



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lilla Drottningen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ali Habibi	Ordförande
Dan Ahlqvist	Sekreterare
Johan Isacson	Kassör
Kjell Ek	Ledamot

Anja Saxmark	Suppleant
--------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Isacson och Anja Saxmark.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer i Göteborg AB
--------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Lennart Lindorsson	Sammanställande
Mikael Perstorper	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-06. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Inom Vallgraven 2:8	2012	Göteborg
Inom Vallögraven 2:9	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1855 - 1856 och består av 2 flerbostadshus.

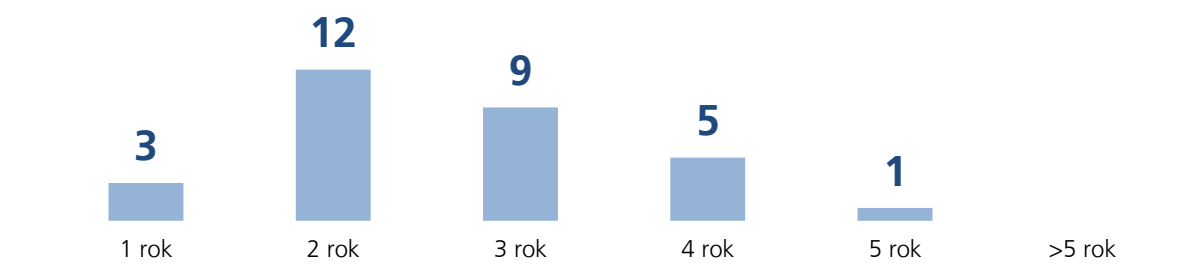
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m², varav 2 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gårdskällare	Oinredd källare med ingång från stora gården.
Gatukällare	Oinredd källare med ingång från Lilla Drottninggatan.
Trapphusförråd	Oinrett förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4A.
Föreningsförråd	Oinrett förråd med gallergrind med ingång från samlingslokalen.
Samlingslokal	Delvis inredd samlingslokal med ingång från stora gården.
Cykelrum	Inrett rum för cykelförvaring.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garantireparationer till följd av Wallenstams slutbesiktning	2015 - 2019	Wallenstam har åtgärdat en del av de anmärkningar som har uppkommit i samband med slutbesiktningen. Åtgärds punkter kvarstår, styrelsen följer upp.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

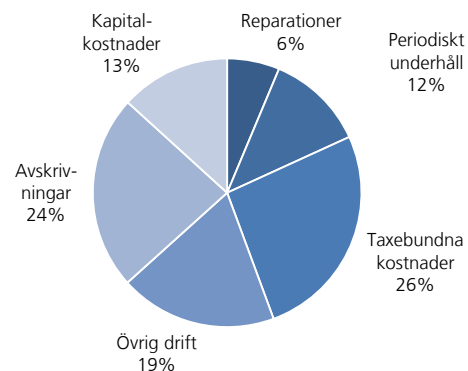
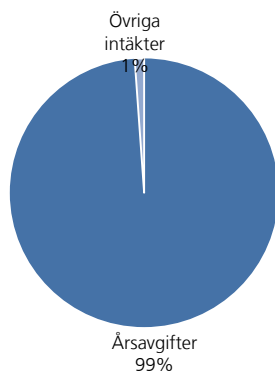
Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC sköter föreningens ekonomiska administrativa fastighetsförvaltning
Städning	DSB Städ AB sköter städning av föreningens gemensamma ytor
Fastighetsskötsel	MIKAB i Göteborg AB ombesörjer föreningens fastighetsskötsel
Bank	SEB ombesörjer majoriteten av föreningens lån
Bank	Handelsbanken ombesörjer delar av föreningens lån
Elektricitet	Wallenstam EL levererar elektricitet till föreningens allmänna utrymmen
Hissbesiktning	Dekra ombesörjer besiktning av föreningens hissar
Hissunderhåll	Vinga hiss ombesörjer underhåll av föreningens hissar
Försäkring	Trygg Hansa försäkrar föreningens fastigheter, styrelsens ansvar med mera
Klotteranering	Klotterjägarna ombesörjer sanering av klotter på fasader, skyltar och dörrar
Rådgivning	Bostadsrätterna levererar rådgivningstjänster i bostadsrättsfrågor
Snöröjning	Göteborgs Stad ombesörjer snöröjning av trottoarer och ingångar
Avfallshantering	Renova AB ombesörjer hantering av föreningens avfall
Revisorstjänster	Förenade revisorer i Göteborg AB genomför revision av styrelsens arbete
Bredband & TV	Com Hem levererar bredband och TV till samtliga hushåll i föreningen
Elinstallationer	Gamlestadens Elservice ombesörjer underhåll av föreningens elinstallationer
Blomsterinstallationer	La Fleuriste ombesörjer hanteringen av föreningens blomsterinstallationer

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 578 803	1 449 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 386 016	1 379 357
Finansiella intäkter	0	73
Ökning av kortfristiga skulder	0	140 662
	1 386 016	1 520 092
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	969 376	1 168 896
Finansiella kostnader	203 471	222 309
Minskning av kortfristiga skulder	115 279	0
	1 288 126	1 391 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 676 694	1 578 803
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	97 890	128 887

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman den 21 maj 2017 valdes vår styrelse. Vi har försökt att arbeta för en trevlig och trygg förening samtidigt som vi vill underhålla & utveckla fastigheten på bästa sätt för att säkra och få en bra värdeökning på vår gemensamma investering.

2 årsbesiktning

Styrelsen arbetar vidare med att se till att alla anmärkningar som har uppkommit i samband med 2-årsbesiktningen åtgärdas. Vi förhandlar vidare med Wallenstam för att säkerställa att arbetet med de kostsamma områdena som tak, fasad och värme åtgärdas på ett fackmannamässigt sätt. De flesta anmärkningar är redan åtgärdade, vissa punkter kvarstår.

Trivsel & värdehöjande åtgärder

- Grinden vid Lilla Drottninggatan 4 har fått en uppfräschning.
- Ytterligare ett lån på 4 500 000 kr har lagt över till SEB med förmånligare villkor.
- Kontroll och sotning av samtliga eldstäder är nu genomförda.
- Vi ser löpande över föreningens samtliga avtal med våra leverantörer.
- Trygg Hansa har kommit in som ny försäkringsleverantör, vilket ger föreningen likvärdig eller bättre villkor men till ett lägre pris. Numera ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga av föreningens medlemmar, vilket ger lägre försäkringskostnad för samtliga medlemmar.

Balkongbyggnation

Medlemmarna röstade i samband med föregående årsstämma för en ansökan om bygglov för byggnation av sex balkonger mot Lilla Drottninggatan. RK-teknik har anlitats som leverantör och en ansökan om bygglov har ni skickats in till Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	576	576
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 720	5 720	5 720	5 720
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	108	119	111	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	25	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	94	144	159
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-144	-369	-80	124
Nettoomsättning (tkr)	1 371	1 370	1 359	1 359

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 360 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 507 930	0	0	70 507 930
Fond för yttre underhåll	82 600	82 600	-265 400	265 400
S:a bundet eget kapital	70 590 530	82 600	-265 400	70 773 330
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-83 603	-82 600	-103 956	102 954
Årets resultat	-144 412	-144 412	369 356	-369 356
S:a ansamlad förlust	-228 015	-227 012	265 400	-266 403
S:a eget kapital	70 362 515	-144 412	0	70 506 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-144 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 600
summa balanserat resultat	-228 015

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

82 600
-145 415

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 552	1 370 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 464	9 105
Summa rörelseintäkter		1 386 016	1 379 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-856 682	-1 015 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 694	-153 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-357 582	-357 582
Summa rörelsekostnader		-1 326 957	-1 526 477
RÖRELSERESULTAT		59 059	-147 120
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 471	-222 309
Summa finansiella poster		-203 471	-222 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144 412	-369 356
ÅRETS RESULTAT		-144 412	-369 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	82 413 915	82 771 497
Summa materiella anläggningstillgångar	82 413 915	82 771 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82 413 915	82 771 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 676 694	1 578 803
Summa kortfristiga fordringar	1 676 694	1 578 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 676 694	1 578 803
SUMMA TILLGÅNGAR	84 090 609	84 350 300

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Fond för yttre underhåll	Not 9	82 600	265 400
Summa bundet eget kapital		70 590 530	70 773 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 603	102 954
Årets resultat		-144 412	-369 356
Summa fritt eget kapital		-228 015	-266 403
SUMMA EGET KAPITAL		70 362 515	70 506 927
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	13 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 896	210 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	144 198	133 003
Summa kortfristiga skulder		228 094	343 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 090 609	84 350 300

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 358 927	1 358 927
Hyror lokaler	8 000	8 000
Hyror förråd	3 600	3 300
Öresutjämning	25	25
	1 370 552	1 370 252

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	3 054	9 105
Återbäring försäkringsbolag	4 531	0
Övriga intäkter	7 879	0
	15 464	9 105

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 828	38 235
	Fastighetsskötsel beställning	0	20 050
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 925	0
	Städning entreprenad	36 571	45 338
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 488
	Hissbesiktning	6 678	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 438
	Gård	10 575	4 552
	Serviceavtal	16 218	5 625
	Förbrukningsmateriel	2 283	12 556
	Teleport/hissanläggning	0	6 008
	Störningsjour och larm	0	5 625
	Brandskydd	2 812	0
		109 890	144 914
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 700
	Lokaler	0	10 500
	Entré/trapphus	30 809	1 935
	Lås	9 698	5 907
	VVS	19 907	0
	Ventilation	0	7 000
	Elinstallationer	5 331	42 339
	Hiss	26 244	14 958
	Tak	0	15 419
	Fasad	0	2 344
	Fönster	0	938
	Balkonger/altaner	4 216	2 408
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 752
	Vattenskada	0	10 046
		96 205	127 246
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	79 800	0
	Entré/trapphus	72 554	221 109
	Värmeanläggning	28 688	0
	Mark/gård/utemiljö	0	47 626
		181 042	268 735
	Taxebundna kostnader		
	El	32 992	31 883
	Värme	254 537	280 939
	Vatten	44 961	58 289
	Sophämtning/renhållning	68 297	64 897
		400 787	436 008
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 312	31 071
	Kabel-TV	7 446	7 213
		68 758	38 284
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	856 682	1 015 187

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	1 532
	Tele- och datakommunikation	7 491	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	15 000
	Föreningskostnader	4 913	16 719
	Styrelseomkostnader	15 499	2 827
	Fritids- och trivselkostnader	1 500	519
	Förvaltningsarvode	52 824	51 407
	Administration	2 070	5 514
	Korttidsinventarier	0	5 965
	Konsultarvode	0	44 906
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
	OBS konto	6 237	0
		112 694	153 708
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	357 582	357 582
		357 582	357 582
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 907 930	83 907 930
	Utgående anskaffningsvärde	83 907 930	83 907 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 136 433	-778 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 582	-357 582
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 494 015	-1 136 433
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 413 915	82 771 497
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 793 876	13 793 876
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		77 000 000	77 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
		77 000 000	77 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 676 694	1 578 803
		1 676 694	1 578 803

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	265 400	247 800
	Reservering enligt stadgar	82 600	82 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-265 400	-65 000
	Vid årets slut	82 600	265 400

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,150 %	4 500 000	4 500 000	2018-04-30
	SEB	0,750 %	4 500 000	4 500 000	rörlig 3 mån
	SEB	0,830 %	1 250 000	1 250 000	rörlig 3 mån
	SEB	0,830 %	3 250 000	3 250 000	rörlig 3 mån
	Summa skulder till kreditinstitut		13 500 000	13 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 500 000	13 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar Eventualförpliktelser	13 500 000 inga	13 500 000 inga
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	30 625	25 373
	Avgifter och hyror	113 573	107 630
		144 198	133 003

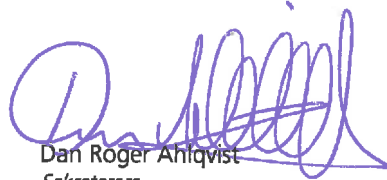
Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

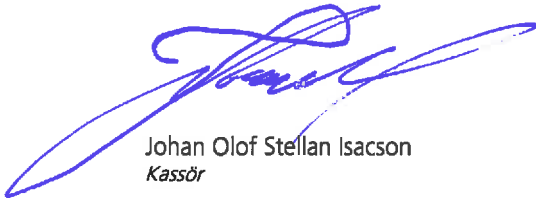
GÖTEBORG den 19 / 04 2018



Ali Habibi
Ordförande



Dan Roger Ahlqvist
Sekreterare



Johan Olof Stellan Isacson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 - 2018



Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Drottningen
Org.nr. 769615-4108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Drottningen för år 2017.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Lilla Drottningen 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 april 2018



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 359 000	1 358 927	1 359 000
Hyror lokaler	0	8 000	0
Hyror förråd	4 000	3 600	4 000
Öresutjämning	0	25	0
Försäkringsersättning	0	3 054	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 531	0
Övriga intäkter	0	7 879	0
	1 363 000	1 386 016	1 363 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-26 828	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-7 925	-5 000
Städning entreprenad	-38 000	-36 571	-37 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 678	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Gård	-5 000	-10 575	-3 000
Serviceavtal	-11 000	-16 218	-11 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 283	-15 000
Brandskydd	0	-2 812	0
	-99 000	-109 890	-120 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-30 809	0
Lås	0	-9 698	0
VVS	0	-19 907	0
Elinstallationer	0	-5 331	0
Hiss	0	-26 244	0
Balkonger/altaner	0	-4 216	0
	-100 000	-96 205	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-79 800	0
Entré/trapphus	0	-72 554	0
Värmeanläggning	0	-28 688	0
	0	-181 042	0
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-32 992	-28 000
Värme	-271 000	-254 537	-275 000
Vatten	-48 000	-44 961	-64 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-68 297	-68 000
	-424 000	-400 787	-435 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-61 312	-32 000
Kabel-TV	-8 000	-7 446	-8 000
	-39 000	-68 758	-40 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 491	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-16 000
Föreningskostnader	-17 000	-4 913	-15 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-15 499	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 500	-1 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-52 824	-53 000
Administration	-3 000	-2 070	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
OBS konto	0	-6 237	0
	-112 000	-112 694	-100 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	0	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	0	-9 000
	-39 000	0	-39 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-358 000	-357 582	-358 000
	-358 000	-357 582	-358 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 171 000	-1 326 957	-1 192 000
RÖRELSERESULTAT	192 000	59 059	171 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-250 000	-203 395	-210 000
Övriga räntekostnader	0	-76	0
	-250 000	-203 471	-210 000
RESULTAT	-58 000	-144 412	-39 000