

Årsredovisning för
Brf Slottsbacken i Ulriksdal
769618-9138
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årssummering

Vi stänger 2018 för Brf Slottsbacken i Ulriksdal med en kort summering nedan av årets mest väsentliga aktiviteter och händelser.

För att möta utvecklingen med allt fler eldrivna bilar har styrelsen efterfrågat medlemmarnas intresse för eventuella laddningsstationer i garaget. Efter tydligt bekräftat intresse har styrelsen gjort en upphandling bland olika leverantörer samt ansökt om ekonomiskt stöd för installation av laddstolpar via "Klimatklivet" hos Naturvårdsverket, vilket har beviljats. Installationen beräknas ske under första halvan av 2019.

Styrelsen har löpande fortsatt arbetet att driva garantiärenden gentemot Peab, där bl.a. en ny garageränna har installerats vid garageinfarten inför den slutgiltiga garantibesiktningen i januari 2019. Från och med februari är garantitiden för lägenheterna och fastigheten från Peabs sida avslutad, vilket innebär att de boende själva ansvarar för underhåll och åtgärder av eventuella fel enligt 32 § i föreningens stadgar.

Föreningen har under 2018 amorterat 3,2 Mkr av fastighetslånen. Styrelsen fortsätter därmed strategin att kontinuerligt minska lånenivån, och därmed sänka risken vid höjda räntor. Styrelsen redovisar viktiga nyckeltal på föreningens hemsida ink, lån kr/kvm för att vara transparenta med föreningens ekonomi, och därmed synliggöra värdet av medlemmarnas lägenheter vid jämförelser med andra föreningar.

Under året genomfördes två aktivitetsdagar, där föreningens medlemmar tillsammans städade i och omkring våra byggnader. Förutom syftet att säkra den gemensamma trivselsn erbjuds dessa dagar en bra möjlighet för de boende att träffa och lära känna sina grannar.

Föreningen fortsatte även att i egen regi sköta både snöskottning och trapphusansvar, där enskilda medlemmar frivilligt ställer upp för att hålla gemensamma ytor snöfria respektive assistera vid enklare problem såsom en trasig elsäkring eller ett postfack i baklås.

Brf Slottsbacken i Ulriksdal är en förening där alla medlemmar förväntas bidra genom att själva plocka upp eventuellt skräp och göra det lilla extra för allas gemensamma trevnad. Det innebär också att om man är intresserad av en förändring ska man själva vara villig att bidra till att genomföra den. Vi är våra egna värddar och varje kostnad betalas av oss som medlemmar. Denna inställning och medvetenhet gör att föreningen håller sina kostnader nere, vilket vi sen omvandlar till medlemsnytta. Detta resulterade bl.a. i att december månad 2018, precis som 2017, kunde hållas avgiftsfri.

Därför vill jag tacka alla som deltar i våra aktivitetsdagar, våra snöskottare, trapphusansvariga, planteringsinitiativtagare och alla som gör ert bästa för att vi alla ska trivas. Så vill vi fortsätta och därför behöver vi alla hjälpas åt.

Slutligen vill jag tacka mina styrelsekollegor för deras engagemang, driv och positiva inställning.

Hälsningar, Mirza Kotorcic
Ordförande, Brf Slottsbacken i Ulriksdal

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
<i>Ordinarie ledamöter</i>		
Mirza Kotorcic	Ordförande	2019
Jörgen Ahlqvist	Vice Ordförande	2019
Royem Mohsin	Ledamot	2019
Pontus Tholin	Sekreterare	2019
Hampus Widlöf	Ledamot	2019
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Anna Bodin	Suppleant	2019
Johanna Säfström	Suppleant	2019
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Fredrik Åborg, MT Revision	Auktoriserad revisor	2019
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Robert Malmer, MT Revision	Revisorssuppleant	2019
<i>Valberedning</i>		
Karl Widlöf		2019
Elma Efica		2019

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.

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 31 929 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 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm.

Genomförda förbättringar och reparationer:

2018

Utbytt garageränna vid infarten (garantiärende)

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 väggkaker entrén, hus 59 (garantiärende)

Målning av hissar i entréplan samt källare

Kantskydd i entréer

Skylltar 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

Enerots Trädgård & Fastighetsservice

Telia Sonera Sverige

Vattenfall

Norrenergi

Suez

Parkona

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel m.m.

Internet, TV

El

Fjärrvärme

Avfallshantering

Parkering & Garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 15 stycken protokollförda sammanträden. Av dessa ägde ett av mötena rum i anslutning till årsstämman.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Avseende årsavgifterna för 2019 har beslut fattats att det inte skall ske någon förändring av nivån på årsavgifterna. Föreningens intäkter har varit något lägre under 2017 och 2018 vilket beror på att månadsavgiften för december 2017 och 2018 har eftersänkts samtliga medlemmar.

Överlåtelser

Under 2018 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 7 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 199 medlemmar.
28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
29 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 198 medlemmar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	6 325	6 236	6 692	6 697
Resultat efter finansiella poster	288	-194	363	554
Förändring av underhållsfond	816	507	800	246
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 712	1 524	1 798	2 543
Soliditet %	82	81	81	80
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	633	633	690	690
Driftskostnad, kr / kvm	282	264	268	281
Ränta, kr / kvm	119	150	172	164
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	99	99	97	30
Lån, kr / kvm	7 353	7 742	8 045	8 626
Snittränta (%)	1,62	1,94	2,14	1,90

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>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	280 900 000	1 552 969	-111 333	-194 303
Disposition enligt föreningsstämma			-194 303	194 303
Avsättning till underhållsfond		816 000	-816 000	
Årets resultat				288 470
Vid årets slut	280 900 000	2 368 969	-1 121 636	288 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-305 636
Årets resultat före fondförändring	288 470
Årets avsättning till underhållsfond	-816 000
Summa över/underskott	-833 166

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-833 166**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 679 829	5 727 943
Övriga rörelseintäkter	2	644 937	507 788
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 324 766	6 235 731
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 365 613	-2 530 802
Övriga externa kostnader	6	-308 861	-267 577
Personalkostnader	7	-144 741	-155 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 234 999	-2 234 999
Summa rörelsekostnader		-5 054 214	-5 188 468
Rörelseresultat		1 270 552	1 047 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 623	746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 705	-1 242 312
Summa finansiella poster		-982 082	-1 241 566
Resultat efter finansiella poster		288 470	-194 303
Årets resultat		288 470	-194 303

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	342 956 253	345 191 252
Summa materiella anläggningstillgångar		342 956 253	345 191 252
Summa anläggningstillgångar		342 956 253	345 191 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 438
Övriga fordringar		85 381	80 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	415 192	402 082
Summa kortfristiga fordringar		500 573	485 946
Kassa och bank	11	913 726	1 856 488
Summa omsättningstillgångar		1 414 299	2 342 434
SUMMA TILLGÅNGAR		344 370 552	347 533 686

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 900 000	280 900 000
Underhållsfond		2 368 969	1 552 969
Summa bundet eget kapital		283 268 969	282 452 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 121 636	-111 333
Årets resultat		288 470	-194 303
Summa fritt eget kapital		-833 166	-305 636
Summa eget kapital		282 435 803	282 147 333
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	60 452 429	63 664 086
Summa långfristiga skulder		60 452 429	63 664 086
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	352 460	352 460
Leverantörsskulder		213 525	299 270
Skatteskulder		22 053	60 731
Övriga skulder		38 209	31 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	856 073	978 556
Summa kortfristiga skulder		1 482 320	1 722 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 370 552	347 533 686

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 270 552	1 047 263
Avskrivningar	2 234 999	2 234 999
	3 505 551	3 282 262
Erhållen ränta	1 623	746
Erlagd ränta	-983 705	-1 242 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 523 469	2 040 696
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 628	-83 249
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-239 946	-9 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 268 895	1 947 653
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 211 657	-2 510 706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 211 657	-2 510 706
Årets kassaflöde	-942 762	-563 053
Likvida medel vid årets början	1 856 488	2 419 541
Likvida medel vid årets slut	913 726	1 856 488

(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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 185 292	5 185 292
Hyror lokaler	65 804	64 712
Hyror p-platser/garage	424 701	473 907
Debiterad fastighetsskatt	4 032	4 032
Summa	5 679 829	5 727 943

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten och energi	356	-
EI	451 430	425 230
Överlåtelseavgifter	25 994	22 398
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 411	31 605
Övriga intäkter	124 746	28 555
Summa	644 937	507 788

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 925	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 404	10 940
VA & sanitet, installationer	613	-
EI, installationer	-	1 000
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 625
Hiss	8 532	13 226
Övriga installationer	3 750	1 425
Huskropp	7 705	-2 685
Markytor	-	6 388
P-platser/garage	-	2 700
Summa	31 929	37 619

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	37 500
EI, installationer	-	271 531
Summa	-	309 031

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	39 020	39 020
Fastighetsförvaltning	118 619	132 403
OVK	-	2 500
Besiktningkostnader	10 900	-
Bevakningskostnader	10 431	-
Serviceavtal	73 729	79 370
Förbrukningsmaterial	24 112	26 581
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 140
EI	767 510	653 810
Uppvärmning	575 860	432 085
Vatten och avlopp	125 692	129 422
Avfallshantering	182 459	178 553
Fastighetsförsäkring	49 825	47 453
Internet	355 527	455 068
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	1 747
Summa	2 333 684	2 184 152

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 201	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 779
Tele och post	9 029	8 834
Förvaltningskostnader	220 926	215 561
Revision	24 398	24 875
Jurist- och advokatkostnader	7 000	1 601
Bankkostnader	-450	6 357
Stämpelskatt	1 750	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 030	-
Övriga externa kostnader	34 977	8 570
Summa	308 861	267 577

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	104 500	112 000
Övriga arvoden	11 220	11 600
Summa	115 720	123 600
Sociala avgifter	29 021	31 490
Summa	144 741	155 090

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	2 234 999	2 234 999
Summa	2 234 999	2 234 999

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	268 200 000	268 200 000
-Mark	85 000 000	85 000 000
	<u>353 200 000</u>	<u>353 200 000</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	353 200 000	353 200 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 008 748	-5 773 749
	<u>-8 008 748</u>	<u>-5 773 749</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 234 999	-2 234 999
	<u>-2 234 999</u>	<u>-2 234 999</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 243 747	-8 008 748
Redovisat värde	342 956 253	345 191 252
<i>Varav</i>		
Byggnader	257 956 253	260 191 252
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>	146 733 000	146 733 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	29 895	28 471
Övriga förutbetalda kostnader	385 297	373 611
	<u>415 192</u>	<u>402 082</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	10 960	554
Transaktionskonto Handelsbanken	902 016	1 855 934
Transaktionskonto Nordea	750	-
	913 726	1 856 488

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	352 460	352 460
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 409 840	1 409 840
Förfaller senare än fem år från balansdagen	59 042 589	62 254 246
	60 804 889	64 016 546

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	60 804 889	64 016 546
Summa	60 804 889	64 016 546

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,45 %	-	1 838 000	-	-1 838 000	0
Swedbank	2,52 %	2019-06-19	22 951 128	-	-373 657	22 577 471
Swedbank	1,81 %	2021-11-25	16 010 000	-	-	16 010 000
Nordea	0,80 %	2020-06-17	12 000 000	-	-	12 000 000
Nordea	0,32 %	2018-06-19	11 217 418	-	-11 217 418	0
Swedbank	0,70 %	Rörligt	0	11 217 418	-1 000 000	10 217 418
			64 016 546	11 217 418	-14 429 075	60 804 889

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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	27 602
Upplupna räntekostnader	35 007	73 802
Förutbetalda intäkter	439 851	505 859
Upplupna driftskostnader	-	146 418
Upplupna revisionsarvoden	24 875	24 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 340	200 000
	856 073	978 556

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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 2019 03 26



Mirza Kotorcic



Royem Mohsin



Hampus Widlöf



Jörgen Ahlqvist



Portus Tholin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29
MT Revision



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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 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 Brf Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

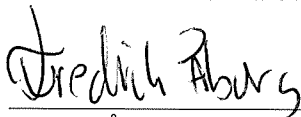
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 29 mars 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor