

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Slottsbacken i Ulriksdal
769618-9138
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal, 769618-9138, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årssummering

Vi stänger året 2017 för BRF Slottsbacken i Ulriksdal med en kort summering av aktiviteter och väsentliga händelser under året. Då det är många aktiviteter som konstant sker så är det bra att stanna upp och se tillbaka på vad styrelsen har genomfört under året utöver ordinarie förvaltning.

På infrastrukturen handlar det om bl.a:

Installerat ett modernt, taggbaserat inpasseringssystem till entréportar

Installerat energibesparande LED-belysning i garage

Nya digitalboxar och routrar till samtliga hushåll

Målning av hissar i entréport och källare samt montering av kantskydd i entréer

Tagit fram förmånligt erbjudande för samtliga lägenheter på extra lås

Satt in vatten-avstängningskranar på varje våningsplan.

Vad gäller aktiviteter har vi under året genomfört 2 aktivitetsdagar med boende som även kombinerades med utlämning av digitalboxar och routrar. Dessa aktivitetsdagar då vi tillsammans städar i och kring föreningen kommer även fortsättningsvis vara huvudsakliga punkter för insatser som utlämningar och övrig kontakt.

Föreningen fortsätter även sköta snöskottning i egen regi samt har trapphusansvariga i varje port som kan assistera vid enklare problem, ex. om en elsäkring skulle gå. Allt detta gör att föreningen håller sina kostnader nere, vilket vi sen omvandlar till medlemsnytta.

På avtalssidan så har vi förlängt avtalet med Telia för bredband och TV, där bredbandet blivit uppgraderat till 700/700MB samtidigt som vi fått ett lägre pris. Bredband och TV-paket lagom fortsätter att ingå i månadsavgiften tills vidare (värde +1000kr/månad/lägenhet.)

En annan väldigt viktig åtgärd har varit att avsluta parkerings- och garagekontraktet med Apcoa där vi istället tecknat nytt avtal med aktören Parkona. Styrelsen fortsätter själva att ta hand om merparten av det praktiska och vi har på så sätt även fått ned kostnaden. Genom detta har vi även beslutat att sänka hyran för garage och p-plats. Styrelsen jobbar även löpande med att driva garantiärenden som ska åtgärdas gentemot Peab.

Att bo i en bostadsrättsförening handlar just om att man som boende aktivt valt att engagera sig i sin boendemiljö, som en delägare i bostadsrättsföreningen. Det innebär att man själv kan plocka upp om något skräp ligger framme och gör det lilla extra för allas trevnad. Det innebär också att om man är intresserad av en förändring även är villig att själv genomföra den. Någon kommer inte göra något utan endast vi själva.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mirza Kotorcic	Ordförande	2018
Jörgen Ahlqvist	Vice Ordförande	2018
Karl Widlöf	Ledamot	2018
Pontus Tholin	Sekreterare	2018
Hampus Widlöf	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Royem Mohsin	Suppleant	2018
Samir Mokdasi	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Fredrik Åborg, MT Revision	Auktoriserad revisor	2018
----------------------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Robert Malmer	Revisorssuppleant	2018
---------------	-------------------	------

Valberedning

Ruben Christensen		2018
-------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Jörgen Ahlqvist och Mirza Kotorcic i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solna Vinnaren 1 i Solna kommun med därpå uppförd byggnad med 131 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Drottning Kristinas Esplanad 59-67, Solna.

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 74 garageplatser och 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	46	17	32	18	2

Total tomtarea:	10 336 kvm
Total bostadsarea:	8 198 kvm
Total lokalarea:	71 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m. 2018-08-01.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 619 kr och planerat underhåll för 309 031 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 816 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm.

Genomförda förbättringar och reparationer:

2017

Installerat ett modernt, taggbaserat inpasseringssystem till entréportar med fjärröppning via mobil
Installerat energibesparande LED-belysning i garage
Installerat vatten-avstängningskranar på varje våningsplan
Nya digitalboxar och routrar till samtliga hushåll
Nytt vägkakel entrén, hus 59 (garantiärende)
Målning av hissar i entréplan samt källare
Kantskydd i entréer
Skyltar uppsatta att Grannsamverkan sker i området

2016

Uppgraderat till robustare lås till entréportar
Utökad antal cykelplatser genom takkrokar i cykelgarage
Cykelställ utplacerade vid varje byggnad
Upphandling för individuell köp av extra-lås till lägenhetsdörrar

2015

Installerat ett modernt, trådlöst inpasseringssystem för garegeinfart/utfart
Smartwater DNA-märkning för stöldskydd delades ut i samband med aktivitetsdagen, samt uppmärkning av byggnaderna för att visa att stöldskydd tillämpas.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
RM Fastighetsservice	Fastighetsskötsel m.m.
Telia Sonera Sverige	Internet, TV
Vattenfall	El
Norrenergi	Fjärrvärme
Suez	Avfallshantering
Parkona	Parkering & Garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden. Av dessa ägde två av mötena rum i anslutning till årsstämman.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Avseende årsavgifterna för 2018 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna. Föreningens intäkter har varit något lägre under 2017 vilket beror på att månadsavgiften för december 2017 har efterskänkts samtliga medlemmar.

Överlåtelser

Under 2017 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 5 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 197 medlemmar.
30 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 199 medlemmar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	6 236	6 692	6 697	3 685
Resultat efter finansiella poster	-194	363	554	524
Förändring av underhållsfond	507	800	246	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 524	1 798	2 543	1 828
Soliditet %	81	81	80	79
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	633	690	690	449
Driftskostnad, kr / kvm	264	268	281	126
Ränta, kr / kvm	150	172	164	99
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	99	97	30	-
Lån, kr / kvm	7 742	8 045	8 626	8 710
Snittränta (%)	1,94	2,14	1,90	1,13

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	280 900 000	1 046 000	32 738	362 898
Disposition enligt föreningsstämma			362 898	-362 898
Avsättning till underhållsfond		816 000	-816 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-309 031	309 031	
Årets resultat				-194 303
Vid årets slut	280 900 000	1 552 969	-111 333	-194 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	395 636
Årets resultat före fondförändring	-194 303
Årets avsättning till underhållsfond	-816 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	309 031
Summa över/underskott	-305 636

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-305 636
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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.			
Årsavgifter och hyror	1	5 727 943	6 183 436
Övriga rörelseintäkter	2	507 788	508 933
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 235 731	6 692 369
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 530 802	-2 241 869
Övriga externa kostnader	6	-267 577	-279 995
Personalkostnader	7	-155 090	-150 218
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 234 999	-2 234 999
Summa rörelsekostnader		-5 188 468	-4 907 081
Rörelseresultat		1 047 263	1 785 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		746	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 242 312	-1 422 709
Summa finansiella poster		-1 241 566	-1 422 390
Resultat efter finansiella poster		-194 303	362 898
Årets resultat		-194 303	362 898

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	345 191 252	347 426 251
Summa materiella anläggningstillgångar		345 191 252	347 426 251
Summa anläggningstillgångar		345 191 252	347 426 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 438	11 237
Övriga fordringar		80 426	23 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	402 082	368 396
Summa kortfristiga fordringar		485 946	402 697
Kassa och bank	11	1 856 488	2 419 541
Summa omsättningstillgångar		2 342 434	2 822 238
SUMMA TILLGÅNGAR		347 533 686	350 248 489

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 900 000	280 900 000
Underhållsfond		1 552 969	1 046 000
Summa bundet eget kapital		282 452 969	281 946 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 333	32 738
Årets resultat		-194 303	362 898
Summa fritt eget kapital		-305 636	395 636
Summa eget kapital		282 147 333	282 341 636
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	63 664 086	65 790 176
Summa långfristiga skulder		63 664 086	65 790 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	352 460	737 076
Leverantörsskulder		299 270	277 065
Skatteskulder		60 731	70 301
Övriga skulder		31 250	61 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	978 556	971 094
Summa kortfristiga skulder		1 722 267	2 116 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 533 686	350 248 489

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 047 263	1 785 288
Avskrivningar	2 234 999	2 234 999
	3 282 262	4 020 287
Erhållen ränta	746	319
Erlagd ränta	-1 242 312	-1 422 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 040 696	2 597 897
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-83 249	-94 183
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-9 794	-2 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 947 653	2 501 279
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 510 706	-4 737 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 510 706	-4 737 076
Årets kassaflöde	-563 053	-2 235 797
Likvida medel vid årets början	2 419 541	4 655 338
Likvida medel vid årets slut	1 856 488	2 419 541

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

120 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	5 185 292	5 656 835
Hyror lokaler	64 712	63 956
Hyror p-platser/garage	473 907	457 033
Debiterad fastighetsskatt	4 032	5 612
Summa	5 727 943	6 183 436

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
EI	425 230	398 863
Överlåtelseavgifter	22 398	15 518
Andrahandsuthyrningsavgifter	31 605	12 841
Övriga intäkter	28 555	21 457
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	60 254
Summa	507 788	508 933

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 940	9 769
Värme, installationer	-	7 981
EI, installationer	1 000	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 625	-
Hiss	13 226	-
Övriga installationer	1 425	750
Huskropp	-2 685	4 685
Markytor	6 388	-
P-platser/garage	2 700	-
Summa	37 619	23 185

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	37 500	-
EI, installationer	271 531	-
Summa	309 031	-

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	39 020	39 020
Fastighetsförvaltning	132 403	147 607
OVK	2 500	-
Besiktningkostnader	-	3 400
Bevakningskostnader	-	9 953
Serviceavtal	79 370	12 029
Förbrukningsmaterial	26 581	27 061
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 140	21 651
El	653 810	619 412
Uppvärmning	432 085	462 697
Vatten och avlopp	129 422	156 848
Avfallshantering	178 553	181 693
Fastighetsförsäkring	47 453	46 484
Internet	455 068	490 829
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 747	-
Summa	2 184 152	2 218 684

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kostnader för transportmedel	-	7
Kontorsmateriel och trycksaker	1 779	-
Tele och post	8 834	7 524
Förvaltningskostnader	215 561	186 982
Revision	24 875	43 750
Jurist- och advokatkostnader	1 601	-
Bankkostnader	6 357	1 682
Övriga externa tjänster	-	31 180
Övriga externa kostnader	8 570	8 870
Summa	267 577	279 995

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	112 000	110 750
Övriga arvoden	11 600	9 500
Summa	123 600	120 250
Sociala avgifter	31 490	29 968
Summa	155 090	150 218

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	2 234 999	2 234 999
Summa	2 234 999	2 234 999

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	268 200 000	268 200 000
-Mark	85 000 000	85 000 000
	353 200 000	353 200 000
Utgående anskaffningsvärden	353 200 000	353 200 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 773 749	-3 538 750
	-5 773 749	-3 538 750
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 234 999	-2 234 999
	-2 234 999	-2 234 999
Utgående avskrivningar	-8 008 748	-5 773 749
Redovisat värde	345 191 252	347 426 251
<i>Varav</i>		
Byggnader	260 191 252	262 426 251
Mark	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	202 000 000	202 000 000
Lokaler	3 902 000	3 902 000
Totalt taxeringsvärde	205 902 000	205 902 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>146 733 000</i>	<i>146 733 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	28 471	27 116
Övriga förutbetalda kostnader	373 611	341 280
	402 082	368 396

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	554	-
Transaktionskonto Handelsbanken	1 855 934	2 419 541
	1 856 488	2 419 541

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	352 460	737 076
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 409 840	2 948 304
Förfaller senare än fem år från balansdagen	62 254 246	62 841 872
	64 016 546	66 527 252

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	64 016 546	66 527 252
Summa	64 016 546	66 527 252

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,45 %	Rörligt	3 910 000	-	-2 072 000	1 838 000
Swedbank	2,52 %	2019-06-19	23 303 626	-	-352 498	22 951 128
Swedbank	1,81 %	2021-11-25	16 010 000	-	-	16 010 000
Swedbank		-	23 303 626		-23 303 626	-
Nordea	0,80 %	2020-06-17	-	12 000 000	-	12 000 000
Nordea	0,32 %	2018-06-19	-	11 217 418	-	11 217 418
			66 527 252	23 217 418	-25 728 124	64 016 546

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	27 602	-
Upplupna räntekostnader	73 802	35 181
Förutbetalda intäkter	505 859	532 701
Upplupna driftskostnader	146 418	143 531
Upplupna revisionsarvoden	24 875	43 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 000	215 931
	978 556	971 094

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
Summa ställda säkerheter	72 300 000	72 300 000

Underskrifter

Solna 2018-04-10

Mirza Kotorcic

Jörgen Ahlqvist

Karl Widlöf

Pojus Tholin

Hampus Widlöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10

MT Revision

Fredrik Åborg

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Slottsbacken i Ulriksdal

Org.nr 769618-9138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Slottsbacken i Ulriksdals finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Slottsbacken i Ulriksdal 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 bolagets 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Brf Slottsbacken i Ulriksdal 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital,

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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:

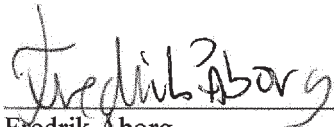
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2018-04-10



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

