



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Slottsgränden

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slottsgränden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2009 och 2019.
- 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 2002-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kungsängen GA:1.3. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård samt sophantering och källsortering.

##### Styrelsen

Gunnar Brifjord	Ledamot
Maud Elisabeth Fornemyr	Ledamot
Anne Anita Järvinen Wirell	Ledamot
Ellen Kristina Nyberg	Ledamot
Per Olof Osterman	Ledamot
Kurt Erik Owe Grenmark	Suppleant
Agneta Viktoria Krusing	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

### Valberedning

Rose-Marie Danckwardt Lillieström  
Marie Osterman Hallqvist Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman närvarade 20 medlemmar och 4 gäster.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsängen 7:9	2003	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

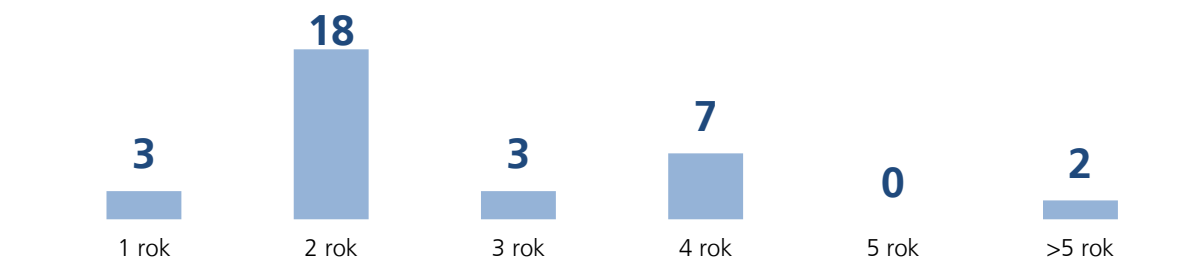
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 m<sup>2</sup>, varav 2 551 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 020 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försäljning av hjälpmedel	127 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Trycksaksframställning	95 m <sup>2</sup>	2020-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Cykelförråd	
Varmgarage	31 parkeringsplatser
Parkeringsplatser markplan	2 stycken

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades Ny fr o m 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hetvattenspolning har genomförts i samtliga lägenheter, butikerna och tvättstugan	2018	RELITA bedömer att 5 år är ett lämpligt intervall för hetvattenspolning av stammarna
Skannova dragit in fiber till hyresgästen Just Nu.	2018	Föreningen får behålla en nod för framtida fibernätsdragning även efter avslutat avtal
Lås till entrédörren lagat	2018	
Dörrvred i soprum för källsortering bytt	2018	
I januari skada på förrådsvägg och dörr av sannolikt backande bil med släp. Smitolycka	2018	Lagning och målning kostat föreningen ca 6 000 kr, övrig kostnad täckts av försäkring
Omfattande reparationer av hiss	2018	Under hösten 2017 ökade antalet akuta reparationer av föreningens hiss. Hissen stått still vid upprepade tillfällen 2018. Kostnaderna under året ca 100 tkr för underhåll, service och reparationer
Byte av ventilställdon för varmvattnet.	2018	Denna motor byttes så sent som för 4.5 år sedan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt av fasadskivor i trä med påväxt	2019	
Rengöring golv i trapphus	2019	
Målning trapphus	2019	Ca 75 000 kr enl offert
Översyn tak och målning plåtdetaljer	2020	
OVK, 2 st lägenheter med VVX, 3 års intervall	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och kabel-TV leverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HolkTis Bygg & Fastighetsservice AB
Serviceavtal för hissen	Uppsala Lyftservice AB
Skötsel av avloppsystemet	RELITA
Service av garageport	Uppsala Lyftservice AB
Leverans av vatten, värme och el	Vattenfall
Städning av trapphus	XLNT Allservice
Underhåll av ventilation	Assemblin Ventilation AB
Källsortering	Returpappercentralen
Sophantering	Uppsala Kommun, Va. och Avfallskontoret
Sortering av glas och pappförpackningar	Returpappercentralen
Skötsel av GA:13	Stena Fastigheter AB tom 30/9-18
Skötsel av GA:13 från 1/10-18	Brf Kungsbävern + Brf Slottsgränden
Nyckelservice	Certego

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har gynnats av det låga ränteläget med fortsatt god likviditet. Hög amorteringstakt har prioriterats. För att den förbättrade likviditeten ska komma dagens medlemmar mer direkt till godo beslutade dock styrelsen att göra januari månad 2018 avgiftsfri gällande årsavgifterna innebärande en intäktsminskning på ca 130 tkr.

Under året har 500 tkr amorterats, innebärande amortering av 2.3 Mkr senaste 4 åren. Vid ingången av 2019 är likviditeten god men beloppet inkluderar en depositionsavgift på 150 tkr. Inga lån har omsatts under året. Den goda likviditeten vill styrelsen använda till ytterligare höjd amorteringstakt.

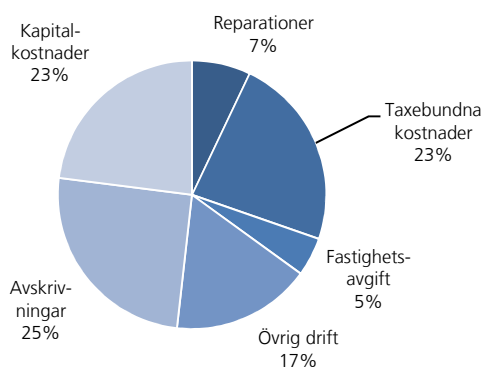
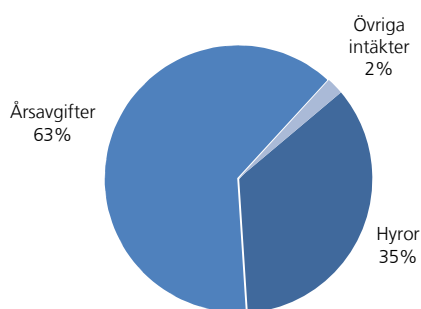
Under året har kostnaderna för underhåll och reparationer av föreningens hiss ökat mycket kraftigt. Även kostnaderna för sophantering och källsortering har ökat.

När förvaltningsberättelsen skrivs är inte bokslutet klart men årets resultat ser ut att bli ungefär motsvarande förra årets.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 625 579</b>	<b>1 860 594</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 325 914	2 457 432
Finansiella intäkter	2 365	2 130
Minskning kortfristiga fordringar	80 099	3 147
Ökning av kortfristiga skulder	339 318	0
	<b>2 747 696</b>	<b>2 462 710</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 702	1 212 254
Finansiella kostnader	546 827	593 651
Minskning av långfristiga skulder	500 000	740 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	151 820
	<b>2 280 529</b>	<b>2 697 725</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 092 746</b>	<b>1 625 579</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>467 168</b>	<b>-235 016</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 1 337 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

Vår hyresgäst sedan många år, Prisma Marketing AB, sade före årsskiftet upp hyresavtalet från och med 1 oktober 2018. Prisma Marketing Ab flyttade ut redan vid halvårsskiftet och Vobis flyttade in som ny hyresgäst. Vobis bedriver försäljning av hjälpmedel. Vid tillträdet justerades villkoren något men i princip erhåller föreningen oförändrad hyresintäkt.

I januari upptäckts att Returpappercentralen, i strid med gällande avtal, sedan 1/8 2017 fakturerat ett belopp som är nästan 300 % högre än avtalat per halvår. Efter dialog krediterade man det för höga beloppet för 2017 t o m 31 januari 2018 och erbjöd viss reducering av beloppet från 1/2 2018, motsvarande en höjning på närmare 250 % jämfört med tidigare avtal. Konkurrerande anbud inhämtades från Ragn-Sells varefter styrelsen och Stena beslöt att behålla Returpappercentralen som entreprenör eftersom man skött avtalade tjänster bra.

Energideklaration 2018 har tagits fram av konsulten Per Abenius. Energiprestanda betydligt bättre än vid mätningen 2008. Nu 118, då 158 KWh/kvm och år.

Styrelsen har beviljat en utökning av uteplatsen lgh 222. Utökningen sker på mark som föreningen inte kan utnyttja på annat sätt och efter godkännande av grannen lgh 221 och med skriftlig överenskommelse.

Föreningen har gett Ägarmedgivande till Uppsala Kommun för bostadsanpassning till en funktionsnedsatt bostadsrättshavare. Dörrautomatik har installerats i entrédörren och loftgångsdörren plan 6. Automatiken kontrolleras via handsändare och användningen är alltså individknuten. Tröskelramper vid loftgångsdörren plan 6 ingår också.

Den 29 juli drabbades Uppsala av ett mycket kraftigt skyfall. I samband därmed översvämmades på nytt innergården plan 3. Det gick med svårighet att förhindra intrång av vatten i lägenheten och tvättstugan vid innergården, vatten trängde in i trapphuset. PEAB undersökte vad som kunde göras och fann att det uppsamlingskärl som tar emot vatten från stora husets norra tak via stuprör-förlängningsrör stod dikt an mot plattorna på gården och försvårade vattenavrinningen på gården via brunnen. Gernom att lätta på lådan några cm är problemet förhoppningsvis löst.

Den med Stena tidigare gemensamt ägda gården, Kungsängen GA:13 har fått stora skador i samband med de omfattande renoveringsarbeten som utförts sedan årsskiftet 2017/2018 på Stenas hyreshus och av tunga transporter. Hyreshuset är sålt men Stena har åtagit sig att åtgärda de fel som påvisats vid en besiktning den 10/9. Stena har beställt asfaltering av en större spricka i asfalten längs med soprummen, motsvarande nordöstra väggen på garaget.

Utfört underhåll redovisas ovan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	573	625	625	625
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	379	365	356	354
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 917	9 113	9 404	9 619
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	24	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	76	74	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	153	166	168	205
Soliditet (%)	69	69	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	54	161	118
Nettoomsättning (tkr)	2 278	2 398	2 393	2 391

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 551 m<sup>2</sup> bostäder och 1 020 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	50 130 000	0	0	50 130 000
Fond för yttre underhåll	799 686	57 701	0	741 985
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>50 929 686</b>	<b>57 701</b>	<b>0</b>	<b>50 871 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	701 590	-57 701	53 657	705 634
Årets resultat	-52 250	-52 250	-53 657	53 657
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>649 340</b>	<b>-109 951</b>	<b>0</b>	<b>759 291</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>51 579 026</b>	<b>-52 250</b>	<b>0</b>	<b>51 631 276</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-52 250
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	759 676
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 701
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>649 725</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>649 725</b>
----------------------------------	----------------

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 277 792	2 397 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 122	59 492
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 325 914</b>	<b>2 457 432</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 066 828	-1 079 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 850	-77 808
Personalkostnader	Not 6	-67 024	-55 003
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 000	-600 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 833 702</b>	<b>-1 812 254</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>492 212</b>	<b>645 178</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 365	2 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 827	-593 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 462</b>	<b>-591 521</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-52 250</b>	<b>53 657</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-52 250</b>	<b>53 657</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 72 922 992	73 522 992
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>72 922 992</b>	<b>73 522 992</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>72 922 992</b>	<b>73 522 992</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 269 657	884 648
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 269 657</b>	<b>884 648</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	825 699	823 640
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>825 699</b>	<b>823 640</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 095 356</b>	<b>1 708 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 018 348</b>	<b>75 231 280</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 130 000	50 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	799 686	741 985
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 929 686</b>	<b>50 871 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		701 590	705 634
Årets resultat		-52 250	53 657
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>649 340</b>	<b>759 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 579 026</b>	<b>51 631 276</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 248 404	22 848 404
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 248 404</b>	<b>22 848 404</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	400 000
Leverantörsskulder		162 030	110 536
Skatteskulder		1 373	24 384
Övriga skulder		176 060	42 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	351 455	173 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 190 918</b>	<b>751 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 018 348</b>	<b>75 231 280</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 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 461 632	1 594 507
Hyror lokaler momspliktiga	387 009	372 789
Hyror garage moms	26 400	26 400
Hyror parkering	17 520	15 330
Hyror garage	385 200	387 390
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 500
Öresutjämning	31	24
	<b>2 277 792</b>	<b>2 397 940</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	48 122	59 492
	<b>48 122</b>	<b>59 492</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 051	43 051
	Fastighetsskötsel beställning	4 552	535
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 409	29 880
	Städning entreprenad	45 498	44 391
	Städning enligt beställning	0	125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 509
	Hissbesiktning	1 169	1 907
	Gemensamma utrymmen	3 931	0
	Sophantering	2 924	0
	Gård	0	739
	Serviceavtal	32 968	22 659
	Teleport/hissanläggning	2 173	2 228
		<b>169 675</b>	<b>191 023</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	0	10 856
	Entré/trapphus	8 677	5 456
	Lås	0	3 479
	VVS	32 376	0
	Ventilation	0	34 812
	Elinstallationer	6 321	4 847
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 042	0
	Hiss	100 623	15 671
	Fasad	7 034	5 792
	Garage/parkering	12 245	0
		<b>169 317</b>	<b>80 913</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	13 431
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	53 484
		<b>0</b>	<b>66 916</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 246	80 422
	Värme	281 845	271 921
	Vatten	66 240	61 560
	Sophämtning/renhållning	125 897	127 685
		<b>552 228</b>	<b>541 588</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 271	56 782
	Kabel-TV	32 095	31 706
		<b>64 366</b>	<b>88 488</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 241</b>	<b>110 515</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 066 828</b>	<b>1 079 443</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 424	613
	Tele- och datakommunikation	0	-1 266
	Revisionsarvode extern revisor	10 086	9 255
	Föreningskostnader	10 519	9 025
	Förvaltningsarvode	54 544	52 562
	Administration	2 313	2 728
	Konsultarvode	15 985	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		<b>99 850</b>	<b>77 808</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	51 000	45 000
	Sociala kostnader	16 024	10 003
		<b>67 024</b>	<b>55 003</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	600 000	600 000
		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 706 325	77 706 325
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 706 325</b>	<b>77 706 325</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 183 333	-3 583 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-600 000	-600 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 783 333</b>	<b>-4 183 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>72 922 992</b>	<b>73 522 992</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 050 000	9 050 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 312 000	19 312 000
		<b>60 512 000</b>	<b>60 512 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	53 800 000	53 800 000
	Lokaler	6 712 000	6 712 000
		<b>60 512 000</b>	<b>60 512 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		33 686	33 686
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>33 686</b>	<b>33 686</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-33 686	-33 686
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-33 686</b>	<b>-33 686</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar		0	59 372
	Skattekonto		2 610	22 227
	Klientmedel hos SBC		1 267 047	801 939
	Fordringar		0	1 110
			<b>1 269 657</b>	<b>884 648</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		741 985	777 284
	Reservering enligt stadgar		57 701	57 701
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-93 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>799 686</b>	<b>741 985</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	3,750 %	6 990 000	6 990 000	2019-02-01
Swedbank	2,220 %	5 250 000	5 350 000	2024-09-25
Swedbank	0,890 %	3 041 000	3 441 000	2019-08-23
Swedbank	1,850 %	7 467 404	7 467 404	2020-08-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 748 404</b>	<b>23 248 404</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-400 000	
		<b>22 248 404</b>	<b>22 848 404</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 248 404 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 521 000	28 521 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	65 300	14 300
	Sociala avgifter	20 517	4 493
	Ränta	84 312	83 792
	Avgifter och hyror	176 857	71 300
	Upplupna kostnader	4 469	0
		<b>351 455</b>	<b>173 885</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

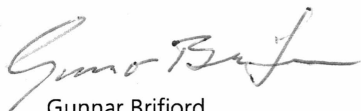
Beträffande planerade underhållsarbeten se ovan

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 4,3 2019



Gunnar Brifjord  
Ledamot



Maud Elisabeth Fornemyr  
Ledamot



Anne Anita Järvinen Wirell  
Ledamot



Ellen Kristina Nyberg  
Ledamot



Per Olof Österman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013 2019



Tomas Jonasson  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottsgränden, org.nr 769609-1169

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsgränden, för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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*

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Slottsgränden, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

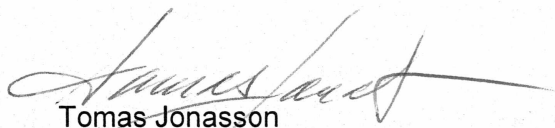
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred 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.

Uppsala den 20 mars 2019



Tomas Jonasson

Revisor