



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Drottningholm nr 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Drottningholm nr 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Lars Anders Gustaf Arvid Dahlström	Ledamot
Tore Carl Fredrik Hartung	Ledamot
Annika Kristina L Sundkler	Ledamot
Karl Arne Krister Sunryd	Ledamot

Janos Otto Henning Ericson	Suppleant
Björn Ragnar Hallenius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Ekman	Ordinarie Intern	
Lars Holmström	Suppleant Intern	

### Valberedning

Jonas Lövkrona  
Rodasp Rahimi

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LORENSBERG 23:1	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

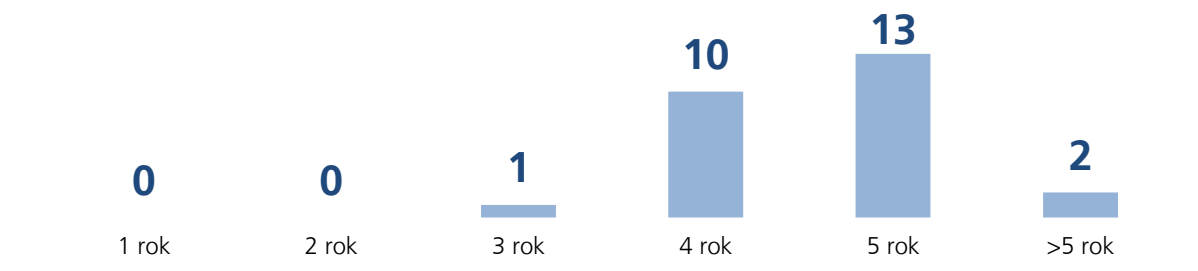
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 191 m<sup>2</sup>, varav 3 576 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 615 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Symaskinsagentur	108 m <sup>2</sup>	2017
Mäklare	232 m <sup>2</sup>	2020
Outhyrd	46 m <sup>2</sup>	2016
Restaurang	229 m <sup>2</sup>	2017

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering kommersiella lokaler	2016	
Förbättrad ventilation källare	2016	
Förbättringar takmålning	2015	
Förbättringar takmålning	2015	
Målning fönster o dörrar mot gården, gårdsport o div fönster i hyreslokaler	2014	
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Renovering av trapphus och entréer	2014	
Renovering och målning av köksuppgångar och dörrar i dem	2014	
Balkonger	2013	3 stycken byggda
Fjärrvärmeanläggning	2013	Utbytt. Moderniserad
Termostater. Nya ventiler.	2013	Installerade i alla lägenheter.
Förbättring takbeklädnad	2012	
Porttelefoner uppgraderade	2012	
Ny länsypump i källare OW 2B	2012	
Utökat preventivt brandskydd	2012	Brandvarnare i varje lägenhet. Nya och fler brandsläckare i allmänna utrymmen
Takstegar	2011	
Målning av gårdsbyggnaden	2010	
Renovering av ventilationskanalerna i köken	2010	Det är nu tillåtet att installera en vanlig köksfläkt där ventilationskanalerna renoverats
Relineing av rörstammarna	2009 - 2010	
Utvändig målning av fönster mot Olof Wijksgatan och Södra vägen	2009	
Slipning av trapporna	2009	
Inredningen av hissarna	2007	
Flyttning av expansionskärl	2007	Från vind till källare
Renovering av tak	2007	
Nyinstallation av hiss	2007	Hissen i uppgång OW 2 B
Målning av fasaden mot gården	2006	
Nyinstallation av hiss	2006	Hissen i uppgång OW 2 A
Renovering av balkonger	2005	
Byte av en tvättmaskin	2004	
Nya balkonger	2004	Sex lägenhetsinnehavare har byggt till sina balkonger
Målning av kökstrapphusen	2003	
Källarsanering	2002	
Nyinstallation hiss	2000	Hissen i uppgång SV 51
Omläggning av tak	2000	Omläggning av halva taket
Rörstambyte	1960	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering gården	2018	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Kabelnät
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötaren
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisor	KPMG

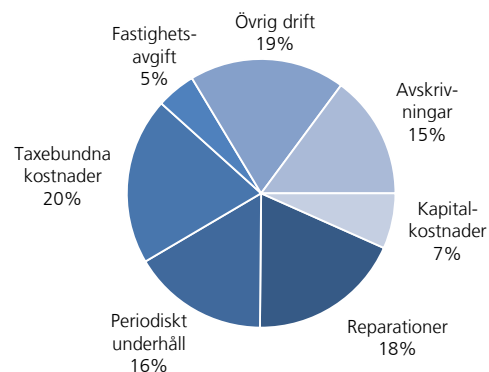
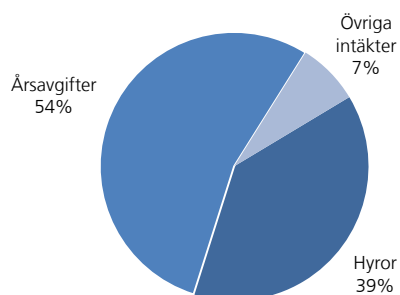
## Föreningens ekonomi

När långtidsplanen upprättades 2012 gjordes en långtidsplan för ekonomin under underhållsplanens tidshorisont fram t o m 2041.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 806 995</b>	<b>689 891</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 539 932	2 298 327
Finansiella intäkter	195	856
Minskning kortfristiga fordringar	0	546 340
Medlemsinsatser	0	4 300 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	63 844
	<b>2 540 127</b>	<b>7 209 368</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 368 368	2 625 909
Finansiella kostnader	199 897	441 419
Ökning av kortfristiga fordringar	139 635	0
Minskning av långfristiga skulder	169 486	24 936
Minskning av kortfristiga skulder	380	0
	<b>2 877 767</b>	<b>3 092 264</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 469 354</b>	<b>4 806 995</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-337 640</b>	<b>4 117 104</b>

\*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

Gårdsdörrar utbytta mot säkerhetsdörrar

Säkerhetsjalusi vid gårdsingång

Fortsatt uppgradering av fasad med lampor

Förbättrad ventilation i källarutrymmen

Uppsagt och omförhandlat hyreskontrakt med Restaurang Mandarin och Symaskinsagenten

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	384	377	384	419
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 590	1 551	979	1 088
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 609	4 657	4 787	4 794
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	6	5	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	98	110	96	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	21	18	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	105	103	106
Soliditet (%)	63	63	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	-1 216	-296	-353
Nettoomsättning (tkr)	2 320	2 256	2 115	2 323

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 576 m<sup>2</sup> bostäder och 615 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 901 965	0	0	30 901 965
Upplåtelseavgifter	3 463 578	0	0	3 463 578
Kapitaltillskott	491 250	0	0	491 250
Fond för yttre underhåll	859 686	399 096	0	460 590
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 716 479</b>	<b>399 096</b>	<b>0</b>	<b>35 317 383</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 381 075	-399 096	-1 216 135	-4 765 843
Årets resultat	-476 130	-476 130	1 216 135	-1 216 135
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 857 205</b>	<b>-875 226</b>	<b>0</b>	<b>-5 981 979</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 859 274</b>	<b>-476 130</b>	<b>0</b>	<b>29 335 404</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-476 130
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 981 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-399 096
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 857 205</b>

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

494 522
<b>-6 362 683</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 320 331	2 256 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 601	42 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 539 932</b>	<b>2 298 327</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 093 444	-2 110 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 652	-404 531
Personalkostnader	Not 6	-118 272	-111 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-447 991	-447 991
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 816 359</b>	<b>-3 073 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-276 427</b>	<b>-775 573</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 897	-441 419
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-199 702</b>	<b>-440 563</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-476 130</b>	<b>-1 216 135</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-476 130</b>	<b>-1 216 135</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 41 458 777	41 906 767
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>41 458 777</b>	<b>41 906 767</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>41 461 577</b>	<b>41 909 567</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 633 597	4 830 603
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 633 597</b>	<b>4 830 603</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 633 597</b>	<b>4 831 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 095 174</b>	<b>46 741 170</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 365 543	34 365 543
Kapitaltillskott		491 250	491 250
Fond för yttre underhåll	Not 12	859 686	460 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 716 479</b>	<b>35 317 383</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 381 075	-4 765 843
Årets resultat		-476 130	-1 216 135
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 857 205</b>	<b>-5 981 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 859 274</b>	<b>29 335 404</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 298 982	16 627 804
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 298 982</b>	<b>16 627 804</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	184 336	25 000
Leverantörsskulder		46 541	211 522
Skatteskulder		284 575	268 825
Övriga skulder		80 864	69 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	340 602	203 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>936 918</b>	<b>777 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 095 174</b>	<b>46 741 170</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte 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 årsboks slutet. 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 372 453	1 347 115
Hyror lokaler momspliktiga	977 831	954 134
Hysesrabatt	-30 000	-45 001
Öresutjämning	47	33
	<b>2 320 331</b>	<b>2 256 281</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	204 740	0
Övriga intäkter	14 861	42 046
	<b>219 601</b>	<b>42 046</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 845
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 258	6 056
	Hissbesiktning	3 911	5 601
	Bevakning	111 225	0
	Gemensamma utrymmen	4 772	0
	Gård	7 829	5 673
	Förbrukningsmateriel	4 196	4 963
	Teleport/hissanläggning	2 120	0
	Fordon	0	1 295
		<b>141 310</b>	<b>29 433</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	39 066	3 188
	Lokaler	0	113 404
	Tvättstuga	0	8 048
	Källare	29 246	0
	Entré/trapphus	59 457	57 000
	Lås	63 666	58 575
	VVS	28 167	58 490
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 016
	Elinstallationer	19 187	8 840
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 119	0
	Bredband	2 082	0
	Hiss	21 241	40 201
	Tak	4 624	16 363
	Skador/klotter/skadegörelse	15 369	0
	Vattenskada	273 910	0
		<b>558 133</b>	<b>367 125</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	11 500	0
	Lokaler	174 063	703 444
	Källare	47 961	0
	Entré/trapphus	168 931	0
	Lås	68 029	0
	Ventilation	0	31 759
	Elinstallationer	0	49 500
	Mark/gård/utemiljö	24 038	0
		<b>494 522</b>	<b>784 704</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 821	24 623
	Värme	410 301	459 900
	Vatten	70 904	88 609
	Sophämtning/renhållning	88 436	79 959
		<b>608 462</b>	<b>653 091</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	108 753	81 466
	Självrisk	0	13 831
	Kabel-TV	39 390	38 895
		<b>148 143</b>	<b>134 192</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>142 875</b>	<b>141 700</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 093 444</b>	<b>2 110 244</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 214	0
	Medlemsinformation	0	11 644
	Tele- och datakommunikation	9 230	5 971
	Juridiska åtgärder	0	11 000
	Revisionsarvode extern revisor	15 807	15 275
	Föreningskostnader	7 350	5 519
	Styrelseomkostnader	25 179	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 800	1 902
	Förvaltningsarvode	55 538	53 896
	Administration	8 898	39 592
	Korttidsinventarier	10 889	0
	Konsultarvode	6 347	251 733
	Föreningsavgifter	7 738	8 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	0
		<b>156 652</b>	<b>404 531</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Löner	90 000	85 500
	Sociala kostnader	28 272	25 634
		<b>118 272</b>	<b>111 134</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	326 972	326 972
	Förbättringar	121 019	121 019
		<b>447 991</b>	<b>447 991</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 056 014	48 056 014
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 056 014</b>	<b>48 056 014</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 149 247	-5 701 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-447 991	-447 991
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 597 238</b>	<b>-6 149 247</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 458 777</b>	<b>41 906 767</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 604 684	11 604 684
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 200 000	37 200 000
	Taxeringsvärde mark	67 800 000	67 800 000
		<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	11 000 000	11 000 000
		<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 650	97 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 650</b>	<b>97 650</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-97 650	-97 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-97 650</b>	<b>-97 650</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	164 243	24 608
	Klientmedel hos SBC	4 469 354	4 805 995
		<b>4 633 597</b>	<b>4 830 603</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	460 590	248 775
	Reservering enligt stadgar	399 096	211 815
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>859 686</b>	<b>460 590</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,190 %	5 895 450	5 940 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,190 %	9 900 000	10 000 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,300 %	687 868	712 804	2018-03-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 483 318</b>	<b>16 652 804</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-184 336	-25 000	
			<b>16 298 982</b>	<b>16 627 804</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 561 638 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	22 082	592
	Avgifter och hyror	186 079	202 790
	Reparation Entré/trapphus, Safeteam	23 688	0
	Försäkring	108 753	0
		<b>340 602</b>	<b>203 382</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny hyresgäst för Frisörens lokal kontrakterad för inflyttning 2018-05-01

---

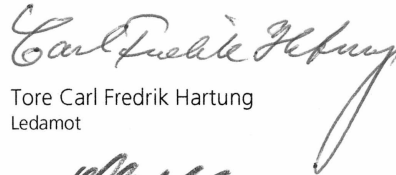
## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 19/4 2018



Lars Anders Gustaf Arvid Dahlström  
Ledamot



Tore Carl Fredrik Hartung  
Ledamot



Annika Kristina L Sundkler  
Ledamot




Karl Arne Krister Sunryd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018

KPMG AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



Peter Ekman  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drottningholm nr 1, org. nr 716445-0293

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningholm nr 1 för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 om- dömme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningholm nr 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

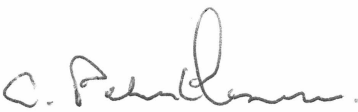
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4 maj 2018



Peter Ekman  
Förtroendevald revisor



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 497 200	1 372 453	1 459 200
Hyror lokaler momspliktiga	986 600	977 831	1 002 700
Hyesrabatt	-30 000	-30 000	-30 000
Öresutjämning	0	47	0
Försäkringsersättning	0	204 740	0
Övriga intäkter	12 000	14 861	12 000
	<b>2 465 800</b>	<b>2 539 932</b>	<b>2 443 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-7 258	-6 200
OVK Obl. Ventilationskontroll	-18 750	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 911	-4 100
Bevakning	-89 100	-111 225	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-4 772	0
Gård	-10 000	-7 829	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 196	-15 000
Teleport/hissanläggning	-2 200	-2 120	-2 100
Fordon	-1 000	0	0
	<b>-141 050</b>	<b>-141 310</b>	<b>-43 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-39 066	0
Källare	0	-29 246	0
Entré/trapphus	0	-59 457	0
Lås	0	-63 666	0
VVS	0	-28 167	0
Elinstallationer	0	-19 187	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 119	0
Bredband	0	-2 082	0
Hiss	0	-21 241	0
Tak	0	-4 624	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 369	0
Vattenskada	0	-273 910	0
	<b>-300 000</b>	<b>-558 133</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-11 500	-8 000
Lokaler	-400 000	-174 063	0
Källare	0	-47 961	0
Entré/trapphus	0	-168 931	0
Lås	0	-68 029	0
Fönster	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 038	0
	<b>-450 000</b>	<b>-494 522</b>	<b>-8 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-39 700	-38 821	-23 000
Värme	-436 800	-410 301	-420 600
Vatten	-76 600	-70 904	-76 900
Sophämtning/renhållning	-90 200	-88 436	-84 900
	<b>-643 300</b>	<b>-608 462</b>	<b>-605 400</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-83 100	-108 753	-56 100
Kabel-TV	-40 000	-39 390	-39 100
	<b>-123 100</b>	<b>-148 143</b>	<b>-95 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-143 860	-142 875	-142 896
	<b>-143 860</b>	<b>-142 875</b>	<b>-142 896</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 214	0
Tele- och datakommunikation	-9 500	-9 230	-5 800
Revisionsarvode extern revisor	-16 100	-15 807	-15 600
Föreningskostnader	-5 000	-7 350	-3 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-25 179	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 800	-2 000
Förvaltningsarvode	-57 400	-55 538	-55 700
Administration	-10 000	-8 898	-10 000
Korttidsinventarier	0	-10 889	0
Konsultarvode	-100 000	-6 347	0
Föreningsavgifter	-8 000	-7 738	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 660	-4 700
	<b>-225 700</b>	<b>-156 652</b>	<b>-114 800</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-36 000	-36 000	-36 000
Lön - lokalvård	-54 000	-54 000	-54 000
Arbetsgivaravgifter	-28 300	-28 272	-21 000
	<b>-118 300</b>	<b>-118 272</b>	<b>-111 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-326 972	-326 972	-326 972
Förbättringar	-121 019	-121 019	-121 019
	<b>-447 991</b>	<b>-447 991</b>	<b>-447 991</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 593 301</b>	<b>-2 816 359</b>	<b>-1 668 687</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-127 501</b>	<b>-276 427</b>	<b>775 213</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	185	0
Låneräntor	-196 200	-198 042	-246 800
Räntekostnader skattekonto	0	-1 552	0
Övriga räntekostnader	0	-303	0
	<b>-196 200</b>	<b>-199 702</b>	<b>-245 800</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-323 701</b>	<b>-476 130</b>	<b>529 413</b>