

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkslingan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-12-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------|---------|
| Erika Heineman | Ledamot |
| Tomas Larsson Möller | Ledamot |
| Inger Lindberg | Ledamot |
| Tor Nilsson | Ledamot |
| Theresia Silander Hagström | Ledamot |

Ledamot t.o.m. 2018-09-25

| | |
|----------------|-----------|
| Peder Eriksson | Suppleant |
| Thom Gisslén | Suppleant |
| Pontus Åkesson | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peder Eriksson, Thom Gisslén, Erika Heineman, Tomas Larsson Möller, Inger Lindberg, Theresia Silander Hagström och Pontus Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT Revision AB

Valberedning

Anna Almqvist

Camilla Eriksson

Fredrik Wassermeyer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Regnbågen 2 | 2009 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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.

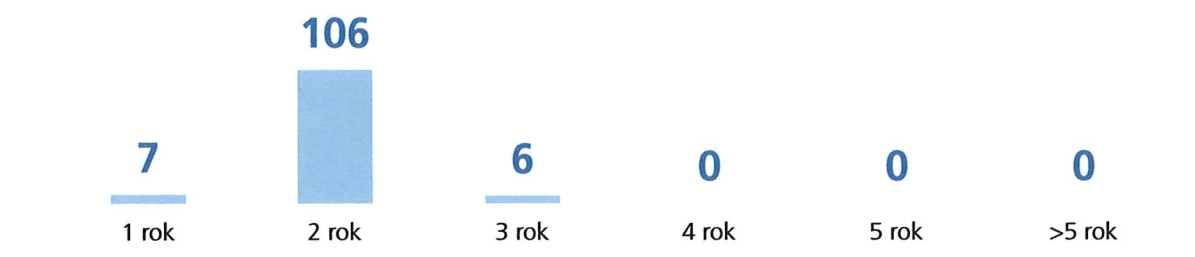
Värdeåret är 1949.

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 | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| 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 |
|--|-------------|---|
| Utbyte av samtliga sopkärl | 2018 | Projekt avslutat april 2018 |
| OVK - Ventilationskontroll och eventuella åtgärder | 2018 | Genomfördes under februari |
| Fällning av undermåliga träd | 2018 | |
| Reparation av tak | 2017 | Slutbesiktigat |
| Utbyte av rörledning 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 | |
| Fullständig nedbilning och återgjutning av samtliga balkonger | 2016 - 2017 | Projektet avslutades våren 2017 |
| Utbyte av portar och införande av nytt låssystem Aptus | 2016 | |
| Utbyte av värmeväxlare etc. i undercentraler på Halmstadsvägen | 2015 | Utrustningen i samtliga undercentraler är därmed utbytt |
| Byte till ståldörrar i källarna på Svalövsvägen | 2015 | |
| 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**

Byte/relining av avlopps- dagvatten-
och ev kallvattenstammar källare
Svalövsvägen 2-12

2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Fastighetsskötsel

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Leverantör

Energibevakning AB

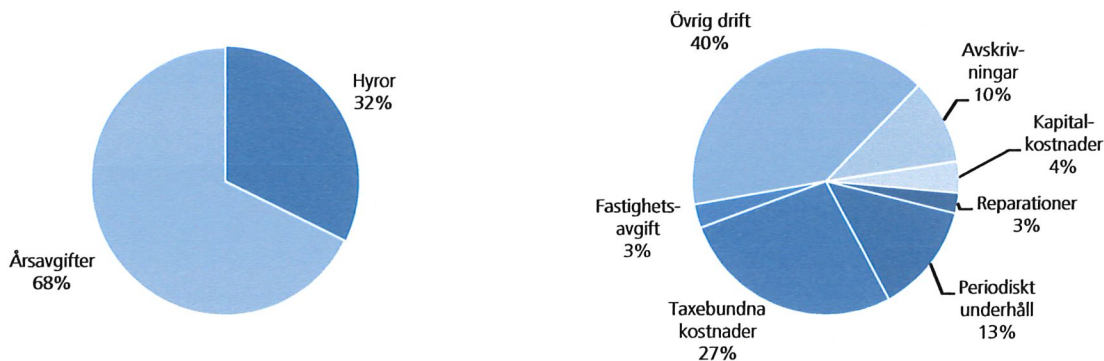
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 14 474 013 | 12 666 026 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 018 012 | 4 975 198 |
| Finansiella intäkter | 47 391 | 43 689 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 11 206 | 49 032 |
| Medlemsinsatser | 0 | 9 900 000 |
| | 5 076 609 | 14 967 919 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 5 140 704 | 10 182 188 |
| Finansiella kostnader | 226 239 | 251 194 |
| Minskning av långfristiga skulder | 183 995 | 1 657 073 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 72 598 | 1 069 478 |
| | 5 623 536 | 13 159 932 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 13 927 086 | 14 474 013 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -546 927 | 1 807 987 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



TM EA
LL TRO

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Projekt

- **Stamöversyn**
Under året har vi haft en stamöversyn av de horisontella avloppsstammarna i källarplan samt dagvattenledningar i de båda husen på Svalövsvägen. Översyn och framtagning av förfrågningsunderlag har gjorts av Adnan Tulic på SBC och insamling av offerter har pågått till december. SBC har därefter lämnat över 3 st offerter för styrelsen att ta ställning till.
- **OVK**
Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under februari av AirCano. Åtgärder gjordes i lägenheter för att säkerställa bra självdrag. Totalt sett var det 13 st bommar, och alla har åtgärdats.
- **Nätbokning av tvättstuga**
Under året har vi kollat på möjlighet till nätbokning av tvättstuga tillsammans med Great Security (f.d. Bromma Lås.) Tester av systemet har påbörjats, men driftsäkerhet och möjlighet till återställning av lösenord måste säkerställas innan det kan implementeras.
- **Studenthusbygge**
Överklagandet av studenthusbygget längs Understensvägen fick inte prövningstillstånd i Mark- och Miljödomstolen. Detaljplanen står därför fast. I fråga om prövningstillstånd ges aldrig någon ingående förklaring till beslutet.
- **Trädgårdsarbete**
Vår arborist har gjort en bedömning av våra träd, och fällt de som utgjort en fara. Utöver det har nya rabatter, staket och gångar anlagts.

Städdagar

- Under året har det hållits två städdagar, en på våren den 6:e maj och en på hösten. Medlemmar och hyresgäster har då hjälpts åt att kratta löv och röja källargångar. Under höststädningen har även en inventering och uppsamling av övergivna cyklar gjorts. 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 och annat farligt avfall.

Förvaltning

- Föreningen fortsätter med SBC som ekonomisk förvaltare och Energibevakning som teknisk förvaltare. Utöver detta stöttar SBC med byggnadstekniska frågor och årliga besiktningar. SBC hjälper också till med upphandling av projekt och projektledning.
- 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.

TM EA
14 TBB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 547 | 537 | 533 | 526 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 961 | 974 | 1 001 | 886 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 666 | 4 696 | 5 065 | 5 497 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 13 | 12 | 10 | 9 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 155 | 158 | 162 | 153 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 25 | 25 | 20 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 29 | 32 | 35 | 60 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 76 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -920 | -6 033 | -6 380 | -2 000 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 018 | 4 975 | 5 058 | 5 068 |

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 | 0 | 0 | 97 682 600 |
| Upplåtelseavgifter | 23 872 527 | 0 | 0 | 23 872 527 |
| Fond för yttre underhåll | 1 655 641 | 1 654 744 | -1 654 000 | 1 654 897 |
| S:a bundet eget kapital | 123 210 768 | 1 654 744 | -1 654 000 | 123 210 024 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -18 020 170 | -1 654 744 | -4 379 052 | -11 986 374 |
| Årets resultat | -920 098 | -920 098 | 6 033 052 | -6 033 052 |
| S:a ansamlad förlust | -18 940 268 | -2 574 842 | 1 654 000 | -18 019 426 |
| S:a eget kapital | 104 270 500 | -920 098 | 0 | 105 190 598 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -920 098 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -16 365 426 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 654 744 |
| summa balanserat resultat | -18 940 268 |

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

| |
|--------------------|
| 796 007 |
| -18 144 261 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 018 012 | 4 975 067 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 130 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 018 012 | 4 975 198 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 302 733 | -9 368 650 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -662 617 | -698 326 |
| Personalkostnader | Not 6 | -175 354 | -115 211 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -618 558 | -618 558 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 759 262 | -10 800 745 |
| RÖRELSERESULTAT | | -741 250 | -5 825 548 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 47 391 | 43 689 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -226 239 | -251 194 |
| Summa finansiella poster | | -178 848 | -207 505 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -920 098 | -6 033 052 |
| ÅRETS RESULTAT | | -920 098 | -6 033 052 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 120 033 745 | 120 652 303 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 120 033 745 | 120 652 303 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 120 033 745 | 120 652 303 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 850 | 10 813 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 105 873 | 1 208 833 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 108 723 | 1 219 646 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 12 838 167 | 13 285 378 |
| Summa kassa och bank | 12 838 167 | 13 285 378 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 13 946 891 | 14 505 024 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 133 980 636 | 135 157 326 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 121 555 127 | 121 555 127 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 1 655 641 | 1 654 897 |
| Summa bundet eget kapital | | 123 210 768 | 123 210 024 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -18 020 170 | -11 986 374 |
| Årets resultat | | -920 098 | -6 033 052 |
| Summa fritt eget kapital | | -18 940 268 | -18 019 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 104 270 500 | 105 190 598 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 28 706 619 | 28 905 796 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 706 619 | 28 905 796 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 199 171 | 183 989 |
| Leverantörsskulder | | 300 760 | 310 449 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 503 586 | 566 495 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 003 517 | 1 060 933 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 133 980 636 | 135 157 326 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 | 2018 | 2017 |
|---------------|--------|--------|
| 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

| | 2018 | 2017 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 385 964 | 3 329 789 |
| Hyror bostäder | 1 344 511 | 1 378 006 |
| Hyror lokaler | 190 184 | 177 577 |
| Hyror garage | 54 384 | 46 716 |
| Hyror förråd | 27 600 | 27 600 |
| Värmeintäkter | 15 492 | 15 492 |
| Öresutjämning | -123 | -113 |
| | 5 018 012 | 4 975 067 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|----------|------------|
| Övriga intäkter | 0 | 130 |
| | 0 | 130 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 108 193 | 104 804 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 35 692 | 54 394 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 19 875 | 56 500 |
| | Snöröjning/sandning | 179 586 | 77 899 |
| | Städning entreprenad | 190 240 | 186 228 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 3 190 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 136 750 | 0 |
| | Garage | 1 000 | 1 000 |
| | Gård | 9 230 | 2 268 |
| | Serviceavtal | 0 | 36 848 |
| | Förbrukningsmateriel | 4 624 | 7 473 |
| | Teleport/hissanläggning | 5 924 | 6 912 |
| | Störningsjour och larm | 10 413 | 10 413 |
| | Brandskydd | 35 281 | 0 |
| | | 736 807 | 547 929 |
| | Reparationer | | |
| | Hyseslägenheter | 11 739 | 12 974 |
| | Tvättstuga | 22 838 | 17 703 |
| | Sophantering/återvinning | 6 205 | 6 683 |
| | Entré/trapphus | 4 315 | 7 681 |
| | Lås | 23 076 | 22 104 |
| | VVS | 12 728 | 3 666 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 12 535 | 3 666 |
| | Elinstallationer | 29 831 | 36 087 |
| | Fasad | 7 663 | 0 |
| | Fönster | 9 904 | 23 110 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 1 844 | 3 133 |
| | Vattenskada | 3 183 | 3 025 |
| | | 145 862 | 139 832 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hyseslägenheter | 0 | 45 844 |
| | Tvättstuga | 0 | 64 726 |
| | Sophantering/återvinning | 247 500 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 98 963 |
| | Lås | 0 | 52 398 |
| | VVS | 141 250 | 522 750 |
| | Ventilation | 407 257 | 0 |
| | Tak | 0 | 612 031 |
| | Fasad | 0 | 91 504 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 3 981 470 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 590 394 |
| | | 796 007 | 6 060 080 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 101 296 | 91 553 |
| | Värme | 1 214 230 | 1 235 582 |
| | Vatten | 198 982 | 197 660 |
| | Sophämtning/renhållning | 50 887 | 46 965 |
| | Grosoppor | 57 720 | 28 331 |
| | | 1 623 115 | 1 600 091 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 61 463 | 59 099 |
| | Tomträttsavgäld | 467 400 | 467 400 |
| | Kabel-TV | 7 994 | 31 628 |
| | Bredband | 291 332 | 292 457 |
| | | 828 189 | 850 584 |

| Not 4 forts. | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 172 753 | 170 135 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 4 302 733 | 9 368 650 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Tele- och datakommunikation | 2 436 | 3 602 |
| | Juridiska åtgärder | 78 846 | 135 587 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 125 | 3 400 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 375 | 17 375 |
| | Föreningskostnader | 13 388 | 14 063 |
| | Styrelseomkostnader | 4 400 | 4 296 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 671 | 768 |
| | Förvaltningsarvode | 360 640 | 347 602 |
| | Administration | 3 700 | 7 731 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 1 599 |
| | Konsultarvode | 169 096 | 154 196 |
| | Tidningar facklitteratur | 0 | 318 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | 7 940 | 7 790 |
| | | 662 617 | 698 326 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 137 900 | 90 600 |
| | Sociala kostnader | 37 454 | 24 611 |
| | | 175 354 | 115 211 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 319 406 | 319 406 |
| | Förbättringar | 299 152 | 299 152 |
| | | 618 558 | 618 558 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -3 995 654 | -3 377 096 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -618 558 | -618 558 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 614 212 | -3 995 654 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 120 033 745 | 120 652 303 |
| | 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 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 112 | 737 |
| | Skattefordran | 16 843 | 19 461 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 088 918 | 1 188 635 |
| | | 1 105 873 | 1 208 833 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 654 897 | 2 342 153 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 654 744 | 1 654 744 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 654 000 | -2 342 000 |
| | Vid årets slut | 1 655 641 | 1 654 897 |

TM EH
12/12

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| SBAB | 0,800 % | 9 593 912 | 9 658 397 | 2019-03-05 |
| SBAB | 0,800 % | 9 593 912 | 9 658 397 | 2019-03-05 |
| SBAB | 0,710 % | 9 717 966 | 9 772 991 | 2019-01-15 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 28 905 790 | 29 089 785 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -199 171 | -183 989 | |
| | | 28 706 619 | 28 905 796 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 710 764 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 000 000 | 40 000 000 |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 91 000 | 89 600 |
| Sociala avgifter | 28 592 | 28 152 |
| Ränta | 138 | 2 654 |
| Avgifter och hyror | 383 856 | 446 089 |
| | 503 586 | 566 495 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vattenläckage

- Första veckan i februari identifierade bostadsrättsföreningen en vattenläcka på Simrishamnsvägen 1. Läckan lokaliserades till ett brott i en färskvattenledning mellan gatuledningen och huskroppen. Ledningen byttes ut och avfuktning i källare inleddes, på inrådan av vårt försäkringsbolag.

TM KH
EJA 12

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 27/03 2019



Erika Heineman
Ledamot



Tomas Larsson Möller
Ledamot



Inger Lindberg
Ledamot



Theresia Silander Hagström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 - 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

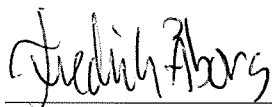
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor