

Årsredovisning 2017

För

Brf Slottsgårdarna

 AZETS

Årsredovisning för
Brf Slottsgårdarna

717600-0326

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottsgårdarna, 717600-0326 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen registrerades 1929-12-19.

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som färdigställdes år 1930, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fjärdingen 19:1. Föreningen har gatuadresserna Övre Slottsgatan 8A och 8B samt Åsgränd 3. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med 21 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 5 parkeringsplatser på gården.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 440 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
7 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,5 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1930.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

2017	Renovering av hissar
2016	Montering av nya brevinkast enligt gällande standard.
2016	Lagning av skador på husfasader.
2016	Montering avnockband, byte av trasiga tegelpannor och dragning av löst sittande bultar på snöräcke på tak.
2015	Installation av 2 st radonsugar har gjorts i källaren på Övre Slottsgatan.
2015	OVK har utförts i september.
2014	Byte av porttelefonsystem.
2013	Sotning och rengöring av ventilationskanaler. Ledstång till gårdskällartrappa Åsgränd 3 har monterats, reparation av fästen till ledstänger i alla trapphus. Reparation av takstege/taklucka Åsgränd 3.

- 2012 Byte av cirkulationspump
Borttagning av avhärdningsanläggning (kommunens vatten är numera avhärdat och kalciumhalten har successivt sjunkit i nätet till acceptabel nivå)
Högtrycksspolning av stående stammar, påstick fr. kök och badrum, golvbrunnar och handfatsledningar i badrum, tvättstuga.
Tätning sprickor i källare, radonkontroll (3 lägenheter)
- 2011 Puts av burspråk och sockel Åsgränd 3
Målning av grind
- 2010 Renovering av handikapphiss Åsgränd
Lägenhetsnumrering enl. Skatteverkets bestämmelser
Eluttag i källarkorridor
Avstängningsanordningar för vatten till lägenheterna märkta och tillgängliggjorda
- 2009 Sotning, ventilation öppna spisar
- 2007 Tvättstuga. Renovering. Nya tvättmaskiner
Torkrummets väggar och golv kaklades.
- 2006 Balkonger, två stycken nya på Övre Slottsgatan slutbesiktigade
- 2005 Sotning, ventilation öppna spisar
- 2004 Balkonger, vindslägenheterna på Åsgränd. Beslut om balkonger på Övre Slottsgatan
Fönstermålning
- 2003 Fönstermålning
- 1998 Reparation av handikapphiss
- 1996 Värmeväxlare. Byte av en av två i undercentralen
Byte av porttelefon på Åsgränd
Byte av skorstenshuvar efter att en har lossnat under storm
- 1992 Fasad
Stambyte
Hissinstallation
Tvättstuga
Vindslägenheter
Bygge av tolv balkonger
- 1986 Fjärrvärme

Fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal med Upplands fastighetsservice i Uppsala AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och städning.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-10-22.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Slottsgårdarna är ansluten till Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.





Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jari Kokko (vald på 2 år, till 2018)	Ordförande
Lilit Nilsson (vald på 2 år, till 2018)	Sekreterare
Henrik Sjövall (vald på 1 år, till 2018)	Ekonomiansvarig
Gunnar Holm (vald på 2 år, till 2019)	Ledamot
Arda Gürler (vald på 2 år, till 2019)	Ledamot
Ulla Bergengren (vald på 2 år, till 2018)	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nils Pehrsson (vald på 1 år, till 2018), auktoriserad revisor
Eva Agell (vald på 1 år, till 2018), intern revisor

Hans Wallenström (vald på 1 år, till 2018), auktoriserad revisor, suppleant
Lennart Strömquist (vald på 1 år, till 2018), intern revisor, suppleant

Valberedning

Lennart Strömqvist, sammankallande
Rosmarie Boberg
Svante Janson
Maria Larsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på -98 200 kronor och minst 67 800 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hissar i trapphusen Åsgränd 3, Övre Slottsgatan 8A och 8B har renoverats under året.

Efterbesiktning efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med godkänt resultat.

Löpande underhåll har genomförts på tak och takrännor samt fasad. Underhåll och reparationer har skett på värmeanläggning.

Införande av rutiner för information till medlemmarna via e-post har påbörjats.

Upphandling av fönsterunderhåll enligt underhållsplan har skett för genomförande under 2018.

Föreningens lägenhetsförteckning, inklusive registrering av överlåtelser och pantförskrivningar, har överlämnats för förande till föreningens förvaltare. Avgifter uttas enligt föreningens stadgar av överlåtare respektive pantsättare.



Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	33	31
Tillkommande medlemmar	3	7
Avgående medlemmar	-3	-5
Summa	33	33

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 270	1 270	1 270	1 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 003	87	194	72
Soliditet, %	42	49	49	48
Kassalikviditet, %	117	204	179	125
Underhållsfond, tkr	600	532	465	392
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 773	2 497	2 523	2 549
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	507	507	507	507
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,82	1,68	2,80
Fastighetens belåningsgrad, %	57	51	52	52
Taxeringsvärde, tkr	33 600	33 600	30 400	30 400

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	265 900	5 259 700	532 342	19 939	86 581	6 164 462
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			67 771			67 771
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				18 810	-86 581	-67 771
Årets resultat					-1 003 030	-1 003 030
Belopp vid årets utgång	265 900	5 259 700	600 113	38 749	-1 003 030	5 161 432

SP

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	38 749
årets resultat	-1 003 030
Totalt	<hr/> -964 281
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-600 000
reserveras till fond för yttre underhåll	67 771
i ny räkning överförs	<hr/> -432 052
Totalt	-964 281

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

f

50

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 269 870	1 269 988
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 269 870</u>	<u>1 269 988</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 997 911	-884 220
Övriga externa kostnader		-81 391	-81 340
Personalkostnader	4	-26 526	-26 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-80 161	-80 161
Summa rörelsekostnad		<u>-2 185 989</u>	<u>-1 072 245</u>
Rörelseresultat		-916 119	197 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 911	-111 202
Summa finansiella poster		<u>-86 911</u>	<u>-111 162</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 003 030	86 581
Resultat före skatt		-1 003 030	86 581
Årets resultat		<u>-1 003 030</u>	<u>86 581</u>

10

53

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 746 986	11 814 747
Inventarier, verktyg och installationer	6	26 867	39 267
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 773 853	11 854 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		11 775 853	11 856 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 827	4 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 468	30 075
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		60 295	34 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		343 193	629 415
<i>Summa Kassa och bank</i>		343 193	629 415
Summa omsättningstillgångar		403 488	663 809
SUMMA TILLGÅNGAR		12 179 341	12 519 823

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		265 900	265 900
Upplåtelseavgift		5 259 700	5 259 700
Fond för yttre underhåll		600 113	532 342
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 125 713	6 057 942
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 749	19 939
Årets resultat		-1 003 030	86 581
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-964 281	106 520
Summa eget kapital		5 161 432	6 164 462
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 765 703	6 093 415
Övriga skulder		-92 712	-62 712
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 672 991	6 030 703
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		92 712	62 712
Leverantörsskulder		76 957	68 346
Skatteskulder		27	-
Övriga skulder		1 032	1 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 190	192 568
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		344 918	324 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 179 341	12 519 823

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-916 119	197 743
Erhållna räntor	-	40
Erlagda räntor	-86 911	-111 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	80 161	80 161
	<u>-922 869</u>	<u>166 742</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-922 869	166 742
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-25 902	-1 249
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-9 739	26 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-958 510	191 909
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	750 000	
Amortering av låneskulder	-77 712	-62 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	672 288	-62 712
Årets kassaflöde	-286 222	129 197
Likvida medel vid årets början	629 415	500 217
Likvida medel vid årets slut	343 193	629 414

S-

Sjo

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>
Fastighetens belåningsgrad	<i>Fastighetslån genom fastighetens bokförda värde</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	200
Radoninstallation	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Garage och p-platser	31 500	31 500
Årsavgifter	1 238 244	1 238 244
Kravavgift	120	240
Öresutjämning	6	4
Summa	1 269 870	1 269 988

870

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskötsel	89 426	85 807
Städ	48 427	46 195
Hissbesiktning	23 814	4 375
Övriga fastighetskostnader	3 183	4 549
Reparationer	45 833	183 891
Reparation hissar	1 219 448	-3 526
El	38 944	36 353
Fjärrvärme	317 588	333 813
Vatten	34 785	32 429
Sophämtning	34 408	52 390
Fastighetsförsäkring	42 432	39 193
Bredband	52 557	-
Kabel-Tv	19 451	42 124
Fastighetsskatt	27 615	26 627
Summa	1 997 911	884 220

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	20 184	20 184
Totala löner och ersättningar	20 184	20 184
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 342	6 340
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	26 526	26 524

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	13 742 232	13 742 232
	13 742 232	13 742 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 927 485	-1 859 723
- Årets avskrivning enligt plan	-67 761	-67 762
	-1 995 246	-1 927 485
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	11 746 986	11 814 747

90

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	14 600 000
	<u>33 600 000</u>	<u>33 600 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	33 600 000	33 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	67 205	56 872!
Utgående anskaffningsvärde	<u>67 205</u>	<u>56 872</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-27 938	-5 205!
- Årets avskrivning enligt plan	<u>-12 400</u>	<u>-12 400</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-40 338</u>	<u>-17 605</u>
Utgående redovisat värde	<u>26 867</u>	<u>39 267</u>

! Differens mellan utgående värden 2016 och ingående värden 2017 vad gäller ackumulerade anskaffningsvärden och avskrivningar beror på felberäkningar vid bokslut 2016. Rätt värden 2016 är:
 - ackumulerade anskaffningsvärde vid årets början = 67 205 kr
 - ackumulerade avskrivningar vid årets början = 15 538 kr.
 Utgående redovisat värde är dock rätt beräknat till 39 267 kr 2016.

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,20	2019-10-30	21 032	2 019 108	2 040 140
Stadshypotek	1,20	2020-04-30	41 680	4 011 595	4 053 275
Stadshypotek	1,20	2020-12-01	<u>30 000</u>	<u>735 000</u>	-
Totalt			92 712	6 765 703	6 093 415

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>14 563 700</u>	<u>14 563 700</u>
Summa ställda säkerheter	14 563 700	14 563 700

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

90

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen byter teknisk förvaltare och städentreprenör 2018-01-01 till HolkTis Bygg & Fastighetsservice AB.

Föreningen kommer före ordinarie föreningsstämma 2018 hålla extrastämmor för att fatta beslut om nya stadgar enligt lagkrav





Underskrifter

Uppsala 2018 - 03-08

Jari Kokko

Lilit Nilsson

Arda Gürler

Henrik Sjövall

Gunnar Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03-28

Nils Pehrsson
Auktoriserad revisor

Eva Agell
Intern revisor

50

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottsgårdarna, org nr 717600-0326

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsgårdarna för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Revisorerna ansvarar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Slottsgårdarna enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserade revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 årsbokslutet.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats m.se. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Den icke kvalificerade revisorns ansvar

Jag har en revision enligt revisorslagen och därmed enligt god revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slottsgårdarna år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

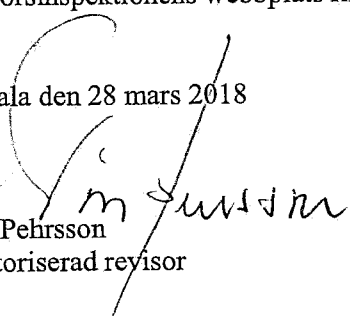
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller årsredovisningslagen eller stadgarna.

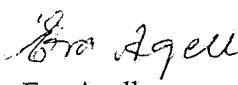
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats rn.se. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 28 mars 2018


Nils Pehrsson
Auktoriserad revisor


Eva Agell
Internrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

