

# ÅRSREDOVISNING VERKSAMHETSÅRET 2017



**Brf Observatoriet**  
**Uppsala**

**Brf Observatoriet**  
**Org nr 716420-1126**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

*Handwritten signature and initials*  
12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Observatoriet (716420-1126) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Uppsala Luthagen 1:36 som byggdes år 1988/89 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i december 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2017. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Bo Hovstadius	ordförande	
Henrik Fagerberg	sekreterare	avgick 25 april 2017
Li Svensson	sekreterare	from 26 april 2017
Jonas Ekblad	ledamot	
Johan Lind	ledamot	avgick aug 2017
Göran Jessvén	ledamot	tidigare efternamn Svensson
Bertil Brantefors	ledamot	from 25 april 2017
Bertil Brantefors	suppleant	tom 25 april 2017
Mariette Andersson	suppleant	
Nils Svanqvist	suppleant	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

I valberedningen ingår Lennart Larsson (sammanställande), Anne-Maj Ling och Magnus Nyman. Revisor vald av stämman är Linda Sandler och revisorssuppleant Karin Hübinette, båda från Folkesson Råd och Revision AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning, Fastighetsskötsel
Städservice i Uppsala AB	Städning
Otis AB	Hisservice
Comhem	Tv och bredband
Uppsala Vatten och avfall	Vatten och avlopp, hushållsavfall
Vattenfall	Fjärrvärme, Elnät
Eskilstuna Energi	Elhandel
Upplands Brandservice	Brandskyddsservice

Föreningens förvaltare har varit Mattias Lindgren från HSB Uppsala.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 233 599 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 469 135 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 156 592 kr, se not 3 underhållskostnader, sid 11. Underskottet beror på att föreningen under året har haft stora underhållskostnader med bland annat en större ombyggnad av innergården samt bytt trapphusbelysning.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 427 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 427 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Större om- eller tillbyggnader de senaste 10 åren:

#### **2003-2007**

Bergvärme, 579 tkr

#### **2008-2012**

Solvärme och kylanläggning, 2 214 tkr

#### **2013**

Ombyggnad värmepump o kylsystem, 59 tkr.

#### **2014**

Ombyggnad styrsystem för värme, 306 tkr

Ombyggnad ny porttelefon/inpasseringssystem, 352 tkr

Ombyggnad: Förvärmning av varmvatten, 50 tkr

#### **2015**

Övergång till gemensam el, 204 tkr

Anläggning av 3 nya p- platser, 100 tkr

#### **2016**

Övergång till gemensam el, 23 tkr

Rullatorramper i entréerna, 15 tkr

Ombyggnad av vattenavhårdning, 35 tkr

Ombyggnad till LED-belysning gård, soprum, entréer, carportar och garage, 200 tkr

Ombyggnad soprum och VVS Hotell Stella, 49 tkr

Underhåll av varmvattencirkulation och handdukstorkar, 37 tkr

Byte av hissdörrstängare samtliga plan, 30 tkr

Ny avenbokhäck utmed S:t Johannesgatan, 287 tkr

Renovering samtliga entréer, 104 tkr



## 2017

Demontering av solfångare på taket på Rackarbergsgatan 1, 146 tkr  
Byte av tätningsslistor på av inglasade balkonger, 61 tkr  
Byte av tvättmaskin ink ny dragning av v-vatten, 62 tkr  
Byte av cirkulationspump, 66 tkr  
Byte av stängsel och grindar på gården, 75 tkr  
Målning av trappräcken mm utomhus, 21 tkr  
Renovering av utomhusmiljö gård, 1 199 tkr  
Plantering av ny häck utmed gångväg mot Observatorieparken, 58 tkr  
Utbyte av armaturer i trapphusen till LED, 427 tkr  
Utbyte av armaturer till LED i Hotellet, 88 tkr  
Rengöring av ventilationskanaler, 65 tkr  
Obligatorisk ventilationskontroll, 78 tkr

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2018. Höjning av hyra för hotellet enligt index med 1,6 %.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 323 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90 (89).

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Luthagen 1:36 har ett taxeringsvärde uppgående till 96 435 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 000 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	18 st
med sammanlagd yta av 6 129 kvm	3 rok	16 st
	4 rok	14 st
	5 rok	12 st
	6 rok	1 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	8 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		62 st
Lokaler, 720 kvm		1 st
Lokaler och förråd		18 st
Garage		29 st
P-platser		23 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala. Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår.

Föreningens medlemmar erbjuds möjlighet till installation av elbilsaddning vid samtliga parkeringsplatser. Föreningens medlemmar erhåller 10 % rabatt på Hotell Stella.



## Flerårsöversikt

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	323	323	323	323
Låneskuld kr/kvm	4 167	4 167	4 393	4 393
Likvida medel	1 273	2 493	2 379	1 884
Kassalikviditet i %	91,6	212,0	227,8	173,7
Soliditet i %	51,9	53,7	54,4	54,9
Överskott för underhåll kr/kvm	89	78	144	245
Nettoomsättning	3 671	3 557	3 400	3 400
Resultat efter finansiella poster	-2 234	-813	-523	-582
Årets resultat	-2 234	-813	-523	-582
Eget kapital	34 003	36 237	37 049	37 573
varav underhållsfond	0	21	427	0
Utfört underhåll	2 157	567	675	1 426

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

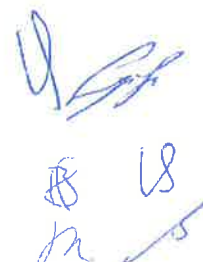
*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>27 534 000</b>	<b>20 568</b>	<b>9 494 833</b>	<b>-812 667</b>	<b>36 236 734</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		546 741			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-567 309			
Balanseras i ny räkning			-792 099	812 667	
Årets resultat				-2 233 599	-2 233 599
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 534 000</b>	<b>0</b>	<b>8 702 734</b>	<b>-2 233 599</b>	<b>34 003 135</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 702 734
Årets resultat	-2 233 599
Att disponera	6 469 135
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	427 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-427 000
Balanserat resultat	6 469 135
Summa	6 469 135

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 671 278	3 556 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 671 278</u>	<u>3 556 917</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 697 329	-3 218 080
Övriga externa kostnader	4	-75 288	-77 834
Personalkostnader och arvoden	5	-179 519	-172 095
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 092	-805 942
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 671 228</u>	<u>-4 273 951</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-1 999 950	-717 034
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 649	7 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 298	-103 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-233 649</u>	<u>-95 633</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 233 599	-812 667
<b>Resultat före skatt</b>		-2 233 599	-812 667
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 233 599</u>	<u>-812 667</u>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	63 101 583	63 741 462
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 030 315	1 109 527
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 131 898</b>	<b>64 850 989</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 131 898</b>	<b>64 850 989</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	1 536
Övriga fordringar	9	756 728	1 341 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 400	128 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>886 128</b>	<b>1 471 028</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	11	516 552	1 151 791
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>516 552</b>	<b>1 151 791</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 402 680</b>	<b>2 622 819</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 534 578</b>	<b>67 473 808</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 534 000	27 534 000
Fond för yttre underhåll		0	20 568
Summa bundet eget kapital		27 534 000	27 554 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 702 734	9 494 833
Årets resultat		-2 233 599	-812 667
Summa fritt eget kapital		6 469 135	8 682 166
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 003 135</b>	<b>36 236 734</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		596 706	199 304
Skatteskulder		17 287	14 642
Övriga skulder	13	541 760	581 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	375 690	441 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 531 443</b>	<b>1 237 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 534 578</b>	<b>67 473 808</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan. Kylanläggning skrivs av linjärt på 20 år.

#### *Inkomstskatt*

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

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 979 280	1 979 280
Hysesintäkter lokaler	54 408	54 550
Hysesintäkter garage	107 580	105 755
Hysesintäkter p-platser	75 662	73 167
Hysesintäkter Hotellet	1 112 808	1 098 951
Fastighetsskatt lokaler	77 448	77 448
Elavgifter	252 554	161 816
Överlåtelseavgift	7 145	3 600
Pantförskrivningsavgift	2 893	1 750
Övriga intäkter	1 500	600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 671 278</b>	<b>3 556 917</b>



Not 3      **Drift- och underhållskostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	151 737	154 992
Serviceavtal	53 171	46 817
Entreprenadstäd	82 116	89 098
Besiktningkostnader	81 687	3 821
Snörenhållning	6 504	941
Förbrukningsmaterial	10 795	16 418
Reparationer	398 225	532 423
Elavgifter	729 974	766 612
Uppvärmning	187 176	202 174
Vatten och avlopp	171 118	162 829
Sophämtning	81 899	85 703
Fastighetsförsäkringar	104 976	96 531
Kabel-TV, bredband m.m	137 740	138 348
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	167 195	162 966
Administrativ förvaltning enligt avtal	74 090	66 487
Vicevärdstjänster enl avtal	66 791	67 500
Övriga externa tjänster, drift	10 125	32 485
Studie- och fritidsverksamhet	16 300	15 726
Medlems- och föreningsavgifter	6 000	6 000
Övriga driftskostnader	3 118	2 900
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 540 737</b>	<b>2 650 771</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	146 250	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	61 188	0
Planerat underhåll mark	1 369 407	287 500
Planerat underhåll trapphus	0	103 750
Planerat underhåll värme	64 672	0
Planerat underhåll el-installationer	515 075	106 150
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	40 389
Planerat underhåll hissar	0	29 520
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>2 156 592</b>	<b>567 309</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>4 697 329</b>	<b>3 218 080</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror och arrende	28 923	21 840
Förbrukningsinventarier o dyl.	21 305	24 471
Kontorsmaterial och liknande	1 398	7 011
Telefon och porto	4 660	3 514
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	189
Bankkostnad	752	934
Revisionsarvode extern revisor	18 250	19 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>75 288</b>	<b>77 834</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	129 801	107 800
Arvode valberedning	8 888	0
Övriga arvoden	0	24 620
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	40 830	39 675
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>179 519</b>	<b>172 095</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 649	1 282
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	13
Ränteintäkter från skattekonto	0	6 273
Räntekostnader	-239 298	-103 201
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-233 649</b>	<b>-95 633</b>



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	62 164 378	62 164 378
Ingående avskrivning på byggnader	-3 295 365	-2 655 486
Årets avskrivningar, byggnader	-639 880	-639 880
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>58 229 133</b>	<b>58 869 012</b>
Mark	4 872 450	4 872 450
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>63 101 583</b>	<b>63 741 462</b>
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	38 435 000	38 435 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	76 551	76 551
Ingående avskrivningar på inventarier	-76 551	-76 551
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Berg- och solvärmeanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 119 464	1 119 464
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 119 464	-1 032 614
Årets avskrivning	0	-86 850
<b>Restvärde berg- och solvärmeanläggning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kylanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 584 235	1 584 235
Ingående avskrivningar på inventarier	-474 708	-395 496
Årets avskrivning	-79 212	-79 212
<b>Restvärde kylanläggning</b>	<b>1 030 315</b>	<b>1 109 527</b>



**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	755 100	344 247
I avräkning med HSB Uppsala	1 218	996 836
Skattekonto	51	16
Övriga fordringar	359	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>756 728</b>	<b>1 341 099</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror	2 693	1 820
Fastighetsförsäkring	53 998	50 978
Kostnader för vatten och avlopp	13 222	13 270
Sophämningskostnader	11 688	5 398
Kabel-TV avgifter m.m.	33 978	33 828
Förvaltningsavtal	7 187	17 099
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 634	6 000
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>129 400</b>	<b>128 393</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Swedbank	12 121	12 571
SBAB	504 431	1 139 220
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>516 552</b>	<b>1 151 791</b>





**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	30 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	55 428 000	55 428 000
Varav i eget förvar	16 236 000	16 236 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 428 000</b>	<b>55 428 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Swedbank	1,22	2020-12-20	10 000 000
Swedbank	0,79	2018-12-06	10 000 000
Swedbank	0,95	2019-12-20	10 000 000
Summa			<u>30 000 000</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-0
Totalt			30 000 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 30 000 000

**Not 13 Övriga skulder**

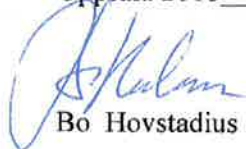
	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Momsskuld	57 299	99 539
Källskatt för arvoden och personallöner	42 270	39 726
Avräkning sociala avgifter	40 830	39 675
Depositioner (Hotell Stella)	400 000	400 000
Övriga kortfristiga skulder	1 361	2 447
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>541 760</b>	<b>581 387</b>

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Reparationskostnader	0	18 194
Kostnader för förvaltningsavtal	0	6 831
Arvode revision	18 000	17 500
Elavgifter	97 055	84 781
Uppvärmningskostnader	15 444	17 193
Förutbetalda hyror och avgifter	201 741	297 242
Upplupna räntekostnader	43 450	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>375 690</b>	<b>441 741</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Uppsala 2018 -03-13

  
Bo Hovstadius

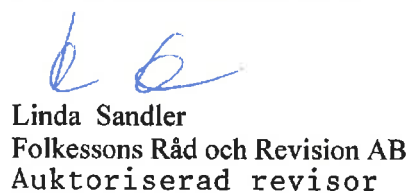
  
Li Svensson

  
Jonas Ekblad

  
Göran Jessvén

  
Bertil Brantefors

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 03-15.

  
Linda Sandler  
Folkessons Råd och Revision AB  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Observatoriet  
Org.nr. 716420-1126

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Observatoriet för år 2017.

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 2017 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. Risker 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 eventuella 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 Observatoriet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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***

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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2018-03-15



Linda Sandler  
Auktoriserad revisor





---

## **Upplands Boservice AB**

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)