

Brf Slottsparken

# Årsredovisning 2018



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Slottsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Slottsparken registrerades 2004.09.02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	67 st	1 866 kv.m
2 rum och kök	30 st	1 094 kv.m
Parkeringsplatser		29 st
Total bostadsarea uppgår till		2 960 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 000 kv.m

Föreningen äger fastigheten Kåbo 5:8 med gatuadressen Dag Hammarskjölds Väg 15 A-K i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 2005-2006 och består av flerbostadshus med 2-3 våningar och suterräng/källarplan.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Styrelsen

Ylva Lönnerholm	Ordförande
Mia-Linn Carell	Kassör
Philip von Heideken	Ledamot
Richard Loayza Suarez	Ledamot
Lovisa Ringström	Suppleant
Eddie De Dios Perez	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Ylva Lönnerholm och Mia-Linn Carell.

### Revisorer

Grant Thornton

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018.05.20. Extra föreningsstämmor har hållits 2018.04.26, 2018.10.29 och 2018.11.12 för att anta nya stadgar.

Styrelsen har under 2018 haft 7 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Sweax har ansvarat för fastighetskötsel och städ.

Q-park svarar för parkeringsövervakning.

Föreningen har Kabel-TV, IP-telefoni samt bredbandsuppkoppling via ComHem.

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsregistret samt gemensam elmätning.

Returpappercentralen har ansvarat för tidningsåtervinning.

Serviceavtal för hissar har skrivits med Uppsala Lyftservice AB.

## Överlåtelser

Under året har 17 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 15 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 163 301 kr, varav reparationer 120 118 kr.

## Avgiftsändringar

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Värme (Mvh)	465	495	506	485	484	508
Vatten (Kbm)	5 226	5 194	5 292	5 805	5 456	5 754
EI (Mwh)	188	203	199	200	203	205

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 572	3 560	3 539	3 546
Resultat efter finansiella poster (tkr)	365	-340	21	-347
Balansomslutning (tkr)	96 006	95 970	96 637	97 873
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	63,5%	63,1%	63,1%	62,2%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	11 581	11 682	11 748	12 120
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/kvm)	1 029	1 029	1 029	1 029
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	11,2%			

## Verksamheten under året

Under det gångna året har bostadsrättsföreningen genomfört en energideklaration. Resultatet av energideklarationen finns uppsatt på anslagstavlorna i A-, B- och C-huset.

En del reparationer och underhåll utfördes under året. Spolning och rengöring av dagvattenbrunnar, avloppsledningar och dagvattenledningar. Ventilationsmotorn i A-huset byttes ut då den gamla var trasig. Trasiga dörrstoppar har bytts ut och lösa dörrstoppar har skruvats fast. Två träd stående innanför muren vid B- och C-huset har beskurits.

Vid skyfallet den 29 juli så forsade det in vatten i ingångarna vid B- och C-huset. 3 boende hjälptes åt att forsla ut vattnet. Sweax gjorde efter detta en undersökning som ifall några vattenskador uppstått i de allmänna utrymmena, några vattenskador hittades inte. En lägenhet belägen på markplan fick vattenskador då vatten rann in i lägenheten. En spricka upptäcktes i denna lägenhet och grunden fick grävas upp för att åtgärda sprickan.

Föreningen har tagit hjälp av Mediator att upphandla ett nytt ramavtal för el som kommer att gälla 2019-2021. Leverantören är Bodens Energi.

Styrelsen kontaktade Nordea för att omförhandla ett lån, Swedbank matchade då Nordeas bud så styrelsen valde att behålla lånet hos Swedbank.

## Verksamheten under kommande år

Föreningen jobbar ständigt med att förbättra och underlätta för de boende i föreningen genom att kontinuerligt vidta nödvändiga åtgärder. Kommande år planerar föreningen att byta ut brevlådorna som sitter på gaveln vid A-huset. Planer finns på att sätta upp bokstäver för Dag Hammarskjölds väg 15 D-H, vilket är de lägenheter som har egna ingångar.

I föreningens plan ligger också att gå igenom huset för att se om det behöver repareras sprickor och den trasiga asfalten på parkeringen kommer att åtgärdas.

## Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året amorterat 300 000 kr (0,87%) av föreningens ingående skuld 2018.

## Årets resultat

Föreningen förväntades att gå med underskott då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Föreningen redovisar dock ett positivt resultat för året vilket bl.a. beror på att kostnaderna för fastighetens underhåll blev lägre än beräknat.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 969 000	1 341 800	632 961	-339 879
Disposition av 2017 års resultat		157 000	-141 769	339 879
Uttag enligt stämmobeslut		-355 110		
Årets resultat				364 733
Belopp vid årets utgång	<u>58 969 000</u>	<u>1 143 690</u>	<u>491 192</u>	<u>364 733</u>

## 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	491 192
Årets resultat	<u>364 733</u>
	855 925

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	157 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>698 925</u>
	855 925

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2017</u>	
Årsavgifter	3 045 684			3 045 684	
Hysesintäkter	83 940			77 475	
Elintäkter	262 138			256 933	
Bredband/telefoni	180 420	3 572 182		180 420	3 560 512
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		53 800		22 392	
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>3 625 982</u>		<u>3 582 904</u>	

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 630 640		<b>1</b>	-1 598 279	
Administrationskostnader	-112 671			-109 392	
Fastighetsavgift	-129 689	-1 873 000	<b>2</b>	-127 555	-1 835 226
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-120 118			-68 402	
Planerat underhåll	-43 183	-163 301		-486 595	-554 997
Personalkostnader		-59 699	<b>3</b>		-45 995
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnad		-790 735			-790 735
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		739 247			355 951
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-374 514	-374 514		-695 830	-695 830
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		364 733			-339 879
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>364 733</u>			<u>-339 879</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	60 514 322		<b>4</b>	61 305 057	
Mark	32 121 035	92 635 357		32 121 035	93 426 092
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	500			0	
Övriga fordringar	66 458		<b>5</b>	68 273	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	99 213	166 171	<b>6</b>	81 080	149 353
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 204 867</u>			<u>2 394 680</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>96 006 395</u>			<u>95 970 125</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	41 440 000			41 440 000	
Upplåtelseavgift	17 529 000			17 529 000	
Yttre reparationsfond	1 143 690	60 112 690		1 341 800	60 310 800
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	491 192			632 961	
Årets resultat	364 733	855 925		-339 879	293 082
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		33 878 952	<b>7</b>		34 278 952
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	400 000			300 000	
Leverantörsskulder	207 054			247 109	
Egna skatteskulder	10 819			10 641	
Upplupna kostnader	215 424		<b>8</b>	188 469	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	325 531	1 158 828		341 072	1 087 291
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>96 006 395</u>			<u>95 970 125</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar 50 år.

Tak, fasad 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12 - 25 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Driftskostnader**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Fastighetsskötsel/städ	196 896	190 596
Fastighetsskötsel extra tjänster	92 422	64 753
Städ	44 375	21 250
Obligatoriska besiktningar	14 375	0
Hissar	9 311	8 950
Serviceavtal	9 455	9 294
El	239 088	246 060
Värme	431 913	430 045
Vatten	121 586	110 025
Sophämtning	116 736	108 304
Försäkring	44 776	41 392
Bredband/telefoni	183 762	182 913
Förbrukningsinventarier	0	4 931
Revisionsarvode	23 006	23 675
Övriga fastighetskostnader	78 989	115 841
Advokatkostnader	<u>23 950</u>	<u>40 250</u>
SUMMA	<u>1 630 640</u>	<u>1 598 279</u>

**NOT NR 2**

**Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och var därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2007-2011. Föreningen betalar halv kommunal fastighetsavgift 2012-2016 och hel avgift från 2017. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Arvode och övriga ersättningar till styrelse	45 499	34 999
SUMMA ARVODEN	45 499	34 999
Sociala avgifter	14 200	10 996
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	59 699	45 995

**NOT NR 4**

**Kåbo 5:8**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	56 600 000	56 600 000
Byggnadsvärde	39 000 000	39 000 000
Markvärde	17 600 000	17 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	56 600 000	56 600 000

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	56 600 000	56 600 000
----------	------------	------------

**Bokfört värde:**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Byggnad</b>	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 688 811	-2 898 076
Årets avskrivningar	-790 735	-790 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 479 546	-3 688 811
Utgående restvärde enligt plan	60 514 322	61 305 057
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	60 514 322	61 305 057

**NOT NR 5**

**Övriga fordringar**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Skattekonto	462	467
Elintäkter	65 996	67 806
SUMMA	66 458	68 273

**NOT NR 6**

**Förutb.kostnader/uppl.intäkter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Förutbetalda försäkringskostnader	19 395	17 630
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	53 507	45 939
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	1 785	1 628
Förutbetald kostnad Sweax	16 408	15 883
Förutbetald kostnad Returpapper centralen	8 118	0
SUMMA	99 213	81 080



**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank Hypotek	2021.10.25	1,08%	9 779 511
Swedbank Hypotek	2019.09.25	1,03%	6 575 000
Swedbank Hypotek	2020.09.25	1,34%	9 153 830
Nordea Hypotek	2019.03.21	0,95%	8 770 611
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>34 278 952</b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-400 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>33 878 952</b>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31			32 278 952

**NOT NR 8**

**Upplupna kostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupen räntekostnad	62 105	120 472
Upplupet revisionsarvode	23 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	45 500	35 000
Upplupna sociala avgifter	14 248	10 997
Övriga upplupna kostnader	<u>70 571</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b>215 424</b>	<b>188 469</b>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	38 300 000	38 300 000

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

**Uppsala**

Ylva Lönnnerholm

Mia-Linn Carell

Philip Von Heideken

Richard Loayza Suarez

**REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 april 2019

Grant Thornton  
Stéphanie Ljungberg  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsparken  
Org.nr. 769611-3260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsparken för år 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bf Slottsparken för år 2018 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 fortlopande 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 26 april 2019

Stéphanie Ljungberg  
Auktoriserad 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.

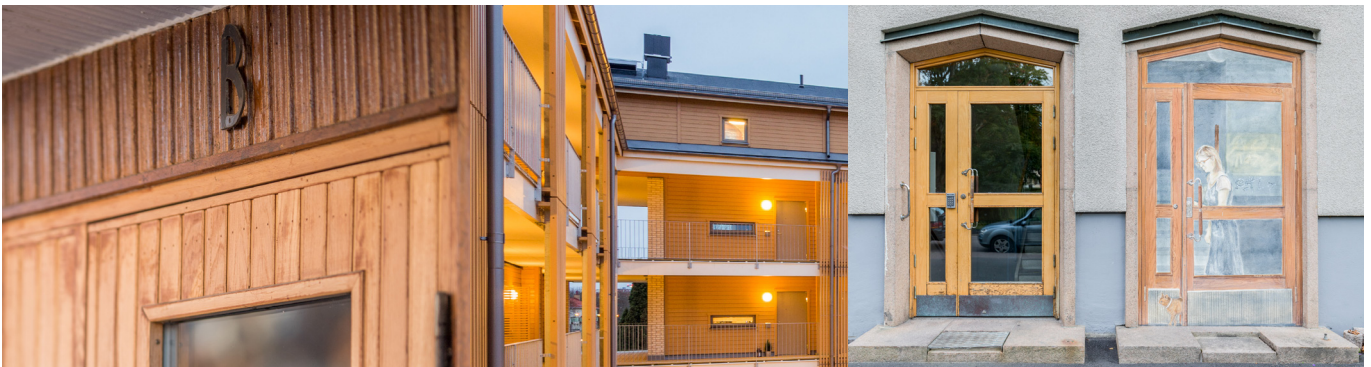
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

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

**Ställda panter.** 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)