



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gardet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gardet

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

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 2018 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Garagetföreningen Eken. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Richard Brown	Ordförande
Sigvard Beck-Friis	Sekreterare
Henrik Bergman	Kassör
Conny Andersson	Ledamot
Christer Höijer	Ledamot
Sarah Wamala Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed
Sture Hartzell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Bo Revision i Sverige AB
Bo Revision i Sverige AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
INFANTERISTEN 5	1957	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

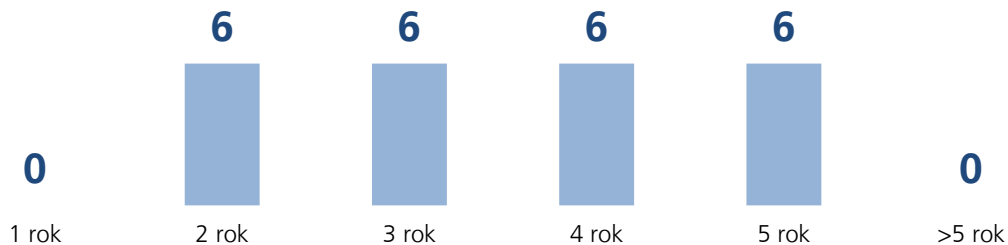
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 800 m², varav 2 413 m² utgör lägenhetsyta och 387 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	135 m ²	2018-12-31
Kontor	160 m ²	2019-05-31
Kontor	207 m ²	2019-09-30
Kontor	130 m ²	2021-08-31
Kontor	45 m ²	2020-08-17

Gemensamhetsutrymmen

Vindslokal för möten och
övernattning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering golv och målning tvättstuga	2017	
Ommålning entré	2016	
Nytt torkaggregat tvättstuga	2016	
Relining stammar vind	2016	
Installation fibernätverk	2016	
Sopskåp utomhus	2016	
Golvslipning trapphus	2016	
Garantibesiktning fasad, fönster, tak	2015	
Nytt kodlås entré rampen	2015	
Åtgärder efter OVK	2015	
Brandskyddsgenomgång	2015	
Varningslampa pumpgrop flyttad	2015	
OVK	2014	
Högtrycksspolning spillvattenledningar	2014	
Rör i tre källarförråd samt till tak	2014	
Ny torktumlare	2014	
Garantibesiktning relining	2014	
Ny mangel	2013	
Ny dagvattenledning + pump	2013	
Nya fönster och ventilation	2012	
Renovering av fasad, tak och balkonger	2012 - 2013	
Målning av trapphus	2012	
Nya värmekablar stuprör	2011	
Nytt hissmaskineri och korg	2011	
Rökkanaler vinden åtgärdade	2011	
Expansionskärl utbytt	2010	
Ny tvättmaskin tvättstuga	2010	
Relining avloppsstammar	2009	
Ventilationsförbättringar	2008 - 2009	
Renovering källarutrymmen	2008	
Renovering av pumpgrop	2007	
Rökkanaler, provtryckning och reparation	2007	
Utökning och renovering av cykelrum	2007 - 2008	
Uppdelning av lokalen i källaren till två lokaler	2007	
Prognosstyrning av fjärrvärme	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inventering och åtgärder gemensamma utrymmen	2017-2018	2018
OVK-besiktning	2018	
Kontroll tak	2019	
Spolning avloppsstammar	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och IP-TV	Ownit
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning	Carlssons Plåt
Ventilation	Caverion
Prognosstyrning värme	Fastighetsägarna
Hiss	Allhiss AB
Grovsopor	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
El	Ellevio
Värme	Stockholm Exergi

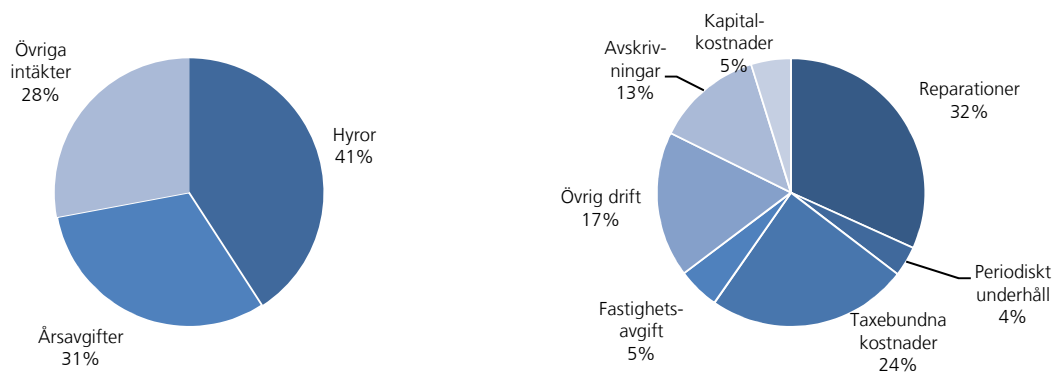
Föreningens ekonomi

Till skillnad från tidigare år redovisas för 2017 varken intäkter eller kostnader avseende Brf Gardets andel i garageföreningen Eken i Brf Gardets årsredovisning. Anledningen till detta är garageföreningens ombildning till egen juridisk person vilket innebär att fördelning av överskott eller utdebiteringar framöver kommer beslutas av garageföreningens årsstämma och redovisas över ägarnas resultaträkning först under det följande verksamhetsåret.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 749 086	1 774 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 377 673	2 128 263
Finansiella intäkter	34	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 421
Ökning av kortfristiga skulder	0	167 035
	2 377 707	2 344 779
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 968 597	2 049 358
Finansiella kostnader	114 764	136 345
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	159 309
Ökning av kortfristiga fordringar	15 171	0
Minskning av skulder till kreditinstitut	628 750	25 000
Minskning av kortfristiga skulder	233 080	0
	2 960 362	2 370 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 166 431	1 749 086
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-582 656	-25 233

*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 1 315 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 våren färdigställdes reparationer hos en lokalhyresgäst efter en omfattande vattenskada som inträffade i slutet av 2016. I maj inträffade ytterligare en omfattande vattenskada hos samma lokalhyresgäst och återställning efter denna har slutförts under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	307	307	307	307
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 377	1 127	1 133	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 625	2 885	2 896	2 900
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	142	145	145	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	19	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	49	59	67
Soliditet (%)	28	25	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	-355	-56	12
Nettoomsättning (tkr)	1 720	2 128	2 125	2 085

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 413 m² bostäder och 387 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	371 800	0	0	371 800
Fond för yttre underhåll	1 664 517	226 800	-410 264	1 847 981
S:a bundet eget kapital	2 036 317	226 800	-410 264	2 219 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	531 202	-226 800	55 480	702 522
Årets resultat	-12 527	-12 527	354 784	-354 784
S:a fritt eget kapital	518 675	-239 327	410 264	347 738
S:a eget kapital	2 554 992	-12 527	0	2 567 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 527
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	758 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 800
summa balanserat resultat	518 674

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

87 499
606 173

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 720 089	2 128 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	657 584	0
Summa rörelseintäkter		2 377 673	2 128 263
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 820 319	-1 872 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 396	-121 601
Personalkostnader	Not 6	-53 883	-55 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 872	-297 405
Summa rörelsekostnader		-2 275 469	-2 346 762
RÖRELSERESULTAT		102 203	-218 499
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 764	-136 345
Summa finansiella poster		-114 730	-136 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 527	-354 784
ÅRETS RESULTAT		-12 527	-354 784

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 7 861 014	8 151 955
Maskiner och inventarier	Not 9 140 723	156 654
Summa materiella anläggningstillgångar	8 001 737	8 308 609
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 300	3 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 005 037	8 311 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 094 824	1 662 308
Summa kortfristiga fordringar	1 094 824	1 662 308
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	128 074	128 074
Summa kassa och bank	128 074	128 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 222 898	1 790 382
SUMMA TILLGÅNGAR	9 227 934	10 102 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 664 517	1 847 981
Summa bundet eget kapital		2 036 317	2 219 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		531 202	702 522
Årets resultat		-12 527	-354 784
Summa fritt eget kapital		518 675	347 738
SUMMA EGET KAPITAL		2 554 992	2 567 518
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 960 000	6 937 500
Summa långfristiga skulder		2 960 000	6 937 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 373 750	25 000
Leverantörsskulder		77 219	178 695
Skatteskulder		35 037	23 966
Övriga skulder		8 695	8 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 241	360 916
Summa kortfristiga skulder		3 712 943	597 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 227 934	10 102 291

Noter

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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte/Relining	20 år	20 år
Hiss	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	741 955	741 955
Hyror lokaler	962 318	917 668
Hyror garage	0	453 759
Hyror förråd	9 500	9 500
Avgift andrahandsuthyrning	6 297	5 365
Öresutjämning	18	16
	1 720 089	2 128 263

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	654 784	0
Övriga intäkter	2 800	0
	657 584	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 327	32 421
	Fastighetsskötsel beställning	13 521	5 012
	Snöröjning/sandning	22 350	31 075
	Städning entreprenad	30 466	30 555
	Städning enligt beställning	4 062	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 014	2 984
	Sotning	0	11 921
	Hissbesiktning	4 333	1 856
	Gård	200	0
	Serviceavtal	40 624	27 496
	Förbrukningsmateriel	118	0
	Brandskydd	0	1 050
		151 015	144 369
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 625
	Lokaler	1 788	0
	Gemensamma utrymmen	0	12 425
	Tvättstuga	4 748	7 108
	Sophantering/återvinning	0	1 978
	Entré/trapphus	0	66 433
	Lås	0	19 907
	VVS	27 535	12 363
	Värmeanläggning/undercentral	8 093	0
	Ventilation	8 245	10 140
	Elinstallationer	0	17 162
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 313	0
	Hiss	12 250	12 035
	Garage/parkering	0	217 537
	Vattenskada	695 645	121 841
		759 616	504 554
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	74 518	0
	Tvättstuga	0	43 500
	Sophantering/återvinning	0	47 446
	VVS	0	319 318
	Bredband	12 981	0
		87 499	410 264
	Taxebundna kostnader		
	El	74 901	71 100
	Värme	396 588	405 894
	Vatten	46 064	52 891
	Sophämtning/renhållning	61 250	52 752
		578 803	582 637
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 956	32 339
	Kabel-TV	0	55 740
	Bredband	87 880	22 112
		121 836	110 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 550	120 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 820 319	1 872 737

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 558	2 615
	Revisionsarvode extern revisor	15 188	14 625
	Föreningskostnader	720	577
	Fritids- och trivselkostnader	0	397
	Förvaltningsarvode	61 978	60 324
	Administration	1 564	1 115
	Konsultarvode	5 678	32 288
	Föreningsavgifter	0	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		94 396	121 601
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 700	42 000
	Sociala kostnader	12 183	13 020
		53 883	55 020
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	221 761	225 569
	Förbättringar	69 180	69 180
	Inventarier	15 931	2 655
		306 872	297 405
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 409 392	11 409 392
	Utgående anskaffningsvärde	11 409 392	11 409 392
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 257 437	-2 962 687
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 941	-294 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 548 378	-3 257 437
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 861 014	8 151 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 085 000	1 085 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 279 000	27 279 000
	Taxeringsvärde mark	48 320 000	48 320 000
		75 599 000	75 599 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 600 000	66 600 000
	Lokaler	8 999 000	8 999 000
		75 599 000	75 599 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 309	0
	Nyanskaffningar	0	159 309
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 309	159 309
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 655	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 931	-2 655
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 586	-2 655
	Redovisat restvärde vid årets slut	140 723	156 654
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats	500	500
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		3 300	3 300
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	20 372	5 201
	Klientmedel hos SBC	715 173	1 297 828
	Placeringskonto hos SBC	323 184	323 184
	Fordringar	36 095	36 095
		1 094 824	1 662 308
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 847 981	934 956
	Reservering enligt stadgar	226 800	226 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-410 264	-313 775
	Vid årets slut	1 664 517	1 847 981

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	967 500	977 500	2018-07-30
Handelsbanken	1,300 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-01
Handelsbanken	0,950 %	896 250	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,360 %	1 470 000	1 485 000	2018-10-30
Handelsbanken	0,950 %	600 000	600 000	2020-09-01
Handelsbanken	0,950 %	400 000	400 000	2020-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 333 750	6 962 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 373 750	-25 000	
		2 960 000	6 937 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 133 750 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	41 700	42 000
Sociala avgifter	12 680	13 019
Ränta	5 554	9 306
Avgifter och hyror	158 307	235 953
Entre/trapphus	0	60 638
	218 241	360 916

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/4 2018



Richard Brown
Ordförande



Sigvard Berg-Friis
Sekreterare



Henrik Bergman
Kassör



Conny Andersson
Ledamot



Christer Höjer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2018



Morgan Göttsch

Extern revisor



Sture Hartzell
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gardet, org.nr. 702000-7170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gardet för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 maskopl, förfalskning, avsiktlig 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gardet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

- 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 april 2018



Jörgen Götehed
BoRevision AB

Sture Hartzell
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	742 000	741 955	742 000
Hyror lokaler	943 000	962 318	923 000
Hyror garage	450 000	0	440 000
Hyror förråd	10 000	9 500	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 297	0
Öresutjämning	0	18	0
Försäkringsersättning	0	654 784	0
Övriga intäkter	0	2 800	0
	2 145 000	2 377 673	2 115 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-35 000	-32 327	-33 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-13 521	-10 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-22 350	-45 000
Städning entreprenad	-32 000	-30 466	-32 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 062	0
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-3 014	-3 000
Hissbesiktning	-4 000	-4 333	-4 000
Gård	0	-200	0
Serviceavtal	-20 000	-40 624	-36 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-118	-2 000
	-146 000	-151 015	-165 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-135 000
Lokaler	0	-1 788	0
Tvättstuga	0	-4 748	0
VVS	0	-27 535	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 093	0
Ventilation	0	-8 245	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 313	0
Hiss	0	-12 250	0
Garage/parkering	-225 000	0	-200 000
Vattenskada	0	-695 645	0
	-375 000	-759 616	-335 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-74 518	0
Sophantering/återvinning	-25 000	0	0
Entré/trapphus	-15 000	0	0
Bredband	0	-12 981	0
	-40 000	-87 499	0
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-74 901	-70 000
Värme	-410 000	-396 588	-410 000
Vatten	-50 000	-46 064	-45 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-61 250	-60 000
	-595 000	-578 803	-585 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 956	-34 000
Kabel-TV	0	0	-90 000
Bredband	-90 000	-87 880	0
	-125 000	-121 836	-124 000

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 000	-121 550	-122 000
	-123 000	-121 550	-122 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 558	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 188	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-720	-1 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-61 978	-62 000
Administration	-3 000	-1 564	-3 000
Konsultarvode	-10 000	-5 678	0
Föreningsavgifter	-5 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-108 000	-94 396	-94 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-41 700	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-12 183	-12 000
	-55 000	-53 883	-52 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-222 000	-221 761	-222 000
Förbättringar	-69 000	-69 180	-69 000
Inventarier	-16 000	-15 931	0
	-307 000	-306 872	-291 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 874 000	-2 275 469	-1 768 000
RÖRELSERESULTAT	271 000	102 203	347 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-80 000	-114 764	-143 000
	-80 000	-114 730	-143 000
RESULTAT	191 000	-12 527	204 000