

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkslingan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 |
| Peder Eriksson | Ledamot |
| Inger Lindberg | Ledamot |
| Tor Nilsson | Ledamot |
| Theresia Silander Hagström | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Tomas Möller | Suppleant |
| Björn Löwgren | Suppleant |
| Petter Svensson | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Arvidson, Peder Eriksson, Tomas Möller, Inger Lindberg, Björn Löwgren, Tor Nilsson, Theresia Silander Hagström och Petter Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

Valberedning

Catrine Ahlman

Gustav Christensson

Susanne Mozart

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

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.

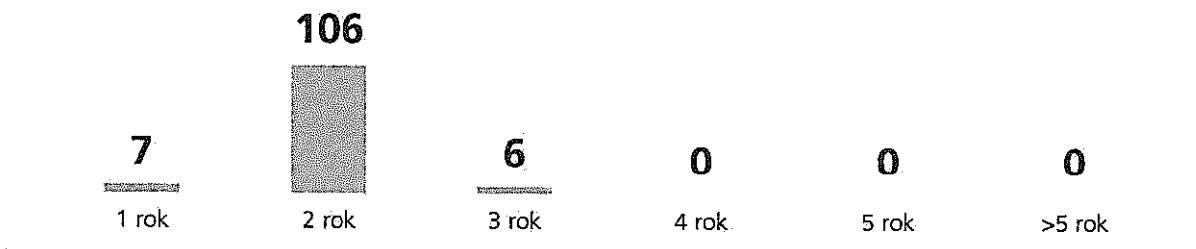
Värdeåret är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 818 m², varav 7 446 m² utgör lägenhetsyta och 372 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt samt 18 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta |
|-------------------------------|-------------------|
| Lagerlokal | 1 m ² |
| Lagerlokal | 33 m ² |
| Lagerlokal | 15 m ² |
| Lagerlokal | 32 m ² |
| Kontorslokal | 60 m ² |
| Förråd | 21 m ² |
| Atelje | 63 m ² |
| Atelje | 59 m ² |
| Lagerlokal | 1 m ² |
| Lagerlokal | 50 m ² |

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:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Reparation av tak | 2017 | Slutbesiktigat |
| Utbyte av rörledningar i källarna på Svalövsvägen | 2017 | |
| Filmning av rörstammar | 2017 | Avslutas våren 2018 |
| Nya lekplatser och utemiljö | 2017 | |
| Utbyte av entrédörr, bokningssystem och brandlarm till tvättstugan | 2017 | |
| Utbyte av portar och införande av nytt låssystem Aptus | 2016 | |
| Fullständig nedbilning och återgjutning av samtliga balkonger | 2016 - 2017 | Projektet avslutades våren 2017 |
| Byte till ståldörrar i källarna på Svalövsvägen | 2015 | |
| Utbyte av värmeväxlare etc. i undercentraler på Halmstadsvägen | 2015 | Utrustningen i samtliga undercentraler är därmed utbytt |
| Reparation av tak i enlighet med detaljbesiktning utförd 2012 | 2014 | |
| Utbyte av värmeväxlare i undercentraler på Svalövsvägen | 2014 - 2015 | |
| Utbyte av automatik för lyse i källargångar, cykelrum och garage. | 2013 | |
| Utbyte av automatik för trapplyse på Simrishamnsvägen. | 2013 | |
| Renovering av el i källare på Svalövsvägen och utbyte av elservis från gatan | 2013 | |
| Byte av värmeväxlare etc. i undercentralen på Simrishamnsvägen | 2013 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2013 | |
| Fönsterrenovering | 2011 | |

| Planerat underhåll | År |
|--|-----------|
| OVK - Ventilationskontroll och eventuella åtgärder | 2018 |
| Utbyte av samtliga sopkärl | 2018 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Under 2017 har tre tidigare hyreslägenheter sålts som bostadsrätter.

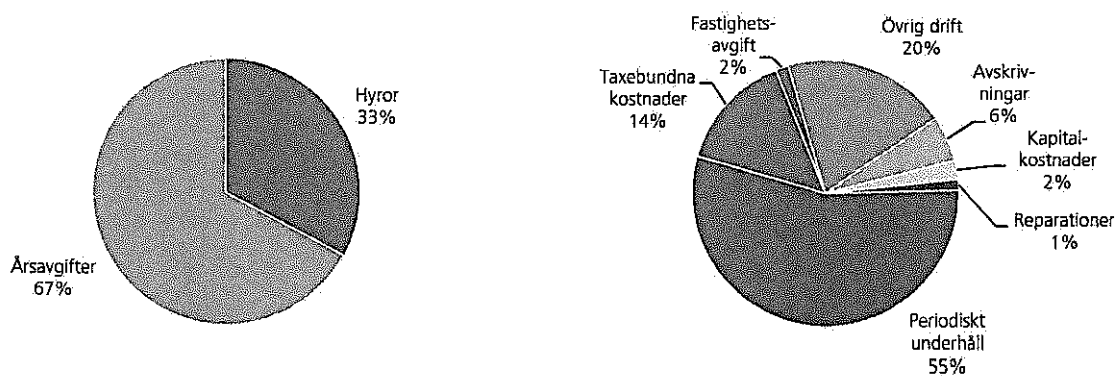
Föreningen har 18 hyresgäster som hyr sin bostad av föreningen.

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

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 12 666 026 | 3 543 778 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 975 198 | 5 073 428 |
| Finansiella intäkter | 43 689 | 60 589 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 49 032 | 0 |
| Medlemsinsatser | 9 900 000 | 15 865 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 415 674 |
| | 14 967 919 | 21 414 691 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 10 182 188 | 10 622 762 |
| Finansiella kostnader | 251 194 | 272 825 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 52 145 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 657 073 | 1 344 712 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 1 069 478 | 0 |
| | 13 159 932 | 12 292 444 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 14 474 013 | 12 666 026 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 807 987 | 9 122 247 |

*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 1 315 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. Balkongrenovering

Balkongrenoveringen avslutades under våren 2017 med en slutbesiktning.

b. Nytt tvättbokningssystem

Det nya systemet är anslutet till Aptus, som även kontrollerar portlåsen.

c. Lekplatser och utemiljö

Vi har byggt upp nya lekplatser och fräschat upp innergårdarna med nya gräsmattor.

c. Stambyte i källare på Svalösvägen

Rörledningarna i källarna på Svalösvägen är utbytta. I samband med detta gjordes en asbestsanering.

d. Taken har reparerats i enlighet med tidigare inspektion. Efter detta har en slutbesiktning gjorts.

2. Städ dagar

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. Vi 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: 101 st
Överlåtelse under året: 14 st
Nyupplåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 537 | 533 | 526 | 521 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 974 | 1 001 | 886 | 867 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 696 | 5 065 | 5 497 | 5 707 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 12 | 10 | 9 | 11 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 158 | 162 | 153 | 131 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 25 | 20 | 20 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 32 | 35 | 60 | 105 |
| Soliditet (%) | 78 | 76 | 73 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -6 033 | -6 380 | -2 000 | -1 033 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 975 | 5 058 | 5 068 | 5 067 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 446 m² bostäder och 372 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 97 682 600 | 2 891 000 | 0 | 94 791 600 |
| Upplåtelseavgifter | 23 872 527 | 7 009 000 | 0 | 16 863 527 |
| Fond för yttre underhåll | 1 654 897 | 1 654 744 | -2 342 000 | 2 342 153 |
| S:a bundet eget kapital | 123 210 024 | 11 554 744 | -2 342 000 | 113 997 280 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -11 986 374 | -1 654 744 | -4 038 128 | -6 293 502 |
| Årets resultat | -6 033 052 | -6 033 052 | 6 380 128 | -6 380 128 |
| S:a ansamlad förlust | -18 019 426 | -7 687 796 | 2 342 000 | -12 673 630 |
| S:a eget kapital | 105 190 598 | 3 866 948 | 0 | 101 323 650 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -6 033 052 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 331 629 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 654 744 |
| summa balanserat resultat | -18 019 425 |

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

| |
|--------------------|
| 1 654 000 |
| -16 365 425 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 975 067 | 5 058 070 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 130 | 15 358 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 975 198 | 5 073 428 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -9 368 650 | -9 877 118 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -698 326 | -633 651 |
| Personalkostnader | Not 6 | -115 211 | -111 993 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -618 558 | -618 558 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 800 745 | -11 241 320 |
| RÖRELSERESULTAT | | -5 825 548 | -6 167 892 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 43 689 | 60 589 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -251 194 | -272 825 |
| Summa finansiella poster | | -207 505 | -212 236 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -6 033 052 | -6 380 128 |
| ÅRETS RESULTAT | | -6 033 052 | -6 380 128 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 120 652 303 | 121 270 861 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 120 652 303 | 121 270 861 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 120 652 303 | 121 270 861 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 10 813 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 208 833 | 997 258 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 219 646 | 997 258 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 13 285 378 | 11 748 811 |
| Summa kassa och bank | 13 285 378 | 11 748 811 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 14 505 024 | 12 746 069 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 135 157 326 | 134 016 929 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 121 555 127 | 111 655 127 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 1 654 897 | 2 342 153 |
| Summa bundet eget kapital | | 123 210 024 | 113 997 280 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 986 374 | -6 293 502 |
| Årets resultat | | -6 033 052 | -6 380 128 |
| Summa fritt eget kapital | | -18 019 426 | -12 673 630 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 105 190 598 | 101 323 650 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 28 905 796 | 30 573 010 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 905 796 | 30 573 010 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 183 989 | 173 848 |
| Leverantörsskulder | | 310 449 | 1 378 188 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 566 495 | 568 233 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 060 933 | 2 120 269 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 135 157 326 | 134 016 929 |

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 | 2017 | 2016 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Tvättstuga | 30 år | 30 år |
| Värmieväxlare | 20 år | 20 år |
| Elcentral | 20 år | 20 år |
| Låssystem | 20 år | 30 år |
| Fönster | 30 år | 30 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 329 789 | 3 236 704 |
| Hyor bostäder | 1 378 006 | 1 539 533 |
| Hyor lokaler | 177 577 | 184 469 |
| Hyor garage | 46 716 | 54 384 |
| Hyor förråd | 27 600 | 27 600 |
| Värmeintäkter | 15 492 | 15 492 |
| Öresutjämning | -113 | -112 |
| | 4 975 067 | 5 058 070 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|------------|---------------|
| Övriga intäkter | 130 | 15 358 |
| | 130 | 15 358 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 104 804 | 97 151 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 54 394 | 64 480 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 56 500 | 59 289 |
| | Snöröjning/sandning | 77 899 | 92 174 |
| | Städning entreprenad | 186 228 | 184 513 |
| | Städning enligt beställning | 3 190 | 5 560 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 1 669 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 2 375 |
| | Garage | 1 000 | 0 |
| | Gård | 2 268 | 9 182 |
| | Serviceavtal | 36 848 | 26 413 |
| | Förbrukningsmateriel | 7 473 | 4 068 |
| | Teleport/hissanläggning | 6 912 | 250 |
| | Störningsjour och larm | 10 413 | 10 413 |
| | Brandskydd | 0 | 114 482 |
| | | 547 929 | 672 018 |
| | Reparationer | | |
| | Hyseslägenheter | 12 974 | 3 410 |
| | Tvättstuga | 17 703 | 19 031 |
| | Sophantering/återvinning | 6 683 | 0 |
| | Entré/trapphus | 7 681 | 0 |
| | Lås | 22 104 | 11 708 |
| | VVS | 3 666 | 17 841 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 3 666 | 9 636 |
| | Elinstallationer | 36 087 | 16 779 |
| | Bredband | 0 | 3 688 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 20 676 |
| | Fönster | 23 110 | 2 636 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 3 644 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 85 437 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 3 133 | 5 990 |
| | Vattenskada | 3 025 | 100 078 |
| | | 139 832 | 300 554 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyseslägenheter | 45 844 | 71 027 |
| | Tvättstuga | 64 726 | 0 |
| | Entré/trapphus | 98 963 | 1 194 900 |
| | Lås | 52 398 | 620 278 |
| | VVS | 522 750 | 128 989 |
| | Ventilation | 0 | 3 894 |
| | Tak | 612 031 | 0 |
| | Fasad | 91 504 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 3 981 470 | 4 287 028 |
| | Mark/gård/utemiljö | 590 394 | 0 |
| | | 6 060 080 | 6 306 116 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 91 553 | 79 929 |
| | Värme | 1 235 582 | 1 262 838 |
| | Vatten | 197 660 | 194 855 |
| | Sophämtning/renhållning | 46 965 | 32 774 |
| | Grovsopor | 28 331 | 23 365 |
| | | 1 600 091 | 1 593 761 |

| Not 4 forts. | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 59 099 | 56 307 |
| | Tomträttsavgäld | 467 400 | 467 400 |
| | Kabel-TV | 31 628 | 31 222 |
| | Bredband | 292 457 | 285 199 |
| | | 850 584 | 840 128 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 170 135 | 164 542 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 9 368 650 | 9 877 118 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 0 | 300 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 602 | 3 919 |
| | Juridiska åtgärder | 135 587 | 63 282 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 400 | 1 275 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 375 | 17 375 |
| | Föreningskostnader | 14 063 | 14 844 |
| | Styrelseomkostnader | 4 296 | 4 026 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 768 | 218 |
| | Förvaltningsarvode | 347 602 | 338 309 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 0 | 3 688 |
| | Administration | 7 731 | 13 613 |
| | Korttidsinventarier | 1 599 | 0 |
| | Konsultarvode | 154 196 | 165 012 |
| | Tidningar facklitteratur | 318 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | 7 790 | 7 790 |
| | | 698 326 | 633 651 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 90 600 | 88 602 |
| | Sociala kostnader | 24 611 | 23 391 |
| | | 115 211 | 111 993 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 319 406 | 319 406 |
| | Förbättringar | 299 152 | 299 152 |
| | | 618 558 | 618 558 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 124 647 957 | 124 647 957 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 124 647 957 | 124 647 957 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 377 096 | -2 758 539 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -618 558 | -618 558 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 995 654 | -3 377 096 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 120 652 303 | 121 270 861 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 52 357 632 | 52 357 632 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 66 068 000 | 66 068 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 61 297 000 | 61 297 000 |
| | | 127 365 000 | 127 365 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 126 000 000 | 126 000 000 |
| | Lokaler | 1 365 000 | 1 365 000 |
| | | 127 365 000 | 127 365 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 737 | 736 |
| | Skattefordran | 19 461 | 25 054 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 188 635 | 917 215 |
| | Fordringar | 0 | 54 253 |
| | | 1 208 833 | 997 258 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 342 153 | 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 | -2 342 000 | -1 670 690 |
| | Vid årets slut | 1 654 897 | 2 342 153 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--------|--|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | ändringsdag |
| | SBAB | 0,640 % | 9 658 397 | 9 717 966 | Rörlig ränta |
| | SBAB | 0,640 % | 9 658 397 | 9 717 966 | Rörlig ränta |
| | SBAB | 0,790 % | 9 772 991 | 9 823 821 | Rörlig ränta |
| | SBAB | | 0 | 1 487 105 | Slutamorterat 2017 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 29 089 785 | 30 746 858 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -183 989 | -173 848 | |
| | | | 28 905 796 | 30 573 010 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 169 840 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 40 000 000 | 40 000 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Arvoden | 89 600 | 88 600 |
| | Sociala avgifter | 28 152 | 27 838 |
| | Ränta | 2 654 | 1 201 |
| | Avgifter och hyror | 446 089 | 429 297 |
| | Fastighetsskötsel enl beställning | 0 | 13 017 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 8 280 |
| | | 566 495 | 568 233 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2018 utförs OVK, inklusive åtgärder av de brister som framkommer.

Under 2018 kommer samtliga sopkärl att bytas ut.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 4, 4 2018



Bo Arvidson
Ledamot



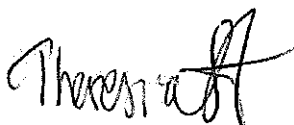
Peder Eriksson
Ledamot



Inger Lindberg
Ledamot



Tor Nilsson
Ledamot



Theresia Silander Hagström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10, 4 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 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 Björkslingan för räkenskapsåret 2017 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:

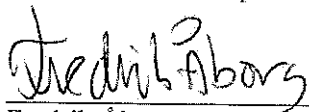
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 10 april 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor