

Årsredovisning för
Brf Slottsbacken i Ulriksdal
769618-9138
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2019.

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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Mirza Kotorcic	Ordförande	2020
Anna Bodin	Ledamot	2020
Pontus Tholin	Sekreterare	2020
Hampus Widlöf	Ledamot	2020
Jörgen Ahlqvist	Vice ordförande	2020
Styrelsesuppleanter		
Johanna Säfström	Suppleant	2020
Royem Mohsin	Suppleant	2020
Ordinarie revisor		
Fredrik Åborg, MT Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleant		
Robert Malmer, MT Revision AB	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Karl Widlöf		
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 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. 12 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:	3819 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
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice
Telia Sonera
Vattenfall
Norrenergi
Suez
Parkona
Kone
KTC Control
Berendsen Textil Service
CompWell

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Internet, TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering
Parkering & Garage
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal mattor
Energioptimering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 79 671 kr och planerat underhåll för 16 775 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 832 320 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 101 kr per kvm.

Genomförda förbättringar och reparationer:

2019

Fuktmätning i fasad, beställd av styrelsen och utförd av extern konsult. Visade normala värden.

Slutbesiktning 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 slutbesiktningen. 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 väggkachel 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.

Utökad 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

Årssummering

Vi stänger 2019 för BRF Slottsbacken i Ulriksdal med en kort summering nedan av årets mest väsentliga aktiviteter och händelser.

Året påbörjades med ett initiativ för att undersöka eventuell fukt i fasaden med hjälp av extern konsult. Åtgärden var i preventivt syfte för att ha fakta klar inför den slutgiltiga besikningen från Peab av fastigheterna. Resultatet var positivt då ingen fukt kunde påvisas. Nästa steg var slutbesikningar av olika delar av fastigheten från besiktningsmän anlitade av Peab. Ett antal fel identifierades och korrigerades därefter av Peab.

Styrelsen ansåg dock att ett antal saker hade förbisetts och begärde en överbesiktning, vilket är ytterligare en besiktning men med en oberoende besiktningsman som styrelsen föreslog. Denna utfördes och ytterligare ett antal punkter kom fram, vilka Peab behöver åtgärda på garanti. Samtliga har fortfarande inte genomförts och styrelsen lägger mycket tid på att sätta press på Peab att utföra det som är kvar.

I och med slutbesikningen så har den ordinarie garantitiden gått ut, vilket innebär att de boende själva ansvarar för underhåll och åtgärder av eventuella fel enligt 32 § i föreningens stadgar.

Ett antal initiativ har avslutats under året, bl.a. installation av 10 laddbilstolpar i garaget, delfinansierat av Naturvårdsverket efter ansökan från styrelsen. Vidare, för att främja säkerheten, har starkare brytskydd installerats i fastighetens tre entrédörrar. Obligatorisk radonmätning av 20 % av lägenheterna har också utförts, något som styrelsens ledamöter själva genomförde (utlämning och inhämtning av radondosor, dokumentering, skick till labb etc.) för att spara pengar. Åtskilliga tusenlappar har sparats genom detta.

På den ekonomiska sidan har styrelsen bundit två lån på längre löptider (2023 och 2024) med attraktiva räntenivåer, vilket ger kostnadsstabilitet. Samtidigt har föreningen amorterat närmare 2 MSEK under 2019. Styrelsen redovisar viktiga nyckeltal på föreningens hemsida (däribland lån kr/kvm) för att vara transparenta med föreningens ekonomi, och därmed synliggöra värdet av medlemmarnas lägenheter vid jämförelser med andra föreningar.

Under året genomfördes två aktivitetsdagar, där föreningens medlemmar tillsammans städade i och omkring våra byggnader. Förutom syftet att säkra den gemensamma trivseln erbjuder dessa dagar en bra möjlighet för de boende att träffa och lära känna sina grannar.

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 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 sen omvandlar till medlemsnytta. Detta resulterade i en avgiftsfri december 2019 precis som 2018 och 2017.

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

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

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 27 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 7 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 198 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 196 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 2020 har beslut fattats att det inte ska ske någon förändring av nivån.

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	6 390	6 325	6 236	6 692
Resultat efter finansiella poster	271	288	-194	363
Förändring av underhållsfond	816	816	507	800
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 691	1 712	1 524	1 798
Soliditet %	83	82	81	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	633	633	633	690
Driftskostnad, kr / kvm	298	282	264	268
Ränta, kr / kvm	102	119	150	172
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	101	99	99	97
Lån, kr / kvm	7 097	7 353	7 742	8 045
Snittränta (%)	1,44	1,62	1,94	2,14

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>
Vid årets början	280 900 000	2 368 969	-1 121 636	288 470
Disposition enligt föreningsstämma			288 470	-288 470
Avsättning till underhållsfond		832 320	-832 320	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 775	16 775	
Årets resultat				270 611
Vid årets slut	280 900 000	3 184 514	-1 648 711	270 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-833 166
Årets resultat före fondförändring	270 611
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-832 320
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 775
Summa över/underskott	-1 378 100

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 378 100**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 743 879	5 679 829
Övriga rörelseintäkter	3	646 279	644 937
Summa rörelseintäkter		6 390 158	6 324 766
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 562 048	-2 365 613
Övriga externa kostnader	7	-275 076	-308 861
Personalkostnader	8	-199 925	-144 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 236 366	-2 234 999
Summa rörelsekostnader		-5 273 415	-5 054 214
Rörelseresultat		1 116 743	1 270 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	1 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 423	-983 705
Summa finansiella poster		-846 132	-982 082
Resultat efter finansiella poster		270 611	288 470
Årets resultat		270 611	288 470

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	340 721 254	342 956 253
Inventarier, maskiner och installationer	11	162 633	-
Summa materiella anläggningstillgångar		340 883 887	342 956 253
Summa anläggningstillgångar		340 883 887	342 956 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 982	-
Övriga fordringar		57 148	85 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	332 172	415 192
Summa kortfristiga fordringar		405 302	500 573
Kassa och bank	13	1 163 501	913 726
Summa omsättningstillgångar		1 568 803	1 414 299
SUMMA TILLGÅNGAR		342 452 690	344 370 552

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 900 000	280 900 000
Underhållsfond		3 184 514	2 368 969
Summa bundet eget kapital		284 084 514	283 268 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 648 711	-1 121 636
Årets resultat		270 611	288 470
Summa fritt eget kapital		-1 378 100	-833 166
Summa eget kapital		282 706 414	282 435 803
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	35 577 418	60 452 429
Summa långfristiga skulder		35 577 418	60 452 429
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	23 107 505	352 460
Leverantörsskulder		157 151	213 525
Skatteskulder		2 146	1 469
Övriga skulder		63 333	58 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	838 723	856 073
Summa kortfristiga skulder		24 168 858	1 482 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 452 690	344 370 552

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 116 743	1 270 552
Avskrivningar	2 236 366	2 234 999
	3 353 109	3 505 551
Erhållen ränta	291	1 623
Erlagd ränta	-846 423	-983 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 506 977	2 523 469
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	95 272	-14 628
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-68 508	-239 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 533 741	2 268 895
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-164 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	20 217 418	11 217 418
Amortering av låneskulder	-22 337 384	-14 429 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 119 966	-3 211 657
Årets kassaflöde	249 775	-942 762
Likvida medel vid årets början	913 726	1 856 488
Likvida medel vid årets slut	1 163 501	913 726

(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 BFAR 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 185 433	5 185 292
Hyror lokaler	67 300	65 804
Hyror p-platser/garage	487 114	424 701
Debiterad fastighetsskatt	4 032	4 032
Summa	5 743 879	5 679 829

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och energi	712	356
El	362 109	451 430
Överlåtelseavgifter	18 458	25 994
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 966	42 411
Övriga intäkter	38 034	124 746
Avskrivning fordran hos Peab	200 000	-
Summa	646 279	644 937

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 925
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 451	8 404
Övrigt, gemensamma utrymmen	500	-
VA & sanitet, installationer	15 082	613
Värme, installationer	26 114	-
Ventilation, installationer	14 524	-
Hiss	-	8 532
Övriga installationer	-	3 750
Huskropp	-	7 705
Summa	79 671	31 929

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ventilation, installationer	16 775	-
Summa	16 775	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	39 700	39 020
Fastighetsförvaltning	135 251	118 619
Besiktningkostnader	28 309	10 900
Bevakningskostnader	10 681	10 431
Serviceavtal	89 692	73 729
Förbrukningsinventarier	2 442	-
Förbrukningsmaterial	33 465	24 112
El	744 199	767 510
Uppvärmning	564 651	575 860
Vatten och avlopp	132 278	125 692
Avfallshantering	264 235	182 459
Försäkringar	52 315	49 825
Internet	368 383	355 527
Summa	2 465 602	2 333 684

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 201
Kontorsmateriel och trycksaker	290	-
Tele och post	12 372	9 029
Förvaltningskostnader	200 788	220 926
Revision	24 523	24 398
Jurist- och advokatkostnader	-	7 000
Bankkostnader	3 954	-450
Stämpelskatt	-	1 750
Övriga externa tjänster	26 294	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 090	2 030
Övriga externa kostnader	766	34 977
Summa	275 076	308 861

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelsearvoden	146 500	104 500
Övriga arvoden	12 540	11 220
Summa	159 040	115 720
Sociala avgifter	40 885	29 021
Summa	199 925	144 741

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader	2 234 999	2 234 999
Inventarier, maskiner och installationer	1 367	-
Summa	2 236 366	2 234 999

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	353 200 000	353 200 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 243 747	-8 008 748
	<u>-10 243 747</u>	<u>-8 008 748</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>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-12 478 746	-10 243 747
 Redovisat värde	340 721 254	342 956 253
 <i>Varav</i>		
Byggnader	255 721 254	257 956 253
Mark	85 000 000	85 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	239 000 000	202 000 000
Lokaler	3 970 000	3 902 000
Totalt taxeringsvärde	242 970 000	205 902 000
<i>Varav byggnader</i>	163 739 000	146 733 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	164 000	-
	164 000	-
	164 000	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 367	-
	-1 367	-
	-1 367	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>		
	162 633	-
Redovisat värde		-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	250 594	333 782
Förutbetalda kostnader	81 578	81 410
Summa	332 172	415 192

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 815	10 960
Transaktionskonto Handelsbanken	1 158 686	902 016
Transaktionskonto Nordea	-	750
Summa	1 163 501	913 726

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 107 505	352 460
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 577 418	1 409 840
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	59 042 589
Summa	58 684 923	60 804 889

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	58 684 923	60 804 889
Summa	58 684 923	60 804 889

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,76 %	2023-06-21	-	10 000 000	-100 000	9 900 000
Danske Bank	1,24 %	2024-03-31	-	10 217 418	-150 000	10 067 418
Swedbank	0,75 %	Rörligt	22 577 471	-	-11 869 966	10 707 505
Swedbank	1,81 %	2021-11-25	16 010 000	-	-	16 010 000
Nordea	0,80 %	2020-06-17	12 000 000	-	-	12 000 000
Swedbank	0,70 %	-	10 217 418	-	-10 217 418	-
Summa			60 804 889	20 217 418	-22 337 384	58 684 923

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	31 404	35 007
Förutbetalda intäkter	485 769	439 851
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 875
Upplupna driftskostnader	296 550	356 340
Summa	838 723	856 073

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
Summa ställda säkerheter	72 300 000	72 300 000

Underskrifter

Solna, 2020-03-18



Mirza Kotorcic
Styrelseordförande



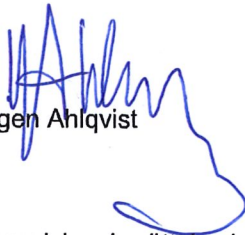
Anna Bodin



Pontus Tholin



Hampus Widlöf



Jörgen Ahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-18
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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

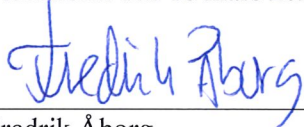
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 den 18 mars 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor