

Årsredovisning

för

Brf Slottsträdgården i Gb

769600-1226

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including "B", "K", and a downward-pointing arrow.

Styrelsen för Brf Slottsträdgården i Gb, med säte i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Slottsparken. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar parkeringslängor, cykelförråd, föreningslokal, vägar och gemensamma vatten- och elanläggningar. Föreningen är även medlem i Farsta Slottsvik samfällighetsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Kim Axell
Patrik Bohlin
Johanna Gagner
Carolina Bjerström
Rosemary Sargant

Suppleanter:

Carl Mikael Tärnström

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2017.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Nina Åström, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till åtta lägenheter överlåtits och en lägenhet har friköpts.

AB
KA

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Gustavsberg 1:397 samt 1:414 och 1:415 i Värmdö. Markareal för tomten uppgår till 5008 kvadratmeter. Fastigheten har 59 st. bostäder varav 2 st. är radhus och 57 st. är lägenheter. Bostadsytorna uppgår totalt i föreningen till 3 604 kvadratmeter. Alla bostäderna är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten byggdes år 1996 och består av 5 flerbostadshus och 2 radhus.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlag 30 709 512 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde till 47 266 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	33 650 000	13 706 000	47 266 000

Företgets sätt är Värmdö.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 342 763	3 334 804	3 337 606	3 369 943	3 353 146
Res. efter finansiella poster	-162 555	5 197	-194 854	-322 250	8 264
Res. i % av nettoomsättningen	-4,9	0,2	-5,8	-9,6	0,0
Balansomslutning	48 051 591	48 287 189	46 513 292	46 768 932	47 070 789
Soliditet (%)	34,3	34,9	36,2	36,4	36,9
Lån/kvm vid årets slut	8 520	8 359	7 950	7 950	79 500
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,2	0,2	0,6	3,9	4,3
Årsavgift per kvm	762	762	762	762	762

För definitioner av nyckeltal, se noter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga balkongräcken har bytts ut.

Nya stadgar till föreningen antogs (årsstämma 1/6 och extrastämma 25/9).

Matris för framtida försäljning av våra radhus har tagits fram och antagits (årsstämma 1/6 och extrastämma 25/9).

Inspektion / reparation av taken på samtliga flerfamiljshus har genomförts.

Radhus nr 39 har friköpts.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 71 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 72.

Q:
Pb
KA
↓

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 586 800	1 976 728	2 271 924	5 197	16 840 649
Minskning av insatskapital	-266 000				-266 000
			-49 921	-5 197	-55 118
Avsättning till yttre fond		55 118			55 118
Årets resultat				-221 022	-221 022
Belopp vid årets utgång	12 320 800	2 031 846	2 222 003	-221 022	16 353 627

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 222 003
årets förlust	-221 022
	2 000 981

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	55 118
i ny räkning överföres	1 945 863
	2 000 981

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials: "B", "KA", and a large downward-pointing arrow.


Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 336 097	3 334 804
Övriga rörelseintäkter		88 422	29 705
Summa rörelseintäkter		3 424 519	3 364 509
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 266 106	-2 089 548
Personalkostnader		-90 154	-59 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-572 360	-569 572
Summa rörelsekostnader		-2 928 620	-2 718 798
Rörelseresultat		495 899	645 711
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		37	470
Räntekostnader		-658 491	-640 984
Summa finansiella poster		-658 454	-640 514
Resultat efter finansiella poster		-162 555	5 197
Skatter			
Skatt på årets resultat		-58 467	0
Årets resultat		-221 022	5 197

Handwritten signatures and initials: "Ag", "KB", "KA" with a checkmark.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	45 273 905	45 143 919
Summa materiella anläggningstillgångar		45 273 905	45 143 919
Summa anläggningstillgångar		45 273 905	45 143 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		8 718	8 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	295 286	217 407
Summa kortfristiga fordringar		304 004	226 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 473 682	2 917 016
Summa kassa och bank		2 473 682	2 917 016
Summa omsättningstillgångar		2 777 686	3 143 270
SUMMA TILLGÅNGAR		48 051 591	48 287 189

Gj. B
KA ✓

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 320 800	12 586 800
Fond för yttre underhåll		2 031 846	1 976 728
Summa bundet eget kapital		14 352 646	14 563 528
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 222 003	2 271 924
Årets resultat		-221 022	5 197
Summa fritt eget kapital		2 000 981	2 277 121
Summa eget kapital		16 353 627	16 840 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	30 709 512	30 709 512
Summa långfristiga skulder		30 709 512	30 709 512
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		595 420	341 211
Skatteskulder		61 014	0
Övriga skulder		5 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	326 736	395 817
Summa kortfristiga skulder		988 452	737 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 051 591	48 287 189

CA. P
KA 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Arsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Arsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inläktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	15-200 år
Standardförbättringar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Arsavgifter bostäder	2 799 097	2 798 336
Vatten	11 904	11 904
Flerbostadstillägg	525 096	524 564
	3 336 097	3 334 804

AB
KA

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Elavgifter	431 675	422 973
Samfällighetsavgift	131 614	163 661
Vatten- och avlopp	697 820	731 652
Hiss serviceavtal	53 392	102 811
Lokalvård	101 418	72 240
Snöröjning	50 536	0
Rep/ underhåll av fastighet	393 121	287 118
Fastighetsskatt	97 191	94 512
Fastighetsförsäkring	62 170	58 551
Förbrukningsinventarier	1 639	1 988
trädgårdskostnader	31 336	19 067
Förbrukningsmaterial	1 132	2 610
Möteskostnader	57	869
Kontorsmaterial	0	125
Fast telefoni	4 296	2 675
Bredband	588	289
Postbefordran	372	335
Revisionsarvode extern revisor	16 520	21 980
Ek förvaltning grundavtal	86 328	85 074
Bankkostnader	7 476	10 336
Övriga externa tjänster	73 006	10 363
Tidning/tidskrift/facklitterat	450	318
Reparation övrigt	21 831	0
Trycksaker	2 138	0
Resultat avyttring tillgångar	65 866	0
	2 331 972	2 089 547

CPB: AB
KA

Not 4 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	52 493 715	52 493 715
Inköp	1 704 346	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 067 866	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 130 195	52 493 715
Ingående avskrivningar	-7 349 796	-6 780 224
Försäljningar/utrangeringar	148 295	0
Arets avskrivningar	-654 789	-569 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 856 290	-7 349 796
Utgående redovisat värde	45 273 905	45 143 919
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	47 266 000	49 299 099
varav byggnader	33 650 000	34 340 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	21 435	19 301
Förutbetald samfällighetsavgift	189 357	191 281
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 520	6 003
Förutbetald telefonkostnad	1 170	822
Snöröjning faktureras 2018	75 804	0
	295 286	217 407

Not 6 Långfristiga skulder

Föreningens lån uppgår till 30 709 512 per 2017-12-31 och är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående: Inga amorteringar har gjorts under 2017.

- Lån 1: 1 500 000 är placerat till en fast ränta på 1,60% t.o.m. 2021-03-17
- Lån 2: 9 509 512 är placerat till en fast ränta på 1,00% t.o.m. 2020-04-15
- Lån 3: 9 700 000 är placerat till en fast ränta på 0,39% t.o.m. 2018-09-25
- Lån 4: 10 000 000 är placerat till en fast ränta på 0,69% t.o.m. 2018-09-25

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31 2016-12-31

KA
↓

Kone Hissar	0	74 694
Städning	6 125	6 240
Bankkostnader	0	2 191
El	53 740	42 505
Beräknat revisionsarvode	19 760	23 000
Upplupna räntor	15 228	29 045
Förutbetalda avgifter och hyror	231 883	218 142
	326 736	395 817

Not 8 Ställda säkerheter

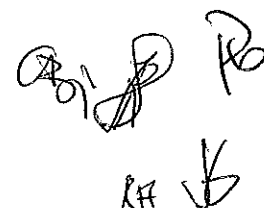
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 205 533	37 205 233
	37 205 533	37 205 233

Not 9 Definition av nyckeltal

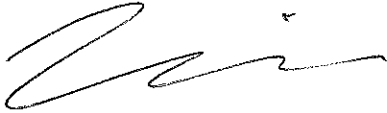
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'B', 'R', and 'RH'.

Gustavsberg, 12/6/2018



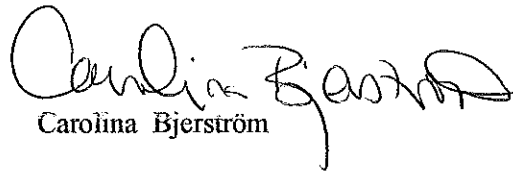
Kim Axell



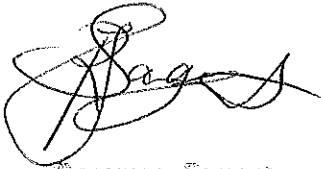
Patrik Bohlin



Johanna Gagner



Carolina Bjerström

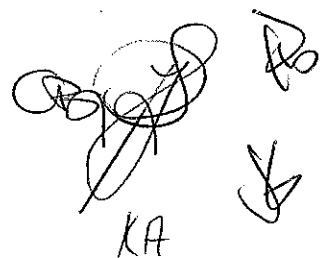


Rosemary Sargant

Min revisionsberättelse har lämnats 13 juni 2018



Nina Aström
Auktoriserad revisor



KA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsträdgården
Org.nr. 769600-1226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsträdgården 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 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 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 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.

Parameter

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 Slottsträdgården för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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.

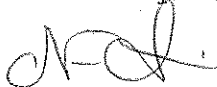
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 13 juni 2018



Nina Åström

Auktoriserad revisor