

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal



Årsredovisning för
Brf Slottsbacken i Ulriksdal
769618-9138
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal, 769618-9138, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-07 hos Bolagsverket.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 197 medlemmar. Under året har 18 bostadslägenheter överlåtit, 25 medlemmar har utträtt och 26 medlemmar har beviljats medlemskap.

Årssummering

När vi summerar 2016 är det främst siffror som behandlas för att bedöma hur året har gått. Jag vill även passa på att summera andra aktiviteter och projekt som styrelsen har initierat och genomfört:

Framtagande och implementering av ny underhållsplan 2016-2066 för fastigheterna

Budgetplan 2017-2022 för långsiktigt hållbar ekonomi

Upphandling av leverantör till nytt inpasseringssystem till husen

Upphandling av extra-lås till intresserade medlemmar till förmånligt pris

Initierat grannsamverkan med grannförening och radhussamfällighet, samt haft tät kontakt sedan ursprunglig inflyttning

Trapphusansvariga utsedda

Snöskottning i egen regi med medlemmar

2 genomförda aktivitets/städdagar

Styrelsen i BRF Slottsbacken har tagit en mycket mer operativ roll i föreningens drift, långt utöver ordinarie tid och engagemang en styrelse förväntas lägga ned. Förutom att sköta allt ordinarie styrelsearbete så är vi aktiva direkt själva i allt från snöskottning av fastigheten, administrativ hantering av garageplatser, och är hands-on direkt med tillverkare/underleverantörer/fastighetsskötare. Genom att lägga egen tid på detta sparar vi således hundratusentals kronor årligen till föreningen. Pengar som vi använder bl.a. för amorteringar och medlemsnytta.

Detta märker medlemmarna genom att inga avgifter har höjts, trots att det skulle göras enligt ordinarie ekonomisk plan, och att TV/Internet/telefoni ingår i alla lägenheters utbud - utan extra kostnad för innehavaren (värde ~5000kr årligen/lägenhet). Större investeringar i säkerhet har kunnat göras, med nytt inpasseringssystem till garage (2015) och snart nytt inpasseringssystem till alla husen - utan att höja avgifter eller ta nya lån. Dessa investeringar upphandlar vi och projektleder själva - dvs. tidskrävande engagemang.

Att bo i en bostadsrättsförening handlar just om att man som boende aktivt valt att engagera sig i sin boendemiljö, genom sitt köp. Jag vill passa på att tacka de som aktivt engagerat sig i de initiativ som nu är igång. Dessa är bl.a. våra trapphusansvariga, våra snöskottare, alla deltagare på städdagarna samt alla som gör det lilla extra. Från att ta bort skräp som råkar vara i och kring fastigheten till att hålla extra vaksamt öga på närområdet.

Styrelsen är stolt över alla er som på olika sätt väljer att engagera er i allas vår boendemiljö. Så med detta vill vi varmt välkomna tankar och personligt engagemang som ska visa på mångfalden i föreningen och att alla ska vara med och delta, efter egen förmåga.

Till sist vill jag tacka mina styrelsekollegor för era insatser och engagemang.

Hälsningar, Mirza Kotorcic
Ordförande

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Mirza Kotorcic	Ledamot	2017
Karl Widlöf	Ledamot	2017
Jörgen Ahlqvist	Ledamot	2017
Ninos Utay	Ledamot	2017
Sanna Westerblom	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Royem Mohsin		2017
--------------	--	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2017
---------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Pontus Tholin	Revisorssuppleant	2017
---------------	-------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Jörgen Ahlqvist och Mirza Kotorcic två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solna Vinnaren 1 i Solna kommun med därpå uppförd byggnad med 131 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Drottning Kristinas Esplanad 59-67, Solna

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea: 10 336

Total bostadsarea: 8 198

Total lokalarea: 71

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2017-08-01
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 185 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 800 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Omsättning	6 692	6 697	3 684	-
Årets resultat	363	554	524	-
Årets resultat exkl avskrivningar	2 598	2 789	1 827	-
Avsättning till underhållsfond	-800	-246	-	-
Resultat efter fondförändringar	-437	308	524	-
Totalt eget kapital	282 342	281 979	281 424	90 850
Balansomslutning	350 248	354 625	357 950	349 109
Soliditet %	81	80	79	-
Likviditet %	133	233	115	-
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	690	690	449	-
Driftskostnad, kr / kvm	269	281	126	-
Ränta, kr/kvm	172	164	99	-
Snittränta (%)	2,14	1,90	1,13	-
Underhållsfond, kr / kvm	127	-	-	-
Lån, kr / kvm	8 052	8 626	8 710	29 116

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean 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, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Avseende årsavgifterna för 2017 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna.

Överlåtelser

Under 2016 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 196 medlemmar.
26 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 197 medlemmar.
Beviljade andrahandsuthyrningar under 2016, 7 st.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
RM Fastighetsservice AB
Telia Sonera Sverige AB
Vattenfall AB
Norr Energi AB
Suez

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel m.m.
Internet
EI
Fjärrvärme
Avfallshantering

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	280 900 000	-	524 537	554 201
Disposition enligt föreningsstämma			554 201	-554 201
Förändring av underhållsfond 2015		246 000	-246 000	
Avsättning till underhållsfond		800 000	-800 000	
Årets resultat				362 898
Vid årets slut	280 900 000	1 046 000	32 738	362 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat föregående år	832 738
Årets resultat före fondförändring	362 898
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-800 000
Summa över/underskott	395 636

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **395 636**

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	6 183 436	6 168 662
Övriga rörelseintäkter	2	508 933	528 528
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 692 369	6 697 190
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 241 869	-2 328 570
Övriga externa kostnader	6	-279 995	-129 246
Personalkostnader	7	-150 218	-97 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 234 999	-2 235 000
Summa rörelsekostnader		-4 907 081	-4 790 282
Rörelseresultat		1 785 288	1 906 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	319	1 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 422 709	-1 354 358
Summa finansiella poster		-1 422 390	-1 352 707
Resultat efter finansiella poster		362 898	554 201
Årets resultat		362 898	554 201

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	347 426 251	349 661 250
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>347 426 251</u>	<u>349 661 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>347 426 251</u>	<u>349 661 250</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 237	-
Övriga fordringar		23 064	117 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>368 396</u>	<u>190 765</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>402 697</u>	<u>308 514</u>
Kassa och bank	12	<u>2 419 541</u>	<u>4 655 338</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 822 238</u>	<u>4 963 852</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>350 248 489</u>	<u>354 625 102</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 900 000	280 900 000
Fond för yttre underhåll		1 046 000	-
Summa bundet eget kapital		<u>281 946 000</u>	<u>280 900 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		32 738	524 537
Årets resultat		362 898	554 201
Summa fritt eget kapital		<u>395 636</u>	<u>1 078 738</u>
Summa eget kapital		<u>282 341 636</u>	<u>281 978 738</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	65 790 176	70 527 252
Summa långfristiga skulder		<u>65 790 176</u>	<u>70 527 252</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	737 076	737 076
Leverantörsskulder		277 065	30 744
Skatteskulder		70 301	458 850
Övriga skulder		61 141	68 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	971 094	824 014
Summa kortfristiga skulder		<u>2 116 677</u>	<u>2 119 112</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>350 248 489</u>	<u>354 625 102</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	1 785 288
Avskrivningar	2 234 999
	<u>4 020 287</u>
Erhållen ränta	319
Erlagd ränta	-1 422 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>2 597 897</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-94 183
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 501 279</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-4 737 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-4 737 076</u>
Årets kassaflöde	<u>-2 235 797</u>
Likvida medel vid årets början	<u>4 655 338</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 419 541</u>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 656 835	5 656 659
Hyror, lokaler	69 568	63 900
Hyror, p-platser/garage	457 033	448 103
Summa	6 183 436	6 168 662

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	398 863	507 342
Överlåtelseavgifter	15 518	10 017
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 841	-
Övriga intäkter	21 457	11 139
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	60 254	30
Summa	508 933	528 528

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 769	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 779
Värme, installationer	7 981	-
El, installationer	-	5 542
Övriga installationer	750	-
Huskropp	4 685	-
Summa	23 185	8 321

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Summa	-	-

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	39 020	1 610
Fastighetsskötsel m.m.	147 607	158 208
Städning	-	136 155
Besiktningskostnader	3 400	-
Bevakningskostnader	9 953	2 775
Snöröjning	-	19 957
Serviceavtal	12 029	24 441
Förbrukningsinventarier	-	49 063
Förbrukningsmaterial	27 061	21 834
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 651	37 226
El	619 412	637 669
Uppvärmning	462 697	422 488
Vatten och avlopp	156 848	134 978
Avfallshantering	181 693	167 424
Övriga taxebundna kostnader	-	16 588
Fastighetsförsäkring	46 484	46 484
Internet/TV/Telefoni	490 829	432 688
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	10 661
Summa	2 218 684	2 320 249

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kostnader för transportmedel	7	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	5 452
Tele och post	7 524	-
Förvaltningskostnader	186 982	102 963
Revision	43 750	18 125
Bankkostnader	1 682	2 706
Övriga externa tjänster	31 180	-
Övriga externa kostnader	8 870	-
Summa	279 995	129 246

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	110 750	79 600
Övriga arvoden, avseende snöröjning	9 500	-
Summa	120 250	79 600
Sociala avgifter	29 968	17 866
Summa	150 218	97 466

Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	-	1 651
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	319	-
Summa	319	1 651

Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 416 506	1 354 358
Räntekostnader för kortfristiga skulder	6 203	-
Summa	1 422 709	1 354 358

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	353 200 000	353 200 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 538 750	-1 303 750
	<u>-3 538 750</u>	<u>-1 303 750</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 234 999	-2 235 000
	<u>-2 234 999</u>	<u>-2 235 000</u>
Utgående avskrivningar	-5 773 749	-3 538 750
 Redovisat värde	347 426 251	349 661 250
 <i>Varav</i>		
Byggnader	262 426 251	264 661 250
Mark	85 000 000	85 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	202 000 000	122 437 000
Lokaler	3 902 000	47 124 000
Totalt taxeringsvärde	205 902 000	169 561 000
<i>Varav byggnader</i>	146 733 000	122 437 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad försäkring	27 116	27 116
Övriga förutbetalda kostnader	341 280	163 649
	<u>368 396</u>	<u>190 765</u>

Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 419 541	388 312
Transaktionskonto, Swedbank	-	4 267 026
	<u>2 419 541</u>	<u>4 655 338</u>

Not 13 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	66 527 252	71 264 328
Summa	66 527 252	71 264 328

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,40 %	Rörligt	7 982 000		4 000 000	3 910 000
Swedbank	2,11 %	170619	23 636 164		-	23 303 626
Swedbank	2,52 %	190619	23 636 164		-	23 303 626
Swedbank	1,81 %	211125	16 010 000		-	16 010 000
			71 264 328	-	4 000 000	66 527 252

Förfaller inom ett år från balansdagen 737 076 (737 076)

Förfaller 2-5 år från balansdagen 2 948 304 (3 084 053)

Förfaller senare än fem år från balansdagen 62 841 872 (67 443 199)

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	35 181	44 940
Förutbetalda intäkter	532 701	397 742
Upplupna driftskostnader	143 531	363 208
Upplupna revisionsarvoden	43 750	18 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 931	-1
	971 094	824 014

Not 15 Händelser efter räkenskapsår

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har rapporterats.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
Summa ställda säkerheter	72 300 000	72 300 000

Eventalförpliktelser

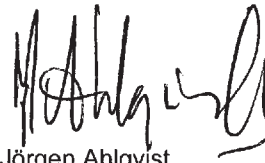
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

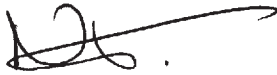
Solna 2017-04-21



Mirza Kotorcic



Jörgen Ahlqvist



Ninos Utay

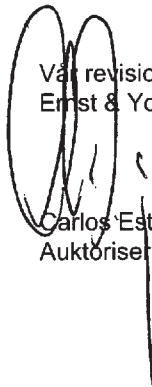


Sanna Westerblom



Karl-Gustaf Widlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktöriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal, org.nr 769618-9138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upptäcka på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2017
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

STADGEÄNDRINGSFÖRSLAG

§ 14 att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret

Ändras till:

att minst sex veckor före ...

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Ändras till:

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga.

§ 15 att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelsen.

två veckor ändras till:

tre veckor.

§ 17 Andra, tredje och fjärde styckena ändras till:

Kallelse skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller på föreningens hemsida och genom personlig kallelse genom utdelning eller brevlades eller via e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar anslås på lämpliga platser inom föreningens hus eller på föreningens hemsida eller genom utdelning eller brevlades eller via e-post.

§ 18 Ändras till:

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma, skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 mars.

