

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Britts Grannar



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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 2006 och 2030.
- 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. I januari 2016 hade föreningen en avgiftsfri månad.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa omlängre 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 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Eric Stenberg	Ordförande
Kim Leindahl	Vice ordförande
Susanne Christine Peyre	Sekreterare
Jenni Alexandra Maria Nyman	Kassör
Björn Kai Mikael Johansson	Ledamot
Bengt Erik Olofsson	Ledamot

Helena Yvonne Katarina Bonnevier	Suppleant
Nils Ola Axel Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB	Per Lundfors	Auktoriserad revisor
--------------------------	--------------	----------------------

Valberedning

Oscar Hagman
Magnus de Vries
Susanna Helsing

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker främst via bergvärme. Fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

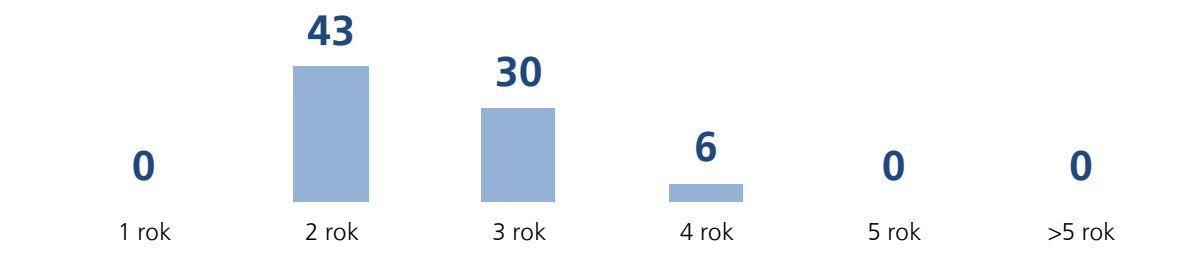
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 132 m², varav 5 006 m² utgör lägenhetsyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Miljöstuga
Hobbyrum

Kommentar

Från oktober 2005
Från oktober 2005
Från november 2003
Från september 2013
Från oktober 2016

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entrédörrar	2016	Nya entrédörrar i samtliga hus.
Stamspolning	2016	
Målning av trapphus.	2015	Allmän uppfräschning av trapphusen.
Installation av bredband	2015	Bredband via Cat6-nät installeras enligt beslut från 2014 års föreningsstämma.
Elektriska handdukstorkar	2014	Vattenburna handdukstorkar i samtliga badrum sattes med elektriska enligt krav från Miljöförvaltningen.
Ny miljöstuga	2013	Apparatur till bergvärme förlades i gamla miljöstugan
Ventilationsarbeten	2013	Justering och rensning av lägenheternas ventiler över fönstren.
Upprustning av värdplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringsplatser för uthyrning.
Cykelparkeringar utomhus	2013 - 2014	Anläggning av cykelparkering utanför hus 9 och 11.
Energiåtervinning	2012	Energin från frånluftsventilationen tas tillvara
Bergvärme	2012	Driftsatt december 2012
Stamspolning	2006	
Nya sopskåp	2005	6 st fristående sopskåp
Ny tvättstuga	2003	
Ny miljöstuga	2003	
Nyinstallation hiss	1995	Renovering av befintlig hiss
Elstambyte	1995	En-fas
Rörstambyte	1995	
Renovering av balkonger	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Omläggning av tak	1995	Renovering av befintliga takpannor
Omputsning av fasad	1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya portlås	2017	
Mark och trädgård	2017	Asfalteringsarbeten och allmän upprustning av yttre miljö.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

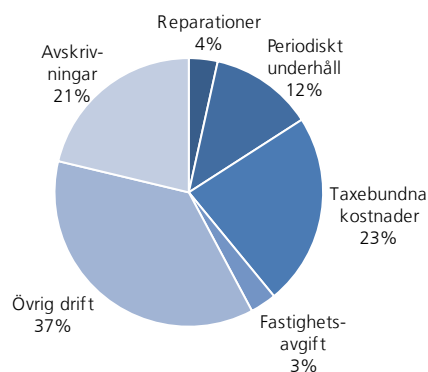
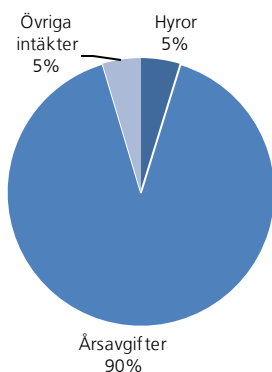
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Tv-Internetleverantör	ComHem
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	SBC
Bredbandsleverantör	Ownit

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 940 584	1 464 279
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 082 971	3 259 143
Finansiella intäkter	198	306
Minskning kortfristiga fordringar	2 764	0
Ökning av kortfristiga skulder	129 738	65 401
	3 215 671	3 324 850
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 563 269	2 451 881
Finansiella kostnader	26 828	48 390
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	197 786
Ökning av kortfristiga fordringar	0	488
Minskning av långfristiga skulder	225 000	150 000
	2 815 097	2 848 545
LIKVIDAMEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 341 158	1 940 584
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	400 574	476 305

*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

Alla hus har fått nya entrédörrar. Stampsolning under året enligt underhållsplan. I samband med stampsolningen besiktigades alla kranar och avlopp i lägenheterna.

I januari 2016 hade vi en avgiftsfri månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	638	631
Hyror/m ² hyresrättsyta	1244	1244	1244	1244
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 121	1 209	1 241	1 796
Elkostnad/m ² totalyta	84	87	73	100
Värmekostnad/m ² totalyta	25	21	30	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	9	26	56
Soliditet (%)	89	89	89	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-201	50	-124	-514
Nettoomsättning (tkr)	3 028	3 257	3 201	3 150

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 m² bostäder och 126 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	37 968 534	0	0	37 968 534
Upplåtelseavgifter	14 282 004	0	0	14 282 004
Fond för yttre underhåll	920 705	261 831	-387 010	1 045 884
S:a bundet eget kapital	53 171 243	261 831	-387 010	53 296 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 179 782	-261 831	437 415	-1 355 366
Årets resultat	-201 073	-201 073	-50 405	50 405
S:a ansamlad förlust	-1 380 855	-462 904	387 010	-1 304 961
S:a eget kapital	51 790 388	-201 073	0	51 991 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-201 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-917 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 831
summa balanserat resultat	-1 380 855

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

405 269
-975 586

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 027 930	3 256 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 041	2 372
Summa rörelseintäkter		3 082 971	3 259 143
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 073 722	-1 963 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 094	-367 023
Personalkostnader	Not 6	-115 454	-121 414
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-694 145	-708 773
Summa rörelsekostnader		-3 257 415	-3 160 654
RÖRELSERESULTAT		-174 443	98 489
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 828	-48 390
Summa finansiella poster		-26 630	-48 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 073	50 405
ÅRETS RESULTAT		-201 073	50 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	55 595 435	56 289 580
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 595 435	56 289 580
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 598 935	56 293 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 439 717	2 040 608
Summa kortfristiga fordringar		2 439 717	2 040 618
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 015	4 304
Summa kassa och bank		3 015	4 304
SUMMAOMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 442 732	2 044 922
SUMMATILLGÅNGAR		58 041 666	58 338 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	920 705	1 045 884
Summa bundet eget kapital		53 171 243	53 296 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 179 782	-1 355 366
Årets resultat		-201 073	50 405
Summa fritt eget kapital		-1 380 855	-1 304 961
SUMMA EGET KAPITAL		51 790 388	51 991 461
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 250 000	5 475 000
Summa långfristiga skulder		5 250 000	5 475 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		217 481	319 582
Skatteskulder		203 719	199 500
Övriga skulder		26 789	26 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	253 290	25 880
Summa kortfristiga skulder		1 001 279	871 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 041 666	58 338 001

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	116 år	116 år
Tvättstuga	34 år	34 år
Soprum/sophus	25 år	10-25 år
Energiåtgärder	Fullt avskriven	5 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 793 735	3 047 111
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	8 400	8 400
Hyror garage	71 166	69 768
Bredbandsintäkter	78 540	52 360
Övriga debiterade avgifter	8 913	11 942
Öresutjämning	27	42
	3 027 930	3 256 771

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	53 000	0
Övriga intäkter	2 041	2 372
	55 041	2 372

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	31 131	26 474
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 650	43 438
	Snöröjning/sandning	43 613	63 325
	Städning enligt beställning	0	18 488
	Mattvätt/Hyrmattor	13 244	13 019
	Sotning	4 809	0
	Hissbesiktning	3 809	3 708
	Myndighetstillsyn	2 160	4 200
	Garage	1 660	0
	Gård	2 244	8 307
	Serviceavtal	26 410	24 661
	Förbrukningsmateriel	985	132
		168 715	205 752
	Reparationer		
	Tvättstuga	17 413	23 086
	Entré/trapphus	4 776	0
	Lås	8 813	3 868
	VVS	41 189	2 095
	Värmeanläggning/undercentral	0	850
	Ventilation	23 250	23 250
	Elinstallationer	4 121	0
	Hiss	3 360	16 076
	Vattenskada	8 197	0
		111 119	69 225
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	239 869	387 010
	VVS	71 650	0
	Värmeanläggning	93 750	0
		405 269	387 010
	Taxebundna kostnader		
	El	432 694	446 611
	Värme	130 640	109 281
	Vatten	113 068	105 491
	Sophämtning/renhållning	32 316	33 128
	Grovsopor	46 277	48 302
		754 995	742 813
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 611	64 374
	Självrisk	69 000	0
	Tomträttsavgäld	294 915	294 700
	Kabel-TV	20 576	23 195
	Bredband	80 580	75 598
		530 682	457 867
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 942	100 777
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 073 722	1 963 444

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 800	5 069
	Tele- och datakommunikation	388	369
	Inkassering avgift/hyra	850	600
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	28 875
	Föreningskostnader	12 987	3 688
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 174
	Förvaltningsarvode	316 219	303 774
	Administration	1 930	2 371
	Korttidsinventarier	2 130	0
	Konsultarvode	0	14 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 540
		374 094	367 023

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	94 000
	Sociala kostnader	26 454	27 414
		115 454	121 414

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	213 376	228 004
		694 145	708 773

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	61 803 071
	Nyanskaffningar	0	197 786
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 711 277	-5 002 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-694 145	-708 773
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 405 422	-5 711 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 595 435	56 289 580
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 157 000	42 161 000
	Taxeringsvärde mark	41 120 000	35 097 000
		87 277 000	77 258 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	77 000 000
	Lokaler	277 000	258 000
		87 277 000	77 258 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 646	10 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 646	10 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 646	-10 646
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 646	-10 646
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	4 776
	Skattekonto	101 574	99 552
	Klientmedel hos SBC	2 338 143	1 936 280
		2 439 717	2 040 608

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 045 884	1 291 489
	Reservering enligt stadgar	261 831	231 774
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-387 010	-477 379
	Vid årets slut	920 705	1 045 884

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,375 %	5 550 000	5 775 000	2017-04-21
	Summa skulder till kreditinstitut		5 550 000	5 775 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			5 250 000	5 475 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 050 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under nästkommande år ska nya portlås införskaffas. Detta systemska vara så framtidsäkert som möjligt för att kunna möta förändrade behov i framtiden.

Fortsatt upprustning av utemiljön är planerad. Ett par exempel på åtgärder är omasfaltering av vissa ytor samt att göra grillplatserna mer funktionella och användbara.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	4 798	8 193
	Förutbetalda avgifter och hyror	248 492	17 687
		253 290	25 880

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 18 / 04 2017



Anders Eric Stenberg
Ordförande



Kim Leindahl
Vice ordförande



Susanne Christine Peyre
Sekreterare



Jenni Alexandra Maria Nyman
Kassör



Björn Kai Mikael Johansson
Ledamot



Bengt Erik Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Britts Grannar
Org.nr. 769606-7524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Britts Grannar för år 2016.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

1/2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Britts Grannar för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2017

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 048 000	2 793 735	2 793 000
Hyror bostäder	67 000	67 149	67 000
Hyror parkering	9 000	8 400	9 000
Hyror garage	71 000	71 166	71 000
Bredbandsintäkter	79 000	78 540	79 000
Övriga debiterade avgifter	7 000	8 913	9 000
Öresutjämning	0	27	0
Försäkringersättning	0	53 000	0
Övriga intäkter	0	2 041	0
	3 281 000	3 082 971	3 028 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-31 131	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-38 650	-55 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-43 613	-80 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 244	-14 000
Sotning	0	-4 809	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 809	-4 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-2 160	-4 000
Garage	0	-1 660	0
Gård	-5 000	-2 244	-10 000
Serviceavtal	-25 000	-26 410	-27 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-985	-1 000
	-213 000	-168 715	-235 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Tvättstuga	-25 000	-17 413	-25 000
Entré/trapphus	0	-4 776	0
Lås	0	-8 813	0
VVS	0	-41 189	0
Ventilation	0	-23 250	0
Elinstallationer	0	-4 121	0
Hiss	0	-3 360	0
Vattenskada	0	-8 197	0
	-50 000	-111 119	-50 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Entré/trapphus	-60 000	-239 869	-240 000
VVS	-12 000	-71 650	0
Stambyte	0	0	-120 000
Värmeanläggning	0	-93 750	0
Mark/gård/utemiljö	-400 000	0	0
	-472 000	-405 269	-361 000
Taxebundna kostnader			
El	-473 000	-432 694	-400 000
Värme	-121 000	-130 640	-120 000
Vatten	-115 000	-113 068	-110 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-32 316	-37 000
Grovsopor	-44 000	-46 277	-37 000
	-786 000	-754 995	-704 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-65 611	-66 000
Självrisk	0	-69 000	0
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 915	-295 000
Kabel-TV	-21 000	-20 576	-27 500
Bredband	-81 000	-80 580	-80 500
	-464 000	-530 682	-469 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 000	-102 942	-102 813
	-103 000	-102 942	-102 813
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 800	0
Tele- och datakommunikation	-500	-388	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-31 250	-30 000
Föreningskostnader	-1 000	-12 987	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-324 000	-316 219	-314 000
Administration	-3 000	-1 930	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 130	0
Konsultarvode	-15 000	0	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 540	-7 000
	-386 000	-374 094	-371 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-89 000	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-26 454	-28 000
	-117 000	-115 454	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 000	-480 769	-480 770
Förbättringar	-202 000	-213 376	-193 597
	-683 000	-694 145	-674 367
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 274 000	-3 257 415	-3 084 180
RÖRELSERESULTAT	7 000	-174 443	-56 180
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	55	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	48	0
Låneräntor	-35 000	-25 354	-45 000
Räntekostnader skattekonto	0	-80	0
Övriga räntekostnader	0	-1 394	0
	-35 000	-26 630	-45 000
RESULTAT	-28 000	-201 073	-101 180