

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2000-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maud Eva-Mari Karlsson	Ledamot
Eva Margareta Permats	Ledamot
Rolf Gunnar Petersson	Ledamot
Jan Olof Rejdnell	Ledamot
Carl-Lennart Sjöstrand	Ledamot

Hans Gunnar Berg	Suppleant
Per Mats Mikael Lenneman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Mats Mikael Lenneman, Eva Margareta Permats, Rolf Gunnar Petersson och Jan Olof Rejdnell.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Gustav Christensson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Bengt Michael Zetterberg	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Jari Pohjonen	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Slottsträdgården 4	2002	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus och 4 småhus.

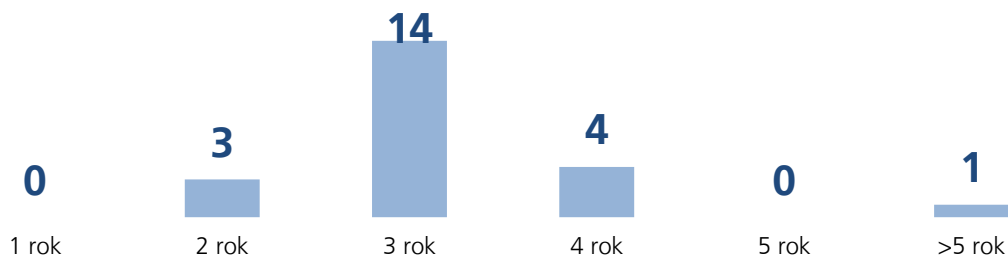
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 313 m², varav 2 313 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Tvättstuga

Cykelrum
Fristående sophus
Telerum

Fjärrvärmecentral
Gästrum

Kommentar

Inredd samlingslokal och snickarbod
Mangel, torkskåp, torktumlare och
2 tvättmaskiner

Med fiberoptisk kabel,
bredbandsswitch, fiberoptisk nod
för kabel-TV, porttelefoncentral
Intrimmad/justerad 2013
Tavlor och TV har lånats ut av
föreningsmedlemmar. Övrigt tillhör
föreningen.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning östra porten	2016	
Ommålning av fönster fortsatt	2016	
Stamspolning samtliga lägenheter	2016	
Utökning av cykelställ	2016	
Nya dörrar i muren	2016	
Ommålning av fönster	2015	
Reparation av skador på fasaden	2015	frost/sprängskador
2 nya tvättmaskiner har anskaffats	2015	
Golv i "cykelrum" ommålat	2015	
P-platsmarkering ommålade	2015	
Nytt staket	2014	
Ommålning av plåttak huvudbyggnad	2013	Utgjorde EJ en del av garantireparation
Ommålning av plåttak	2013	Garantireparation utförd 2013 på östra + västra annexet
Ny torktumlare	2013	Inköpt vt-2013
Intrimning av värmeanläggning	2013	Utförd vt-2013
Installation av radonfläkt i annex	2013	Installation i östra annexet
byte trumma och motor ut på ena tvättmaskinen	2012	
Tilläggsisolering av vind på Annex D	2007	
Uppgradering av bredbandsswitch	2006	
Installation av utebelysning vid entréportaler	2006	
Installation av fiberoptisk nod för kabel-tv	2004	
Installation av förstärkare för digitala marknätet	2003	
Installation av bredbandsswitch	2003	Samtliga lägenheter har bredbandsanslutning och kabel-TV med ett 20-tal kanaler via det fiberoptiska Stadsnätet.
Indragning av fiberoptisk kabel	2003	
Omputsning av fasad	2002	
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Nyinstallation hiss	2002	
Omläggning av tak	2002	
Installation av fjärrvärme	2002	
Installation av takantenner och paraboler	2002	Paraboler används f.n. ej.
Nya balkonger	2002	
Installation av porttelefon	2002	
Planerat underhåll	År	
Ommålning av fönster	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhets- och medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Vatten, El & Fjärrvärme	Mälarenergi AB
Trappstädning	FF Fastighetservice AB
Bredband infrastruktur	Mälarenergi Stadsnät AB
Kabel-TV	AT Installation/Bild@se
Hisservice	Kone AB
Brandskydd	Presto

Föreningens ekonomi

Under oktober 2016 lades det lån om som föreningen hade hos Swedbank. Lånet var på 8.300.000:- med räntan 4,61 %. Samtidigt bytte föreningen långgivare till Handelsbanken. Samtliga föreningens lån är nu placerade hos Handelsbanken.

Under januari 2017 har föreningen avtalat med Handelsbanken om följande,

Lån 1: 10.283.209:- bundet till oktober 2021 till räntan 1,40%

Lån 2: 5.000.000:- bundet till februari 2020 till räntan 1,14%

Lån 3: 3.300.000:- rörligt (omläggningsbart var 3:e månad) med f.n. ränta 1,10%.

Styrelsen räknar därigenom med att föreningens räntekostnader under 2017 blir lägre än vad de varit under 2016, och att inga större förändringar av räntekostnaderna sker under de närmsta åren.

Föreningens kassaflöde är gott. Den överlikviditet som uppstår mellan föreningens intäkter och utgifter för "normal" drift, förvaltning samt räntor, har använts till fortsatt ommålning av fönster, nya trädgårdsmöbler, stamspolning och några andra mindre förbättrings- och underhållsaktiviteter.

Avsättning till den yttre reparationsfonden har gjorts enligt föreningens stadgar.

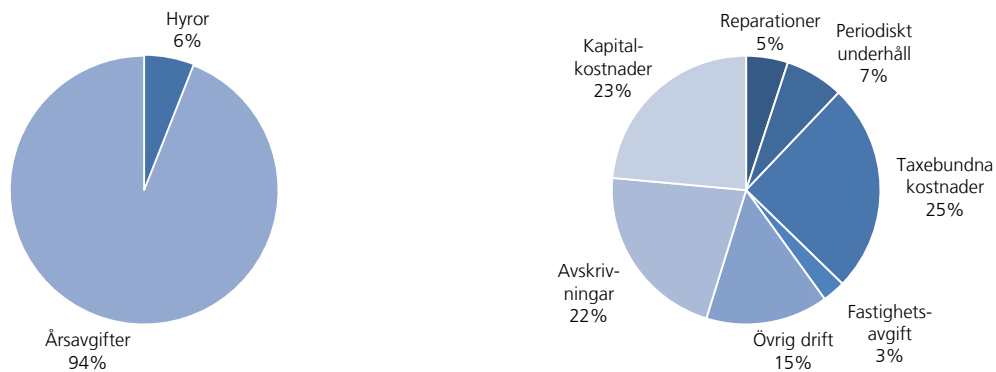
Ingen amortering har gjorts under 2014-2016 och styrelsen har beslutat att inte amortera något i samband med omläggning av lånen vilket tidigare var planerat.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna fr.o.m 2017-01-01 med 10%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	284 249	302 919
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 572 553	1 571 452
Finansiella intäkter	52	148
Minskning kortfristiga fordringar	47 998	1 040
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 570
	1 620 603	1 619 210
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 004 427	1 052 103
Finansiella kostnader	432 122	473 652
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	112 126
Minskning av kortfristiga skulder	144 487	0
	1 581 036	1 637 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	323 816	284 249
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	39 567	-18 670

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

I oktober lades föreningens lån på 8,3 MKr hos Swedbank om. Ny långivare är Handelsbanken. Styrelsen har beslutat att framgent ha tre lån, samtliga hos Handelsbanken. Två som är bundna på 3 resp. 5 år och ett som är rörligt och kan läggas om var tredje månad. Omläggningen av lånen har gjort det möjligt att sänka brf-avgiften för lägenheterna med 10% fr.o.m. 1 januari 2017.

Under 2016 har arbetet med att måla om fastighetens fönster fortsatt. Fönster och dörrar på östra annexet och på det västra mindre huset målades om under hösten. Då målades även stora dörren väster om huvudbyggnaden om.

Föreningen har under året fått en ny, modern, hemsida. Den nya hemsidan presenterades för medlemmarna vid ett release-party i vår samlingslokal i slutet av maj. Hemsidan har kommit till stånd tack vare en stor och uppskattad insats av en av våra medlemmar. På hemsidan finns nu all information som tidigare fanns i den lilla "broschyr" som tidigare brukade tilldelas en köpare när inflyttningen ägde rum. Broschyren awecklas i och med detta. Styrelsens förhoppning är också att hemsidan ska bli ett naturligt sätt att kommunicera mellan styrelse och medlemmarna i föreningen. Hemsidans offentliga del lämnar även en hel del nyttig information om Brf Slottsträdgården till såväl mäklare som potentiella köpare.

Under hösten har avloppsledningarna i samtliga lägenheter spolats. Styrelsen räknar med att utföra en ny spolning om ca 5-6 år igen.

Lagom till Power Meet införskaffades nya möbler till vår gemensamma uteplats.

Cykelställen vid nedre entrén har utökats.

En informationsskylt har monterats upp vid nedre entrén som förhoppningsvis ska hjälpa olika leverantörer att hitta rätt bland byggnaderna.

Dörrarna i muren började ruttna och har bytts ut. Även de nya dörrarna har isolering så att de ska kunna fungera som "bullerplank" mot järnvägen.

En hjärtstartare har hyrts och placerats på entréplanet i huvudbyggnaden.

Snickerboden, i källarplanet på huvudbyggnaden, har fått en ordentlig uppfräschning.

Från och med 1 januari 2017 övertar Puts Johan ansvaret för städning i huvudbyggnaden. De kommer också att svara för att fönsterna i trapphuset på huvudbyggnaden putsas vår och höst.

Två trädgårdsdagar har genomförts. Trots dåligt väder var anslutningen, som vanligt, god. Medlemmarnas stora engagemang i vår utemiljö är beundransvärd. Såväl sommar som vinter kan vi glädja oss åt en välkött utegård, en härlig trädgård, fina rabatter och urnor med blommor som välkomnar alla som bor eller besöker Brf Slottsträdgården.

Festkommittén har, förutom uppskattad service vid trädgårdsdagarna och föreningsstämman, genomfört två arrangemang,

* En kurs i hjärt-/lungräddning under våren, och

* Adventskaffe

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	639	657	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 905	7 905	7 905	7 905
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	146	133	106	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	205	255	338
Soliditet (%)	57	57	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	-342	8	86
Nettoomsättning (tkr)	1 573	1 571	1 615	1 737

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 313 m² bostäder.

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	14 128 000	0	0	14 128 000
Upplåtelseavgifter	10 072 000	0	0	10 072 000
Fond för yttre underhåll	1 256 076	100 461	-232 004	1 387 619
S:a bundet eget kapital	25 456 076	100 461	-232 004	25 587 619
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-515 853	-100 461	-109 793	-305 599
Årets resultat	-261 844	-261 844	341 797	-341 797
S:a ansamlad förlust	-777 697	-362 305	232 004	-647 396
S:a eget kapital	24 678 379	-261 844	0	24 940 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-415 392
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 461
summa balanserat resultat	-777 697

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	128 750
att i ny räkning överförs	-648 947

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 572 553	1 571 452
Summa rörelseintäkter		1 572 553	1 571 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-903 170	-977 207
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 257	-74 896
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-397 900	-387 643
Summa rörelsekostnader		-1 402 327	-1 439 745
RÖRELSERESULTAT		170 226	131 707
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 122	-473 652
Summa finansiella poster		-432 070	-473 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 844	-341 797
ÅRETS RESULTAT		-261 844	-341 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 6 42 895 164	43 293 064
Maskiner och inventarier	Not 7 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	42 895 164	43 293 064
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 897 964	43 295 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8 321 828	330 265
Summa kortfristiga fordringar	321 834	330 265
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 057	2 057
Summa kassa och bank	2 057	2 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	323 891	332 322
SUMMA TILLGÅNGAR	43 221 855	43 628 186

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 200 000	24 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 256 076	1 387 619
Summa bundet eget kapital		25 456 076	25 587 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-515 853	-305 599
Årets resultat		-261 844	-341 797
Summa fritt eget kapital		-777 697	-647 396
SUMMA EGET KAPITAL		24 678 379	24 940 223
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	18 283 209	18 283 209
Summa långfristiga skulder		18 283 209	18 283 209
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		72 267	112 237
Skatteskulder		49 936	96 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	138 064	195 661
Summa kortfristiga skulder		260 267	404 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 221 855	43 628 186

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 478 331	1 478 331
Hyror parkering	85 800	85 800
Hyror förråd	8 400	7 300
Öresutjämning	22	21
	1 572 553	1 571 452

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	23 465	24 898
	Städning enligt beställning	0	1 173
	Hissbesiktning	2 079	1 979
	Myndighetstillsyn	0	850
	Gemensamma utrymmen	8 085	314
	Garage	413	413
	Gård	10 468	28 682
	Serviceavtal	20 906	15 177
	Förbrukningsmateriel	4 754	8 170
	Brandskydd	34 400	27 951
	Fordon	2 485	1 051
		107 054	110 657
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 276	2 440
	Gemensamma utrymmen	0	8 425
	Tvättstuga	0	69 147
	Installationer	1 588	0
	VVS	68 338	10 000
	Elinstallationer	0	7 153
	Hiss	0	2 146
	Mark/gård/utemiljö	0	3 017
		93 202	102 328
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	69 504
	Fönster	128 750	162 500
		128 750	232 004
	Taxebundna kostnader		
	El	33 778	31 931
	Värme	336 788	307 060
	Vatten	51 191	46 292
	Sophämtning/renhållning	39 856	37 997
		461 613	423 280
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 970	24 929
	Kabel-TV	36 645	35 073
		62 615	60 002
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 936	48 936
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	903 170	977 207
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 779	5 185
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	13 100
	Föreningskostnader	1 093	5 447
	Fritids- och trivselkostnader	7 132	8 050
	Förvaltningsarvode	36 768	35 328
	Förvaltningsarvodena övriga	1 463	0
	Administration	825	2 186
	Korttidsinventarier	32 647	1 299
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		101 257	74 896

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	377 467	377 426
	Markanläggning	20 433	10 216
		397 900	387 643
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 122 881	46 714 223
	Nyanskaffningar	0	408 658
	Utgående anskaffningsvärde	47 122 881	47 122 881
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 829 818	-3 442 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-397 900	-387 643
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 227 717	-3 829 818
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 895 164	43 293 064
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 854 157	8 854 157
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 559 000	22 559 000
	Taxeringsvärde mark	8 928 000	6 992 000
		33 487 000	29 551 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 487 000	29 551 000
		33 487 000	29 551 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 139	12 139
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 139	12 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 139	-12 139
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 139	-12 139
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	69	48 073
	Klientmedel hos SBC	321 759	282 192
		321 828	330 265

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	1 387 619	1 298 966	
	Reservering enligt stadgar	100 461	88 653	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-232 004	0	
	Vid årets slut	1 256 076	1 387 619	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	1,100 %	10 283 209	10 283 209
	Swedbank	4,610 %	0	8 000 000
	Handelsbanken	1,150 %	8 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		18 283 209	18 283 209
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			18 283 209	18 283 209
				Villkors- ändringsdag
				2017-02-14
				2016-10-25
				2021-10-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 283 209 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 400 000	22 400 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förbättringar

Under 2017 planerar styrelsen att plattsätta gångarna vid de båda annexen. Det har visat sig att det grova gruset gör det svårt för personer med begränsad rörlighet, eller de som har barnvagn, rullator eller rullstol att ta sig fram till byggnadernas ingångar eller ner till vår trädgård och den gemensamma uteplatsen. Plattsättning av gångarna skulle förbättra förutsättningarna avsevärt och även ge ett bättre allmänintryck.

Underhåll

Ommålning av fönster planeras ske i den omfattning som krävs.

Plåttaket behöver målas om på de ställen där den gamla färgen har flagnat.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	31 065	73 475
	Förutbetalda avgifter och hyror	106 999	122 186
		138 064	195 661

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 4 / 4 2017



Maud Eva-Mari Karlsson
Ledamot



Eva Margareta Permat
Ledamot



Rolf Gunnar Petersson
Ledamot

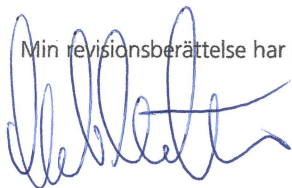


Jan Olof Rejdnell
Ledamot



Carl-Lennart Sjöstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2017



Mats Gustav Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsträdgården
Org.nr. 769605-2260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsträdgården för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 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 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 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

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 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 Slottsträdgården för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, medelförvaltningen 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:

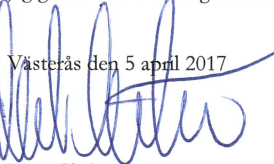
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.



Västerås den 5 april 2017

Mats Christensson

Auktoriserad revisor