plats med motorvärmare med 30 %
- p-plats utan motorvärmare med 25 %

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 415 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 205 (206).
Under året har 10 (10) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris av
29 948 (31 540) kr/kvm
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala Backe 25:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 105 812 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 782 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1969.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		antal	kvm
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	52 st	64,3
med sammanlagd yta av 11 770 kvm	3 rok	26 st	72,2
	3 rok	52 st	75,4
	5 rok	26 st	101,1
Summa bostadslägenheter		156 st	
Lokaler med bostadsrätt, 684 kvm		4 st	
Garage		24 st	
P-platser med motorvärmare		115 st	
P-platser		5 st	

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavarna behöver således inte teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2017	2016	2015	2014	2013
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	415	415	405	395	395
Låneskuld kr/kvm	1 030	1 051	1 072	1 093	953
Likvida medel	4 660	3 329	2 331	2 623	1 887
Kassalikviditet i %	226,8	177,7	122,4	139,0	103,2
Soliditet i %	35,2	32,5	59,7	63,1	80,2
Överskott för underhåll kr/kvm	181	126	136	-87	106
Nettoomsättning	6 081	5 882	5 775	5 721	5 625
Resultat efter finansiella poster	883	722	-700	-1 755	269
Årets resultat	883	722	-700	-1 755	269
Eget kapital	8 052	7 170	6 448	7 148	8 902
varav underhållsfond	3 995	3 495	2 995	2 458	2 787
Utfört underhåll	764	580	1 749	1 149	366

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.
Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.
Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**1 510 600**	**-**	**3 494 564**	**1 442 901**	**721 715**	**7 169 780**
Avsättning till fond för yttre underhåll			500 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				221 715	-721 715	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					882 557	882 557
Belopp vid årets utgång	**1 510 600**	**0**	**3 994 564**	**1 664 616**	**882 557**	**8 052 337**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 664 616
Årets resultat	882 557
Att disponera	2 547 173
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	500 000
Balanserat resultat	2 047 173
Summa	2 547 173

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	**Not**	**2017-01-01 -2017-12-31**	**2016-01-01 -2016-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 081 361	5 882 318
Summa rörelseintäkter		6 081 361	5 882 318
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 179 642	-4 082 692
Övriga externa kostnader	4	-23 013	-27 163
Personalkostnader och arvoden	5	-219 175	-222 463
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 894	-647 630
Summa rörelsekostnader		-5 024 724	-4 979 948
Rörelseresultat		1 056 637	902 370
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 994	3 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 074	-183 832
Summa finansiella poster		-174 080	-180 655
Resultat efter finansiella poster		882 557	721 715
Resultat före skatt		882 557	721 715
Årets resultat		882 557	721 715

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 863 948	8 144 093
Förbättringsutgifter på annans fastighet		9 941 984	10 264 733
Summa materiella anläggningstillgångar		17 805 932	18 408 826
Summa anläggningstillgångar		17 805 932	18 408 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	8 860
Övriga fordringar	8	4 703 048	3 328 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	335 471	301 076
Summa kortfristiga fordringar		5 038 519	3 638 685
Summa omsättningstillgångar		5 038 519	3 638 685
SUMMA TILLGÅNGAR		22 844 451	22 047 511

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 510 600	1 510 600
Fond för yttre underhåll		3 994 564	3 494 564
Summa bundet eget kapital		5 505 164	5 005 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 664 617	1 442 901
Årets resultat		882 557	721 715
Summa fritt eget kapital		2 547 174	2 164 616
Summa eget kapital		8 052 338	7 169 780
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 570 000	12 830 000
Summa långfristiga skulder		12 570 000	12 830 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	260 000	260 000
Leverantörsskulder		648 819	427 947
Skatteskulder		7 630	298
Övriga skulder	11	535 428	537 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	770 236	821 700
Summa kortfristiga skulder		2 222 113	2 047 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 844 451	22 047 511

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter
Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan.
Följande avskrivningstid (livslängd) tillämpas:

Byggnader	50 år
Radiatorbyte	46 år
Markanläggning	12 år (p-platser, motorvärmare, plattanläggning)
Garage	37 år
Fönsterbyte	40 år

Inkomstskatt
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 882 260	4 882 242
Avsättning till inre fond	-36 636	-36 636
Hyresintäkter lokaler	590 502	571 782
Hyresintäkter garage	115 200	108 000
Hyresintäkter p-platser	203 750	136 600
Hyresrabatter	0	-60
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	213 408	196 560
Överlåtelseavgift	12 296	13 326
Pantförskrivningsavgift	8 044	10 203
Övriga intäkter*	92 537	301
Summa nettoomsättning	6 081 361	5 882 318

* År 2017 avser beloppet försäkringsersättning.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel*	40 041	80 407
Serviceavtal	34 188	18 399
Entreprenadstäd	88 129	73 439
Besiktningskostnader	0	7 863
Snörenhållning	22 483	12 687
Förbrukningsmaterial	7 492	8 175
Reparationer	275 638	331 447
Elavgifter	183 394	166 975
Uppvärmning	1 506 307	1 593 142
Vatten och avlopp	244 572	256 172
Sophämtning	174 988	178 042
Fastighetsförsäkringar	213 639	152 603
Kabel-TV, bredband m.m	213 593	210 079
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	253 260	245 928
Administrativ förvaltning enligt avtal	149 868	147 400
Övriga externa tjänster, drift	164	6 351
Studie- och fritidsverksamhet	6 198	7 909
Övriga driftskostnader	1 386	5 908
Summa driftkostnader	3 415 340	3 502 926

* Kostnaderna är omfördelade f.om. 2017.

Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	62 500	0
Planerat underhåll trapphus	327 500	81 250
Planerat underhåll källare	0	161 955
Planerat underhåll ventilation	187 729	0
Planerat underhåll el-installationer	141 000	107 380
Planerat underhåll vatten och avlopp	45 573	229 181
Summa underhållskostnader	764 302	579 766
Summa fastighets- och driftkostnader	4 179 642	4 082 692

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 997
Kontorsmaterial och liknande	0	385
Telefon och porto	5 653	6 083
Tidningar och tidskrifter, reklam	451	451
Konsultarvoden	532	1 926
Revisionsarvode extern revisor	16 377	16 321
Summa övriga externa kostnader	23 013	27 163

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Vicevärdsarvode	102 000	102 000
Styrelsearvoden	52 600	50 550
Övriga arvoden	13 500	18 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	51 075	51 913
Summa personalkostnader och arvoden	219 175	222 463

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 983	2 773
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	186
Ränteintäkter från skattekonto	11	218
Räntekostnader	-180 074	-183 832
Summa finansiella poster	-174 080	-180 655

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 136 900	12 136 900
Byggnaer, ingående avskrivning	-5 919 235	-5 676 497
Byggnadsinventarier, ingående anskaffning	15 056 315	15 056 315
Byggnadsinventarier, ingående avskrivning	-4 576 748	-4 233 498
Bokförda värden byggnader	16 697 232	17 283 220
Mark	1 108 700	1 108 700
Markanläggningar	722 033	722 033
Ackumelerade avskrivningar på markanläggning	-722 033	-705 127
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 805 932	18 408 826
Taxeringsvärde byggnad	76 782 000	76 782 000
Taxeringsvärde mark	29 030 000	29 030 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avräkning klientmedelskonto	1 040 009	693 737
I avräkning med HSB Uppsala	3 619 621	2 613 638
Skattekonto	43 418	21 374
Summa övriga fordringar	4 703 048	3 328 749

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	22 015	21 876
Sophämtningskostnader	23 730	13 425
Försäkringspremier	218 980	213 639
Kabel-TV avgifter m.m.	50 895	51 688
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	19 851	448
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	335 471	301 076

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	12 830 000	13 090 000
Summa långfristiga skulder	12 830 000	13 090 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 740 900	13 740 900
Summa ställda säkerheter	13 740 900	13 740 900

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,39	2018-02-02	2 000 000
Stadshypotek	1,39	2018-02-08	10 830 000
Summa			12 830 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-260 000
Totalt			12 570 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 530 000

Not 11 Övriga skulder

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fond för inre underhåll	530 009	519 472
Källskatt för arvoden och personallöner	2 750	2 550
Avräkning sociala avgifter	2 669	2 671
Övriga kortfristiga skulder	0	13 093
Summa övriga skulder	535 428	537 786

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Reparationskostnader	2 338	29 603
Underhållsutgifter	2 000	0
Kostnader för förvaltningsavtal	8 330	22 394
Arvode revison	16 479	16 257
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	3 113	0
Elavgifter	18 871	16 685
Uppvärmningskostnader	203 148	205 394
Förutbetalda hyror och avgifter	489 734	504 622
Upplupna räntekostnader	26 223	26 745
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	770 236	821 700

Uppsala 2018-04-15

Jan Sjödin

Annika Joneby

Ridde Gustafsson

Linus Blomlöf

Ulla Hast

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16.

Monika Moberg Mikan 20180410

Borev revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren, org. nr. 717600-7719

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren, för år 2017

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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 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. 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

Våra 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 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 en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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*. Vi 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 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 någon 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 förenlig med bostadsrättslagenslagen.

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 grundar 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.

Uppsala den 18 april 2018

Tomas Jonasson

Revisor