

Årsredovisning för  
**Brf Slottsbacken i Ulriksdal**  
769618-9138  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal, 769618-9138, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mirza Kotorcic	Ordförande	2021
Anna Bodin	Ledamot	2021
Pontus Tholin	Sekreterare	2021
Hampus Widlöf	Ledamot	2021
Jörgen Ahlqvist	Vice ordförande	2021

##### Styrelsesuppleanter

Johanna Säfström	Suppleant	2021
Linda Stenberg	Suppleant	2021
John Thorsson	Suppleant	2021
Patrik Kiebach	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisor

Fredrik Åborg, MT Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
-------------------------------	----------------------	------

##### Revisorssuppleant

Robert Malmer, MT Revision AB	Revisorssuppleant	2021
-------------------------------	-------------------	------

##### Valberedning

Foad Shabani  
Elma Efica

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Solna Vinnaren 1 i Solna kommun med därpå uppförda byggnader med 131 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastighetens adress är Drottning Kristinas Esplanad 59-67.

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 73 garageplatser, 5 MC-platser och 12 parkeringsplatser med hyresrätt. 10 av garageplatserna är med ladduttag.

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	3 819 kvm
Total bostadsarea:	8 198 kvm
Total lokalarea:	71 kvm
Total garagearea:	2 450 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

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

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Telia	Internet, TV
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Norrenergi	Fjärrvärme
Suez	Avfallshantering
Parkona	Parkering & Garage
Kone	Serviceavtal hissar
KTC Control	Serviceavtal värmesystem
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor
CompWell	Energioptimering
Revider	Värmepumpar
Swegon	Ventilation

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 97 034 kr och planerat underhåll för 32 938 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 851 320 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Genomförda förbättringar och reparationer:

2019

Fuktmätning i fasad, beställd av styrelsen och utförd av extern konsult. Visade normala värden. Garantibesiktning av fastigheten utförd av besiktningsmän anlitade av Peab. Ett antal åtgärder identifierades och utfördes, bl.a.

- Korrigering av rännan mellan hus 59 och 63
- Påfyllning av grus runt fastigheterna
- Bättringsmålning i gemensamma utrymmen

Överbesiktning begärd av styrelsen efter garantibesiktningen. Utförd av oberoende besiktningsman, ett antal punkter kvar att åtgärda från Peabs sida på garanti.

10 laddbilsplatser installerade i garage, delfinansierade av Naturvårdsverket efter ansökan från styrelsen.

Robusta brytskydd installerade i samtliga 3 yttre entréer till fastigheterna. Obligatorisk radonmätning är gjord och är godkänd.

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 väggkakel entréer, hus 59 (garantiärende).

Målning av hissar i entréplan samt källare.

Kantskydd i entréer.

Skyltar uppsatta att Grannsamverkan sker i området.

2016

Uppdaterat till robustare lås till entréportar.

Utökat antal cykelplatser genom takkrokar i cykelgaraget.

Cykelställ utplacerade vid varje byggnad.

Upphandling för individuellt köp av extra-lås till lägenhetsdörrar.

2015

Installerat ett modernt, trådlöst inpasseringssystem för garageinfart/utfart.

Smartwater DNA-märkning för stöldskydd delades ut i samband med aktivitetsdagen, samt

uppmärkning av byggnaderna för att visa att stöldskydd tillämpas.

## **Styrelsens ord**

### Årsummering för 2020

Vi stänger 2020 för Brf Slottsbacken i Ulriksdal med en kort summering nedan av årets mest väsentliga aktiviteter och händelser.

Med anledning av covid-19-pandemin blev 2020 ett annorlunda år. Två konkreta åtgärder som vidtogs av styrelsen var att ställa in vårens städdag samt att hålla årsstämman utomhus jämte föreningens byggnader, vilket fungerade väl. Därtill har lappar satts upp utanför hissarna, med en uppmaning om att endast dela hiss med personer från det egna hushållet.

Vi lyckades ändå genomföra en höststädning, dock begränsad till fastighetens gemensamma ytor belägna utomhus. I samband därmed delades även WiFi-förstärkare ut, som styrelsen förhandlade fram till samtliga lägenheter efter förlängningen av föreningens TV- och bredbandsavtal med Telia bägge delar vilka fortfarande ingår i hyran.

I övrigt har styrelsen bundit om ett lån på Nordea till 2022, vilket innebär att föreningen har god spridning på sina lån till attraktiva nivåer, resulterande i förutsägbar stabilitet och möjlighet att planera ekonomin. Det gångna året har också inneburit möjlighet att återigen genomföra extra amortering på föreningens lån i syfte att ytterligare sänka föreningens lånekostnader.

Under året har det skett vattenskador i en lägenhet, vilket resulterat i försäkringsärenden som involverat föreningens försäkring. Dessa ärenden har tagit tid att lösa, samtidigt som styrelsen nu tagit fram en tydlig rutin vid hantering av försäkringsärenden samt uppdaterat hur ansökan för ombyggnationer ska ske båda tillgängliga för samtliga medlemmar via föreningens hemsida.

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 väl fungerande förändring ska man själv vara villig att bidra till att genomföra den. Vi är våra egna värdar och varje kostnad betalas därmed av oss själva som föreningens medlemmar. Denna inställning och medvetenhet gör att föreningen håller sina kostnader nere, vilket vi sedan omvandlar till ömsesidig medlemsnytta. Detta resulterade i en avgiftsfri december 2020 precis som 2019, 2018 och 2017.

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

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

Mirza Kotorcic, Ordförande

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 7 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 196 medlemmar.

30 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

38 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 188 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Avseende årsavgifterna för 2021 har beslut fattats att det inte ska ske någon förändring av nivå.

Föreningens intäkter har varit lägre under 2017-2020 vilket beror på att månadsavgiften för december 2017, 2018, 2019 och 2020 har efterskänkts samtliga medlemmar.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	6 521	6 390	6 325	6 236
Resultat efter finansiella poster	825	271	288	-194
Förändring av underhållsfond	818	816	816	507
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 258	1 691	1 712	1 524
Soliditet %	83	83	82	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	690	690	690
Driftskostnad, kr / kvm	269	298	282	264
Ränta, kr / kvm	79	102	119	150
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	103	101	99	99
Lån, kr / kvm	6 752	7 097	7 353	7 742
Snittränta (%)	1,18	1,44	1,62	1,94

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea 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, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>280 900 000</b>	<b>3 184 514</b>	<b>-1 648 711</b>	<b>270 611</b>
Disposition enligt föreningsstämma			270 611	-270 611
Avsättning till underhållsfond		851 320	-851 320	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 938	32 938	
Årets resultat				825 162
<b>Vid årets slut</b>	<b>280 900 000</b>	<b>4 002 896</b>	<b>-2 196 482</b>	<b>825 162</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 378 100
Årets resultat före fondförändring	825 162
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-851 320
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 938
Summa över/underskott	-1 371 320

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 371 320</b>
-----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 821 283	5 743 879
Övriga rörelseintäkter	3	700 014	646 279
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 521 297</b>	<b>6 390 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 358 045	-2 562 048
Övriga externa kostnader	7	-221 730	-275 076
Personalkostnader	8	-208 829	-199 925
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 251 399	-2 236 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 040 003</b>	<b>-5 273 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 481 294</b>	<b>1 116 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 645	-846 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-656 132</b>	<b>-846 132</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>825 162</b>	<b>270 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>825 162</b>	<b>270 611</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	338 486 255	340 721 254
Inventarier, maskiner och installationer	11	146 233	162 633
Summa materiella anläggningstillgångar		338 632 488	340 883 887
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		338 632 488	340 883 887
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		19 057	15 982
Övriga fordringar		49 401	57 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	443 025	332 172
Summa kortfristiga fordringar		511 483	405 302
<b>Kassa och bank</b>	13	1 080 113	1 163 501
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 591 596	1 568 803
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		340 224 084	342 452 690

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 900 000	280 900 000
Underhållsfond		4 002 896	3 184 514
Summa bundet eget kapital		284 902 896	284 084 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 196 482	-1 648 711
Årets resultat		825 162	270 611
Summa fritt eget kapital		-1 371 320	-1 378 100
<b>Summa eget kapital</b>		<b>283 531 576</b>	<b>282 706 414</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	38 975 691	35 577 418
Summa långfristiga skulder		38 975 691	35 577 418
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	16 859 616	23 107 505
Leverantörsskulder		145 494	157 151
Skatteskulder		2 146	2 146
Övriga skulder		51 004	63 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	658 557	838 723
Summa kortfristiga skulder		17 716 817	24 168 858
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>340 224 084</b>	<b>342 452 690</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 481 294	1 116 743
Avskrivningar	2 251 399	2 236 366
	<b>3 732 693</b>	<b>3 353 109</b>
Erhållen ränta	513	291
Erlagd ränta	-656 645	-846 423
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 076 561</b>	<b>2 506 977</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-106 181	95 272
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-204 152	-68 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 766 228</b>	<b>2 533 741</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-164 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-164 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Uptagna lån	12 000 000	20 217 418
Amortering av låneskulder	-14 849 616	-22 337 384
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 849 616</b>	<b>-2 119 966</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-83 388</b>	<b>249 775</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 163 501</b>	<b>913 726</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 080 113</b>	<b>1 163 501</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK 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
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 185 432	5 185 433
Hyror lokaler	68 380	67 300
Hyror p-platser/garage	557 741	487 114
Debiterad fastighetsskatt	9 730	4 032
<b>Summa</b>	<b>5 821 283</b>	<b>5 743 879</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten och energi	712	712
El	561 337	362 109
Överlåtelseavgifter	24 743	18 458
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 826	26 966
Övriga intäkter	59 834	38 034
Avskrivning fordran hos Peab	-	200 000
Försäkringsersättningar	25 562	-
<b>Summa</b>	<b>700 014</b>	<b>646 279</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 619	23 451
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	500
VA & sanitet, installationer	-	15 082
Värme, installationer	33 353	26 114
Ventilation, installationer	3 900	14 524
El, installationer	4 470	-
Huskropp	2 980	-
Vattenskador	39 087	-
Övrigt	625	-
<b>Summa</b>	<b>97 034</b>	<b>79 671</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 938	-
Ventilation, installationer	-	16 775
<b>Summa</b>	<b>32 938</b>	<b>16 775</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	39 700	39 700
Fastighetsförvaltning	133 961	135 251
Städning	25 283	-
Besiktningkostnader	50 960	28 309
Bevakningskostnader	11 211	10 681
Serviceavtal	110 679	89 692
Förbrukningsinventarier	-	2 442
Förbrukningsmaterial	35 006	33 465
El	713 937	744 199
Uppvärmning	229 197	564 651
Vatten och avlopp	141 135	132 278
Avfallshantering	310 864	264 235
Försäkringar	56 052	52 315
Internet	369 631	368 382
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	458	-
<b>Summa</b>	<b>2 228 073</b>	<b>2 465 602</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 165	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	290
Tele och post	7 749	12 372
Förvaltningskostnader	168 207	200 788
Revision	33 506	24 523
Bankkostnader	2 124	3 954
Övriga externa tjänster	-	26 294
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 280	6 090
Övriga externa kostnader	700	766
<b>Summa</b>	<b>221 730</b>	<b>275 076</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	156 750	146 500
Övriga arvoden	9 900	12 540
<b>Summa</b>	<b>166 650</b>	<b>159 040</b>
Sociala avgifter	42 179	40 885
<b>Summa</b>	<b>208 829</b>	<b>199 925</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 234 999	2 234 999
Inventarier, maskiner och installationer	16 400	1 367
<b>Summa</b>	<b>2 251 399</b>	<b>2 236 366</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>353 200 000</b>	 <b>353 200 000</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 478 746	-10 243 747
	<u>-12 478 746</u>	<u>-10 243 747</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>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-14 713 745</b>	 <b>-12 478 746</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>338 486 255</b>	 <b>340 721 254</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	253 486 255	255 721 254
Mark	85 000 000	85 000 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	3 970 000	3 970 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>242 970 000</b>	<b>242 970 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>163 739 000</i>	<i>163 739 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	164 000	-
	<u>164 000</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	164 000
	<u>-</u>	<u>164 000</u>
	<u>164 000</u>	<u>164 000</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 367	-
	<u>-1 367</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 400	-1 367
	<u>-16 400</u>	<u>-1 367</u>
	<u>-17 767</u>	<u>-1 367</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>146 233</b>	<b>162 633</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	352 360	250 594
Förutbetalda kostnader	90 665	81 578
<b>Summa</b>	<b>443 025</b>	<b>332 172</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	769	4 815
Transaktionskonto Handelsbanken	1 079 344	1 158 686
<b>Summa</b>	<b>1 080 113</b>	<b>1 163 501</b>



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 859 616	23 107 505
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 975 691	35 577 418
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>55 835 307</b>	<b>58 684 923</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	55 835 307	58 684 923
<b>Summa</b>	<b>55 835 307</b>	<b>58 684 923</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,76 %	2023-06-21	9 900 000	-	200 000	9 700 000
Danske Bank	1,24 %	2024-03-31	10 067 418	-	200 000	9 867 418
Swedbank	0,55 %	Rörligt	10 707 505	-	2 449 616	8 257 889
Swedbank	1,81 %	2021-11-25	16 010 000	-	-	16 010 000
Nordea	0,80 %	Löst	12 000 000	-	12 000 000	-
Nordea	0,64 %	2022-06-17	-	12 000 000	-	12 000 000
<b>Summa</b>			<b>58 684 923</b>	<b>12 000 000</b>	<b>14 849 616</b>	<b>55 835 307</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 698	31 404
Förutbetalda intäkter	478 168	485 769
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Upplupna driftskostnader	119 691	296 550
<b>Summa</b>	<b>658 557</b>	<b>838 723</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>72 300 000</b>	<b>72 300 000</b>

## Underskrifter

Solna, 2021- 04 05



Mirza Kotorcic  
Styrelseordförande



Anna Bodin



Pontus Tholin

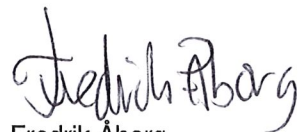


Hampus Widlöf



Jörgen Ahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16  
MT Revision AB



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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.

#### **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:

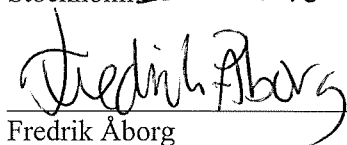
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm 2021-04-16



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor