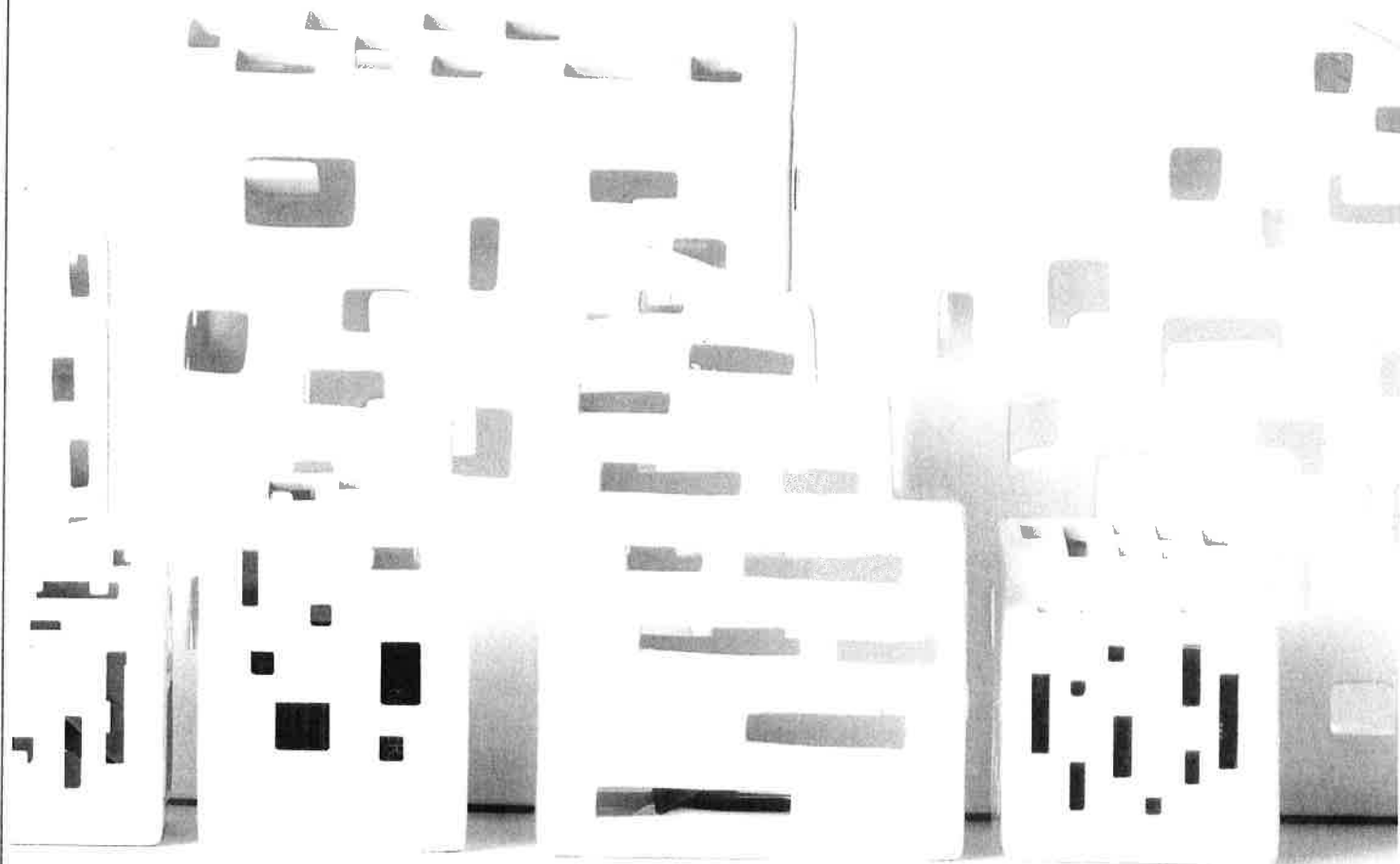


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Slottsgränden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slottsgränden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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 2015-07-14 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:13. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gård och soprum.

Styrelsen

Gunnar Brifjord	Ledamot
Carl Johan Gottfridsson	Ledamot
Anne Anita Järvinen Wirell	Ledamot
Ellen Kristina Nyberg	Ledamot
Per Olof Osterman	Ledamot
Maud Elisabeth Fornemyr	Suppleant
Kurt Erik Owe Grenmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jenny Berg
Marie Osterman Hallqvist Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30. Vid stämman närvarade 20 medlemmar och en gäst.

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.

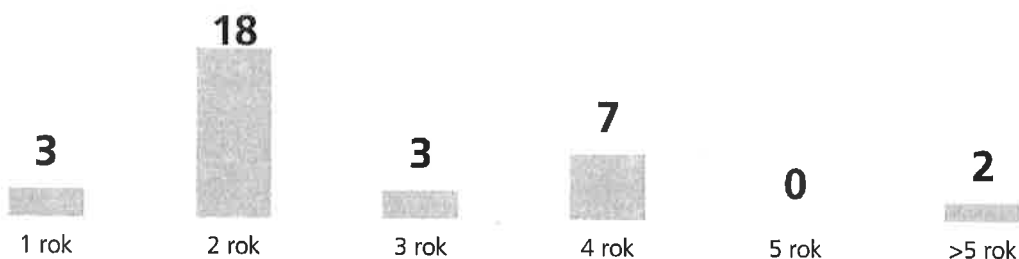
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 m², varav 2 551 m² utgör lägenhetsyta och 1 020 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Smyckestillverkning	127 m ²	2018-09-30
Trycksaksframställning	95 m ²	2017-02-28

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
PEAB har genomfört arbeten för att minska risken för översvämning plan 3 vid skyfall. Regnvatten från stora husets tak leds direkt från stupröret via buffrande plåtlåda på innergården till dagvattenbrunnen och inte via tvättstugetaket. Befintliga plåtlådan har byggts på för att rymma mer vatten. Lucka har tagits upp i den täckande trälådan för att underlätta inspektion och rengöring av plåtlådan.	2016	Total kostnad 12 000 SEK
Tecab har genomfört injektionsbehandling i garaget, i de delar av norra väggens nedersta del som visat fuktskador.	2016	Total kostnad knappt 12 000 kr
Låskolv utbytt i högra soprumsdörren till kompost/brännbart, föreningslåset.	2016	
Befintliga två tvättmaskiner och torktumlare i gemensamma tvättstugan har bytts ut mot nya Mielemaskiner	2016	Total kostnad drygt 93 000 SEK
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring av ventilationssystem och OVK	2017	OVK för samtliga lokaler genomförs vart sjätte år och för ett par lägenheter samt de två butikerna vart tredje år.

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 avloppssystemet	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/f d Imtech Nordic
Källsortering	Returpappercentralen
Sophantering	Uppsala Kommun, Va. och Avfallskontoret
Sortering av glas och pappförpackningar	Returpappercentralen
Skötsel av GA:13	Stena Fastigheter AB

Föreningens ekonomi

Uppsala kommun har ändrat beräkningsgrunden för hämtning av brännbart och komposterbart avfall 2016, vilket lett till en 10-procentig höjning av föreningens kostnad, eller ca 4 600 kr per år för vardera föreningen och Stena Fastigheter AB. Taxan för vatten och avlopp är oförändrad.

Vattenfall gjorde om beräkningsgrunden för fjärvärmetaxan helt från årsskiftet 2015/2016. Den nya beräknades av Vattenfall bli tämligen marginellt dyrare för föreningen på helårsbasis än tidigare avgiftsmodell. Utfallet för 2016 jämfört med 2014 och 2015 visar att medelkostnaden per MWh har sjunkit dessa år från 887 kr år 2014, 885 kr år 2015 till 861 kr år 2016. Medelförbrukningen har varit 293 MWh år 2014, 296 MW år 2015 och 321 MWh år 2016.

Föreningen har ett fast elpris i 3 år från 2014-10-01 på 43.9 öre/KWh. Vattenfall har dock under 2016 höjt nätavgiften med ca 11 procent eller ca 2 700 kr per år för föreningen (konsumtionspåverkad avgift). I.ö är föreningens kostnader för driften till stor del reglerade i avtal med indexuppräknig.

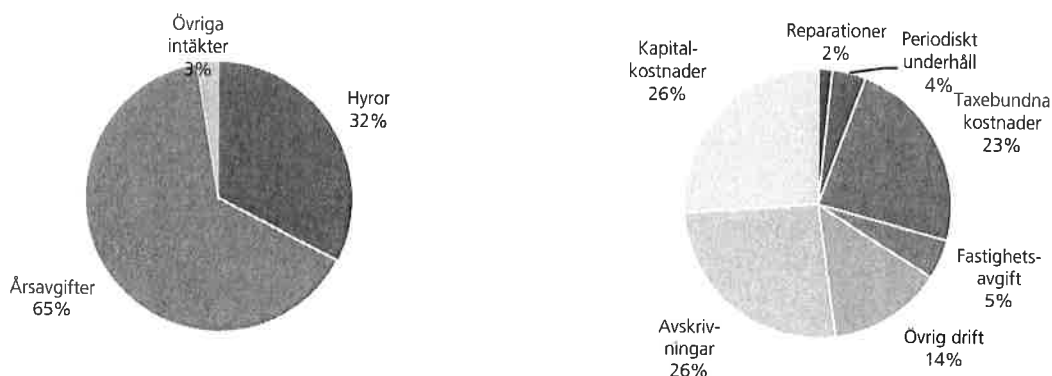
Föreningens ekonomiska utveckling är fortsatt positiv p g a det förmånliga ränteläget. Ett lån på drygt 3,9 Mkr som löpt med 3 månaders bindning av räntan omsattes den 15/8. Styrelsen antog ett erbjudande från Swedbank om bindning av lånet 3 år till en ränta på 0.89 procent. Amortering 400 000 kr per år. Därmed har vi n inget lån med rörlig ränta. Ett lån på 5,7 Mkr omsätts i oktober 2017.

Föreningens goda likviditet har använts för att öka amorteringstakten tillfälligt. Under året har 550 tkr amorterats (jämfört med planerat 200 tkr) vilket nedbringat den långsiktiga skulden till under 24 Mkr. Ingen höjning av årsavgiften planeras kommande år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 609 936	872 587
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 454 062	2 451 481
Finansiella intäkter	2 176	13 293
Minskning kortfristiga fordringar	0	623 989
Ökning av kortfristiga skulder	51 694	0
	2 507 932	3 088 763
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 094 170	1 012 635
Finansiella kostnader	600 812	733 469
Ökning av kortfristiga fordringar	12 291	0
Minskning av långfristiga skulder	550 000	509 609
Minskning av kortfristiga skulder	0	95 702
	2 257 273	2 351 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 860 594	1 609 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	250 659	737 349

*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 1 268 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

Våren 2016 tog styrelsen in offerter rörande installation av solpaneler på fastighetens tak. En av offertgivarna, Upplands Energi, mätte taken och beräknade att man kan installera 172 kvm solpanel med beräknad elproduktion på 24 MWh. Detta stämmer bra med värden beräknade utifrån kommunens "Solkarta". Investeringskostnaden beräknades till över 400 000 kr med hänsyn tagen till 30 % bidrag. Efterfrågan på statligt bidrag är så stor att det beräknades ta minst två år innan det skulle kunna betalas ut efter ansökan. Pay off tiden beräknades i offerten vara ca 15 år men tar man också hänsyn till kostnaderna för ett lån på > 400 000 kr alternativt vinsten av att använda motsvarande belopp till amortering blir tiden närmare 25 år. Styrelsen rekommenderade därför inte årsmötet att besluta om installation av solpaneler med dagens villkor.

I samband med skyfall den 30/7 översvämmades innergården plan 3 med hotande intrång av vatten i lgh 134 och tvättstuga. Orsaken till översvämningen är i grunden att en stor del av det stora husets norra tak avvattnas via stuprör ner på tvättstugetak. 2010 inträffade liknande översvämning och PEAB anlätades då för att förbättra avflödet av regnvatten (slutet rör för regnvattnet från tvättstugetakets hängränna via plåtlåda på gården som buffert och avledning till dagvattenbrunn). Gårdens ytskikt lades om med tätning mot huskropparna. Även denna gång anlätades PEAB för ytterligare åtgärder. Lösningen blev att regnvatten från stora husets tak nu leds direkt från stupröret via buffrande plåtlåda på innergården till dagvattenbrunnen och inte via tvättstugetak. Befintliga plåtlådan har byggts på för att rymma mer vatten. Lucka har tagits upp i den täckande trälådan för att underlätta inspektion och rengöring av plåtlådan.

Tecab har genomfört injektionsbehandling i garaget, i de delar av norra väggens nedersta del som visat fuktskador och där intrång av vatten skett vid stora regnmängder samt under en period då stupröret från gårdshusets västra tak var defekt för ett par år sedan.

Styrelsen har i oktober fastställt uppdaterade trivselregler och utformningen av ett välkomstbrev till nya medlemmar i föreningen. Trivselreglerna har delats ut till samtliga medlemmar och delas i fortsättningen ut tillsammans med välkomstbrevet till nya medlemmar.

Utfört underhåll redovisas ovan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	625	613	591
Hyror/m ² hyresrättsyta	356	354	348	353
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 404	9 619	9 819	9 961
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	74	73	63	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	168	205	235	249
Soliditet (%)	68	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	118	-31	88
Nettoomsättning (tkr)	2 393	2 391	2 358	2 302

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 551 m² bostäder och 1 020 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 130 000	0	0	50 130 000
Fond för yttre underhåll	777 284	57 701	0	719 583
S:a bundet eget kapital	50 907 284	57 701	0	50 849 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	509 079	-57 701	115 303	451 477
Årets resultat	161 256	161 256	-115 303	115 303
S:a fritt eget kapital	670 335	103 555	0	566 780
S:a eget kapital	51 577 619	161 256	0	51 416 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	161 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	566 780
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 701
summa balanserat resultat	670 335
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	93 385
att i ny räkning överförs	763 720

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 393 106	2 391 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 956	60 448
Summa rörelseintäkter		2 454 062	2 451 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-955 878	-881 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 440	-82 701
Personalkostnader	Not 6	-57 852	-45 476
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 000	-603 368
Summa rörelsekostnader		-1 694 170	-1 613 322
RÖRELSERESULTAT		759 892	838 160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 176	13 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 812	-733 469
Summa finansiella poster		-598 636	-720 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 256	117 984
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-2 681
		0	-2 681
ÅRETS RESULTAT		161 256	115 303

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 122 992	74 722 992
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 122 992	74 722 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 122 992	74 722 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 118 378	803 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 486	60 328
Summa kortfristiga fordringar		1 124 865	864 025
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		821 586	819 476
Summa kassa och bank		821 586	819 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 946 451	1 683 501
SUMMA TILLGÅNGAR		76 069 443	76 406 492

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 130 000	50 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	777 284	719 583
Summa bundet eget kapital		50 907 284	50 849 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		509 079	451 477
Årets resultat		161 256	115 303
Summa fritt eget kapital		670 335	566 780
SUMMA EGET KAPITAL		51 577 619	51 416 363
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 588 404	24 438 404
Summa långfristiga skulder		23 588 404	24 438 404
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	100 000
Leverantörsskulder		96 094	109 374
Skatteskulder		42 684	34 433
Övriga skulder		42 807	30 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	321 835	277 836
Summa kortfristiga skulder		903 420	551 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 069 443	76 406 492

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 594 507	1 594 507
Hyror lokaler momspliktiga	362 808	361 179
Hyror garage moms	26 400	26 400
Hyror parkering	21 520	22 520
Hyror garage	385 200	385 200
Avgift andrahandsuthyrning	2 700	1 200
Öresutjämning	-29	27
	2 393 106	2 391 033

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	60 956	60 448
	60 956	60 448

Not 4 DRIFTKOSTNADER **2016** **2015**

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	43 051	46 626
Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 760	29 493
Städning entreprenad	43 862	42 032
Hissbesiktning	1 125	1 784
Myndighetstillsyn	1 918	0
Sophantering	5 400	0
Gård	170	170
Serviceavtal	22 265	24 374
Förbrukningsmateriel	0	606

147 550 **145 084**

Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	6 254
Tvättstuga	0	4 921
Sophantering/återvinning	0	3 715
Källare	11 641	0
Entré/trapphus	0	17 835
Lås	1 561	1 438
VVS	0	4 015
Värmeanläggning/undercentral	0	1 550
Elinstallationer	0	4 771
Hiss	15 638	26 322
Tak	11 641	0
Garage/parkering	0	16 981

40 481 **87 800**

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	93 385	0
------------	--------	---

93 385 **0**

Taxebundna kostnader

El	84 577	79 454
Värme	264 977	259 632
Vatten	67 996	64 465
Sophämtning/renhållning	116 538	89 533

534 089 **493 084**

Övriga driftkostnader

Försäkring	0	23 024
Kabel-TV	31 409	30 595

31 409 **53 619**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

108 964 **102 189**

TOTALT DRIFTKOSTNADER

955 878 **881 776**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER **2016** **2015**

Kreditupplysning	919	600
Tele- och datakommunikation	2 879	2 605
Inkassering avgift/hyra	850	0
Revisionsarvode extern revisor	9 041	8 856
Föreningskostnader	7 660	9 029
Förvaltningsarvode	51 159	49 112
Administration	3 042	7 610
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890

80 440 **82 701**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	47 000	38 800
	Sociala kostnader	10 852	6 676
		57 852	45 476
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	600 000	600 000
	Inventarier	0	3 368
		600 000	603 368
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	77 706 325	77 706 325
	Utgående anskaffningsvärde	77 706 325	77 706 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 983 333	-2 383 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-600 000	-600 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 583 333	-2 983 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 122 992	74 722 992
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 050 000	9 050 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	41 706 000
	Taxeringsvärde mark	19 312 000	13 611 000
		60 512 000	55 317 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	53 800 000	49 200 000
	Lokaler	6 712 000	6 117 000
		60 512 000	55 317 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	33 686	33 686
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 686	33 686
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-33 686	-30 318
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 368
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 686	-33 686
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	61 076	0
	Skattekonto	18 294	13 237
	Klientmedel hos SBC	1 039 008	790 460
		1 118 378	803 697

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Serviceavtal	0	0
	Sophämtning	6 486	0
	Vattenkostnader	0	0
	Upplupen intäkt	0	60 328
		6 486	60 328

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	719 583	661 882
	Reservering enligt stadgar	57 701	57 701
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	777 284	719 583

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,750 %	6 990 000	6 990 000	2019-02-01
Swedbank	2,990 %	5 690 000	5 690 000	2017-10-25
Swedbank	0,890 %	3 841 000	4 391 000	2019-08-23
Swedbank	1,850 %	7 467 404	7 467 404	2020-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		23 988 404	24 538 404	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-100 000	
		23 588 404	24 438 404	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 988 404 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	28 521 000	28 521 000


Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 ska OVK enligt plan genomföras för samtliga lokaler. Dessförinnan planeras rengöring av fastighetens ventilationssystem.

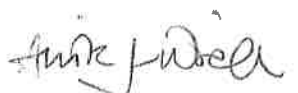
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	8 500	0
	Sociala avgifter	2 671	0
	Ränta	93 448	94 304
	Ventilation	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	217 215	183 532
		321 834	277 836

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2017


Gunnar Brifjord
Ledamot



Carl Johan Gottfridsson
Ledamot


Anne Anita Järvinen Wirell
Ledamot


Ellen Kristina Nyberg
Ledamot


Per Olof Osterman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2017


Borev revisionsbyrå AB
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 2016. 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 2016 och dess finansiella resultat och kassaflöde 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 (ISÅ) 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 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 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 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 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.

Uppsala den 21 april 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor