

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björkslingan

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 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-19 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Bo Arvidson	Ledamot	
Markus Bränfeldt	Ledamot	
Peder Eriksson	Ledamot	
Inger Lindberg	Ledamot	
Tor Nilsson	Ledamot	Vald till ordförande av styrelsen

Björn Löwgren	Suppleant
Theresia Silander Hagström	Suppleant
Fredrik Åborg	Revisor

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Arvidson, Markus Bränfeldt, Peder Eriksson, Inger Lindberg, Björn Löwgren, Tor Nilsson och Theresia Silander Hagström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

**Valberedning**

Catrine Ahlman

Gustav Christensson

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Regnbågen 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2018.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 5 flerbostadshus.

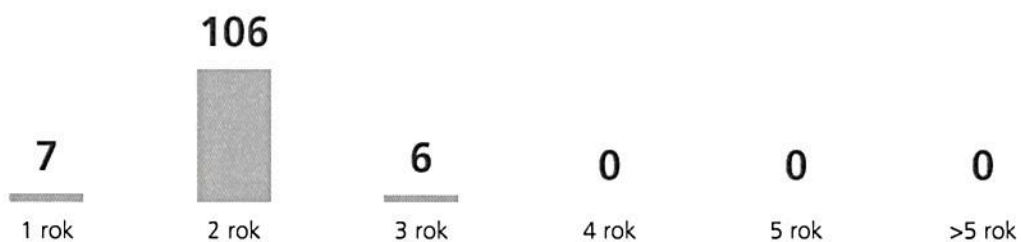
Värdeåret är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 818 m<sup>2</sup>, varav 7 446 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 372 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>
Lagerlokal	1 m <sup>2</sup>
Lagerlokal	33 m <sup>2</sup>
Lagerlokal	15 m <sup>2</sup>
Lagerlokal	32 m <sup>2</sup>
Kontorslokal	60 m <sup>2</sup>
Förråd	21 m <sup>2</sup>
Atelje	63 m <sup>2</sup>
Atelje	59 m <sup>2</sup>
Lagerlokal	1 m <sup>2</sup>
Lagerlokal	50 m <sup>2</sup>

### **Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga och styrelserum

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Utbyte av portar och införande av nytt låssystem Aptus	2016	
Fullständig nedbilning och återgjutning av samtliga balkonger	2016 - 2017	Projektet avslutas våren 2017
Utbyte av värmexlare etc. i undercentraler på Halmstadsvägen	2015	Utrustningen i samtliga undercentraler är därmed utbytt
Byte till ståldörrar i källarna på Svalövsvägen	2015	
Utbyte av värmexlare i undercentraler på Svalövsvägen	2014 - 2015	
Reparation av tak i enlighet med detaljbesiktning utförd 2012	2014	
Utbyte av automatik för lyse i källargångar, cykelrum och garage.	2013	
Utbyte av automatik för trapplyse på Simrishamnsvägen.		
Renovering av el i källare på Svalövsvägen och utbyte av elservis från gatan	2013	
Byte av värmexlare etc. i undercentralen på Simrishamnsvägen	2013	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2013	
Fönsterrenovering	2011	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Utbyte av rörledningar i källarna på Svalövsvägen	2017	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

## Föreningens ekonomi

Vi har tecknat ett tilläggsavtal med Stockholms stad om tomträttsavgälden för tioårsperioden 2018-01-01 - 2027-12-31. Avtalet innebär att tomträttsavgälden fortsätter ligga kvar på nuvarande nivå under hela den perioden.

Under 2016 har tre tidigare hyreslägenheter sålts som bostadsrätter.

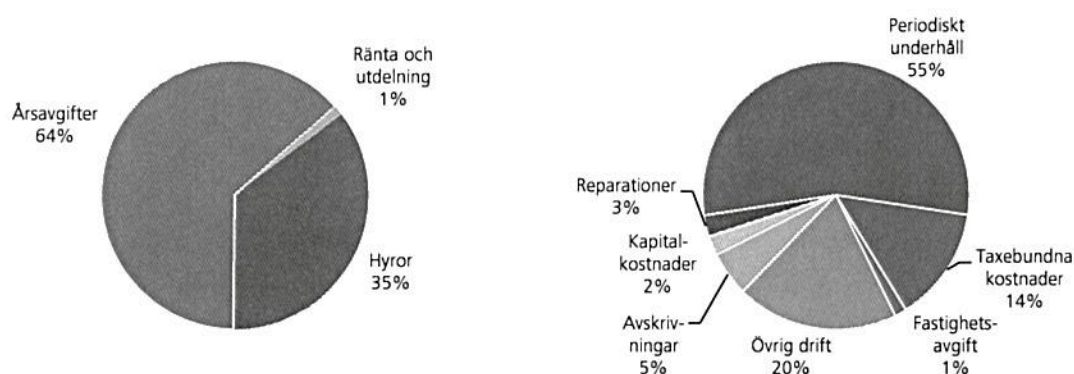
Föreningen har 20 hyresgäster som hyr sin bostad av föreningen. En tidigare hyreslägenhet kommer föreningen att sälja som bostadsrätt i början av 2017.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 543 778</b>	<b>1 949 332</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 073 428	5 139 567
Finansiella intäkter	60 589	11 196
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 827
Medlemsinsatser	15 865 000	2 830 000
Ökning av kortfristiga skulder	415 674	299 026
	<b>21 414 691</b>	<b>8 282 615</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 622 762	6 051 229
Finansiella kostnader	272 825	480 921
Ökning av kortfristiga fordringar	52 145	0
Minskning av långfristiga skulder	1 344 712	156 019
	<b>12 292 444</b>	<b>6 688 169</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>12 666 026</b>	<b>3 543 778</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>9 122 247</b>	<b>1 594 446</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

#### 1. Projekt

##### a. Byte av portar och portlåssystem

Samtliga portar har bytts ut. I samband med detta installerades också portlåssystemet Aptus som gör det möjligt för oss att hålla portarna låsta dygnet runt. Portarna öppnas med nyckelbrickor och besökare kan ringa upp de boende via porttelefoner för att bli insläppta.

##### b. Balkongrenovering

Under hösten 2015 lät vi Stockholms Betongkonsult göra en besiktning av balkongerna. Det framgick då att samtliga balkonger behövde renoveras genom fullständig nedbilning och återgjutning inom en 5-årsperiod.

Då styrelsen såg detta som en allvarlig säkerhetsrisk bestämdes det att projektet skulle påbörjas snarast. Vi anlidade en projektledare från SBC som hjälpte oss med upphandlingen och fortsätter leda hela projektet. Arbetet kom igång i september och enligt tidplanen för projektet ska samtliga balkonger vara tillgängliga igen till sommarsäsongen 2017.

Balkongrenoveringen finansieras med tidigare genomförda försäljningar av hyreslägenheter.

##### c. Systematiskt brandskyddsarbete - SBA

Föreningen har tillsammans med Hald & Tesch Brand ab infört Systematiskt brandskyddsarbete. I källargångarna har nödbelysning monterats, och samtliga utrymningsvägar i källargångar och trapphus har försetts med självlysande skyltar. Styrelsens ansvariga har genomgått utbildning i SBA och serviceavtal har tecknats.

##### d. Trädrensning

Vi har tagit bort några större träd som riskerade att rasa och rensat trädkronorna på andra.

##### e. Högtrycksspolning av avloppen

Samtliga avloppsledning har rensats genom högtrycksspolning.

#### 2. Städ dagar och utemiljö

Under året har det hållits två städdagar, en på våren och en på hösten. Medlemmar och hyresgäster har då hjälpts åt att kratta löv och röja källargångar. Vid varje städdag har föreningen sett till att en stor container för grovsopor stått på gården. Det har då också varit möjligt att slänga elavfall.

### 3. Förvaltning

a. Föreningen fortsätter med SBC som ekonomisk förvaltare och Energibevakning som teknisk förvaltare. Utöver detta stöttar SBC med byggnadstekniska frågor, årliga besiktningar och störningsärenden. SBC hjälper också till med upphandling av projekt, projektledning och försäkringsärenden, t ex vattenläckor.

b. Vid den årliga besiktningen som utförs av SBC går man igenom fastighetens aktuella status. En åtgärdslista tas fram och en jämförelse görs med Underhållsplanen för att se om den behöver revideras, eller om det behöver göras en ny prioritering av åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st  
Överlåtelser under året: 11 st  
Nyupplåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126  
Tillkommande medlemmar: 22  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	533	526	521	491
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 001	886	867	857
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 065	5 497	5 707	5 731
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	11	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	153	131	155
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	20	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	60	105	119
Soliditet (%)	76	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 380	-2 000	-1 033	-311
Nettoomsättning (tkr)	5 058	5 068	5 067	4 869

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 446 m<sup>2</sup> bostäder och 372 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	94 791 600	4 724 200	0	90 067 400
Upplåtelseavgifter	16 863 527	11 140 800	0	5 722 727
Fond för yttre underhåll	2 342 153	1 654 744	-1 670 690	2 358 099
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>113 997 280</b>	<b>17 519 744</b>	<b>-1 670 690</b>	<b>98 148 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 293 502	-1 654 744	-329 255	-4 309 503
Årets resultat	-6 380 128	-6 380 128	1 999 945	-1 999 945
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-12 673 630</b>	<b>-8 034 872</b>	<b>1 670 690</b>	<b>-6 309 448</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>101 323 650</b>	<b>9 484 872</b>	<b>0</b>	<b>91 838 778</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 380 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 638 757
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 654 744
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-12 673 629</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

2 342 000
<b>-10 331 629</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 058 070	5 067 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 358	72 055
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 073 428</b>	<b>5 139 567</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-9 877 118	-5 293 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 651	-643 720
Personalkostnader	Not 6	-111 993	-113 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 558	-618 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 241 320</b>	<b>-6 669 787</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 167 892</b>	<b>-1 530 220</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 589	11 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 825	-480 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 236</b>	<b>-469 725</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 380 128</b>	<b>-1 999 945</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 380 128</b>	<b>-1 999 945</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	
	121 270 861	121 889 418
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>121 270 861</b>	<b>121 889 418</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>121 270 861</b>	<b>121 889 418</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	997 258	1 024 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>997 258</b>	<b>1 024 677</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		
	11 748 811	2 546 999
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 748 811</b>	<b>2 546 999</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 746 069</b>	<b>3 571 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>134 016 929</b>	<b>125 461 095</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 655 127	95 790 127
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 342 153	2 358 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 997 280</b>	<b>98 148 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 293 502	-4 309 503
Årets resultat		-6 380 128	-1 999 945
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 673 630</b>	<b>-6 309 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 323 650</b>	<b>91 838 778</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	30 573 010	31 922 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 573 010</b>	<b>31 922 671</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	173 848	168 899
Leverantörsskulder		1 378 188	324 047
Övriga skulder		0	640 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	568 233	566 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 120 269</b>	<b>1 699 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 016 929</b>	<b>125 461 095</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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	200 år	200 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Värmeväxlare	20 år	20 år
Elcentral	20 år	20 år
Låssystem	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 236 704	3 067 901
Hyror bostäder	1 539 533	1 714 614
Hyror lokaler	184 469	185 747
Hyror garage	54 384	54 384
Hyror förråd	27 600	27 600
Värmeintäkter	15 492	17 223
Öresutjämning	-112	42
	<b>5 058 070</b>	<b>5 067 512</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	60 060
Övriga intäkter	15 358	11 995
	<b>15 358</b>	<b>72 055</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 151	94 896
	Fastighetsskötsel beställning	64 480	43 097
	Fastighetsskötsel gård beställning	59 289	36 438
	Snöröjning/sandning	92 174	188 230
	Städning entreprenad	184 513	176 492
	Städning enligt beställning	5 560	2 838
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 669	0
	Myndighetstillsyn	2 375	0
	Gård	9 182	11 711
	Serviceavtal	26 413	31 983
	Förbrukningsmateriel	4 068	8 506
	Teleport/hissanläggning	250	0
	Störningsjour och larm	10 413	0
	Brandskydd	114 482	0
		<b>672 018</b>	<b>594 190</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	8 844
	Hyseslägenheter	3 410	37 647
	Brf Lägenheter	0	5 550
	Tvättstuga	19 031	19 059
	Entré/trapphus	0	13 529
	Lås	11 708	16 720
	VVS	17 841	13 923
	Värmeanläggning/undercentral	9 636	15 360
	Elinstallationer	16 779	26 893
	Bredband	3 688	0
	Huskropp utvändigt	20 676	0
	Fönster	2 636	5 661
	Balkonger/altaner	3 644	0
	Mark/gård/utemiljö	85 437	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 990	324 640
	Vattenskada	100 078	10 260
		<b>300 554</b>	<b>498 086</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	318 445
	Hyseslägenheter	71 027	453 709
	Entré/trapphus	1 194 900	190 813
	Lås	620 278	0
	VVS	128 989	0
	Värmeanläggning	0	567 910
	Ventilation	3 894	113 250
	Tak	0	26 563
	Balkonger/altaner	4 287 028	0
		<b>6 306 116</b>	<b>1 670 690</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 929	74 442
	Värme	1 262 838	1 221 604
	Vatten	194 855	162 387
	Sophämtning/renhållning	32 774	51 567
	Grovsopor	23 365	21 425
		<b>1 593 761</b>	<b>1 531 425</b>

<b>Not 4 forts.</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 307	54 667
	Tomträttsavgäld	467 400	467 400
	Kabel-TV	31 222	30 732
	Bredband	285 199	284 580
		<b>840 128</b>	<b>837 379</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>164 542</b>	<b>162 187</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>9 877 118</b>	<b>5 293 957</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	300	300
	Tele- och datakommunikation	3 919	4 166
	Juridiska Åtgärder	63 282	39 875
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 625
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 675
	Föreningskostnader	14 844	8 859
	Styrelseomkostnader	4 026	2 960
	Fritids- och trivselkostnader	218	465
	Förvaltningsarvode	338 309	324 928
	Förvaltningsarvodena övriga	3 688	0
	Administration	13 613	5 457
	Korttidsinventarier	0	10 715
	Konsultarvode	165 012	204 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 790	7 790
	Övriga driftkostnader	0	14 486
		<b>633 651</b>	<b>643 720</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	88 602	88 599
	Sociala kostnader	23 391	24 953
		<b>111 993</b>	<b>113 552</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	319 406	319 406
	Förbättringar	299 152	299 152
		<b>618 558</b>	<b>618 558</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	124 647 957	124 647 957
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 647 957</b>	<b>124 647 957</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 758 539	-2 139 981
	Årets avskrivningar enligt plan	-618 558	-618 558
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 377 096</b>	<b>-2 758 539</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>121 270 861</b>	<b>121 889 418</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 357 632	52 357 632
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	66 068 000	61 186 000
	Taxeringsvärde mark	61 297 000	52 241 000
		<b>127 365 000</b>	<b>113 427 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 000 000	112 000 000
	Lokaler	1 365 000	1 427 000
		<b>127 365 000</b>	<b>113 427 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	736	486
	Skattefordran	25 054	27 409
	Klientmedel hos SBC	917 215	996 779
	Fordringar	54 253	0
		<b>997 258</b>	<b>1 024 674</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	2 358 099	2 358 099
	Reservering enligt stadgar	1 654 744	1 654 744
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 670 690	-1 654 744
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 342 153</b>	<b>2 358 099</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,880 %	9 717 966	9 772 991	Rörlig ränta
SBAB	0,880 %	9 717 966	9 772 991	Rörlig ränta
SBAB	0,910 %	9 823 821	9 870 773	Rörlig ränta
SBAB	0,860 %	1 487 105	1 493 126	Rörlig ränta
SBAB		0	1 181 689	Slutamorterat 2016
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 746 858</b>	<b>32 091 570</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-173 848	-168 899	
		<b>30 573 010</b>	<b>31 922 671</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongreoveringen fortsätter under våren och beräknas vara helt avslutad till sommarsäsongen 2017.

<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Arvoden	88 600	88 600
Sociala avgifter	27 838	27 838
Ränta	1 201	0
Tak	0	6 563
Fastighetsskötsel enl beställning	13 017	0
Balkonger/altaner	8 280	0
Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	2 543
Förutbetalda avgifter och hyror	429 297	440 656
	<b>568 233</b>	<b>566 200</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 27,3 2017



Bo Arvidson  
Ledamot



Markus Bränfeldt  
Ledamot



Peder Eriksson  
Ledamot



Inger Lindberg  
Ledamot



Tor Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21,4 2017



Fredrik Åborg  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkslingan

Org.nr 769617-7737

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkslingan för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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, 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 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 Björkslingan för räkenskapsåret 2016 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

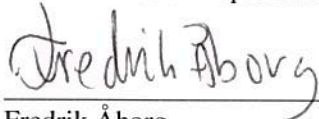
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 21 april 2017



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor