

Brf Lejongapet 13

# Årsredovisning 2017



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Lejongapet 13

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lejongapet 13 registrerades 1986-10-24. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	4 st	120 m <sup>2</sup>
1,5 rum och kök	2 st	64 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	4 st	144 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	1 st	74 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		402 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		728 m <sup>2</sup>

Föreningen äger fastigheten Lejongapet 13, med gatuadress Svandammsvägen 30 i Stockholms kommun. På fastigheten uppfördes 1938 1 bostadshus i 3 plan.

Byggnadens uppvärmning sker via direktverkande elradiatorer.

### Genomfört underhåll

Stamreovering	1994
Fönsterreovering	1999
Målning trapphus	2000
Säkerhetsdörrar	2000/2001
Renovering ventilation	2004
Fasadreovering, dränering och källarreovering	2006
Installation varmvattenberedare	2008
Upprustning av fönster, installation av ett tredje glas	2014
OVK	2016
Renovering ventilation	2016/2017

## Styrelsen

Linda Stawing	Ordförande
Ann-Sofi Yngveson	Sekreterare
Nils Borgström	Ledamot
Alexandra Ståhlberg	Suppleant (avflyttad okt 2017)

## Revisor

BOREV Revisionsbyrå AB

## Valberedning

Katarina Djäken  
Rebecca Baylis

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Energiförsäljning Sverige (el), Fortum Markets AB/Ellevio AB (elnät), Stockholm Vatten (vatten och avlopp), Stockholm Vatten Avfall (renhållning), Com Hem (kabel-TV) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett (föregående år 1st).

Antal medlemmar vid årets början var 11 st, under året har en ny medlem tillkommit och en medlem har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 11 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	410	410	410	405
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31	-95	29	33
Balansomslutning (tkr)	4 346	4 329	4 428	4 405
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	32,4%	31,8%	33,2%	32,7%
Bankskuld i kr/m <sup>2</sup> lghyta	7 124	7 176	7 176	7 176
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup>	1 005	1 005	1 005	995

## Verksamheten under året

Under året har verksamheten omfattat löpande underhållsarbete som trädgårdsskötsel, snöskottning av trappen och framför porten samt städning av trapphuset.

De två parkeringsplatser som tillhör föreningen har hyrts ut under året. Återstående åtgärds punkter från OVK-besiktning genomfördes under våren. Avtalet med Storholmen förvaltning, gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, sades upp under hösten.

## Verksamheten under kommande år

Målning av föreningens fönster planeras under året. Styrelsen kommer att begära in offerter och genomföra renovering av hälften av fönstren under 2018 och den andra halvan under 2019. Utöver ovanstående kommer även mindre, löpande underhållsarbete att genomföras. En avgiftshöjning på 2% planeras under året för att täcka fasta kostnader samt kommande underhållsarbeten.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 264 563	172 967	33 359	-94 609
Disposition av 2016 års resultat		-10 291	-84 318	94 609
Årets resultat				31 273
Belopp årets utgång	1 264 563	162 676	-50 959	31 273

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-50 959
Årets resultat	<u>31 273</u>
	-19 686

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	19 209
Till balanserat resultat överföres	<u>-38 895</u>
	-19 686

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	404 076			404 076	
Hysesintäkter	6 000	410 076		6 000	410 076
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		120			1 055
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>410 196</u>			<u>411 131</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-164 387		1	-147 291	
Administrationskostnader	-31 224			-30 172	
Fastighetsavgift	-14 465	-210 076	2	-13 948	-191 411
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-17 450			-16 475	
Planerat underhåll	-9 375	-26 825		-152 075	-168 550
Personalkostnader			0 3		0
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnaden	-85 604		4	-83 037	
Inventarier & installationer	-5 454	-91 058	5	-5 454	-88 491
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		82 237			-37 321
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			5	
Räntekostnader	-50 964	-50 964		-57 293	-57 288
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		31 273			-94 609
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>31 273</u>			<u>-94 609</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>		<u>2016</u>	
		<u>Not</u>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnaden	2 919 683	4		2 799 962	
Mark	588 400			588 400	
Inventarier och installationer	2 620	3 510 703	5	8 074	3 396 436
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Avgiftsfordringar	2 513			0	
Avräkning för skatter och avgifter	6			7	
Övriga fordringar	0			1 686	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	11 785	14 304	6	11 890	13 583
<b>Kassa och bank</b>		<u>821 061</u>			<u>918 503</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 346 068</u>			<u>4 328 522</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	1 264 563			1 264 563	
Yttre reparationsfond	162 676	1 427 239		172 967	1 437 530
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	-50 959			33 360	
Årets resultat	31 273	-19 686		-94 609	-61 249
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		2 780 987	7		2 884 737
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut	83 000			0	
Leverantörsskulder	23 039			21 450	
Egna skatteskulder	1 216			1 168	
Uppl. kostnader/förutb. intäkter	16 040		8	19 278	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	34 233	157 528		25 608	67 504
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>4 346 068</u>			<u>4 328 522</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 353 084 kr.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	50 år
Stamreovering	50 år
Tätning ventilationskanaler	40 år
Installationer	10 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Driftskostnader**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	22 176	0
Fastighetsskötsel, extra tjänster	1 974	4 233
Obligatoriska besiktningar	0	6 400
El	63 491	60 993
Vatten	20 470	16 453
Sophämtning	4 844	4 732
Försäkring	33 162	32 913
Kabel-TV	3 033	2 856
Förbrukningsinventarier	0	4 524
Revisionsarvode	7 319	6 613
Övriga förvaltningskostnader	<u>7 918</u>	<u>7 574</u>
SUMMA	<u>164 387</u>	<u>147 291</u>

**NOT NR 2**

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1938 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh.  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>0</u>	<u>0</u>
Sociala avgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOCIALA AVGIFTER	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 4**

**Lejongapet 13**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	6 403 000	6 403 000
Byggnadsvärde	3 391 000	3 391 000
Markvärde	<u>3 012 000</u>	<u>3 012 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>6 403 000</u>	<u>6 403 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	6 403 000	6 403 000
Lokaler	0	0

**Bokfört värde:**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Byggnader</b>	1 116 975	1 116 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-554 762	-532 423
Årets avskrivningar	<u>-22 339</u>	<u>-22 339</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-577 101	-554 762
Utgående restvärde enligt plan	<u>539 874</u>	<u>562 213</u>
<b>Stamreovering 1994</b>	3 034 887	3 034 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-797 138	-736 440
Årets avskrivningar	<u>-60 698</u>	<u>-60 698</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-857 836	-797 138
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 177 051</u>	<u>2 237 749</u>
<b>Tätning ventilationskanaler 2017</b>	205 325	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-2 567</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 567	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>202 758</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>2 919 683</u>	<u>2 799 962</u>



**NOT NR 5**

**Inventarier och installationer**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Inventarier</b>	52 699	52 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 699	-52 699
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Installationer</b>	54 537	54 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 463	-41 009
Årets avskrivningar	<u>-5 454</u>	<u>-5 454</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 917	-46 463
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 620</u>	<u>8 074</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>2 620</u>	<u>8 074</u>

**NOT NR 6**

**Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Förutbetalda försäkringspremier	11 015	11 132
Övriga upplupna kostnader	<u>770</u>	<u>758</u>
<b>SUMMA</b>	<u>11 785</u>	<u>11 890</u>

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Swedbank	2018.01.28	0,799%	1 400 000
Swedbank	2022.08.25	1,97%	1 463 987
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>2 863 987</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			83 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>2 780 987</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022.12.31			1 048 987

**NOT NR 8**

**Uppl. kostn./förutb. intäkter**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Upplupen räntekostnad	8 940	12 778
Beräknat revisionsarvode	7 100	6 500
Upplupna arvoden	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<u>16 040</u>	<u>19 278</u>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**


	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Fastighetsinteckningar	3 266 000	3 266 000

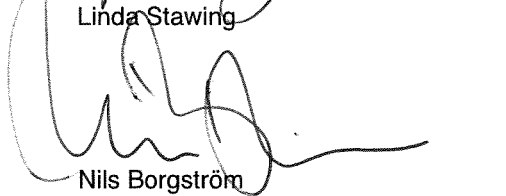
**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Hägersten den / 2018

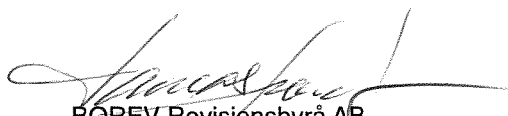
  
Linda Stawing

  
Nils Borgström

  
Ann-Sofi Yngveson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den *4 april 2018*

  
BOREV Revisionsbyrå AB  
Tomas Jonasson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lejongapet, org.nr 716409-9199

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lejongapet, för år 2017

Enligt min 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.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Lejongapet, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

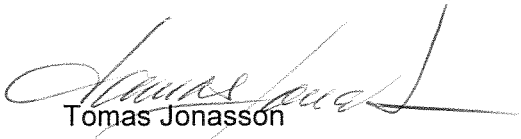
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 4 april 2018

  
Tomas Jonasson  
Revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)