



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Britts Grannar



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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 2006 och 2030.
- 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 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 Stenberg	Ordförande
Mikael Johannesson	Vice ordförande
Per Åslund	Fastighetsansvarig
Ingela Ahlberg	Ledamot
Frida Moell	Ledamot
Susanne Peyre	Ledamot

Dan Utbys

Suppleant

Avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Johannesson, Frida Moell och Susanne Peyre.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors

Auktoriserad revisor

Valberedning

Oscar Hagman
Maja Permerup
Anna Åberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via främst bergvärme. Fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.

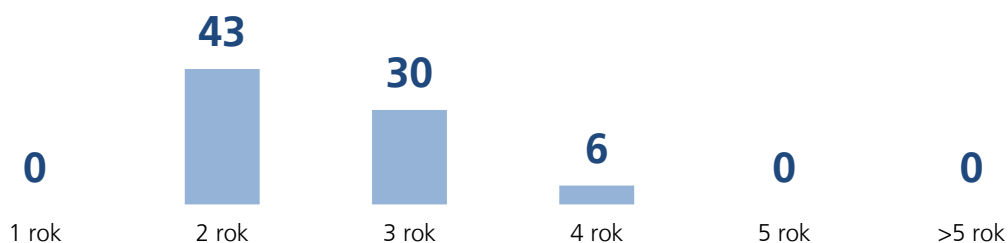
Värdeåret är 1966.

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 2017-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering	2017	Gångvägar och bollplan.
Nya portlås	2017	
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 ersattes 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 vändplan vid hus 7	2013 - 2014	I samband med upprustningen anlades två markparkeringar 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
Cykelparkeringar utomhus	2018	Anläggning av cykelparkering utanför hus 7.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

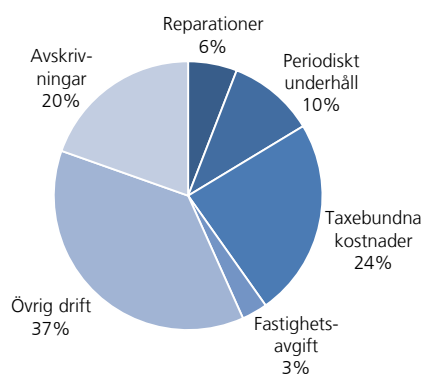
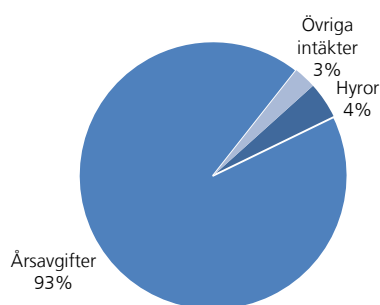
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2006 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 341 158	1 940 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 283 264	3 082 971
Finansiella intäkter	83	198
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 764
Ökning av kortfristiga skulder	0	129 738
	3 283 347	3 215 671
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 799 353	2 563 269
Finansiella kostnader	28 839	26 828
Ökning av kortfristiga fordringar	1 753	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	225 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 954	0
	3 132 899	2 815 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 491 606	2 341 158
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	150 448	400 574

*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

Nya portlås installerade och driftsatta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st

Tillkommande medlemmar: 23 st

Avgående medlemmar: 20 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	638	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 244	1 244	1 244	1 244
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 060	1 121	1 209	1 241
Elkostnad/m ² totalyta	97	84	87	73
Värmekostnad/m ² totalyta	26	25	21	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	5	9	26
Soliditet (%)	90	89	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-228	-201	50	-124
Nettoomsättning (tkr)	3 280	3 028	3 257	3 201

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	777 267	261 831	-405 269	920 705
S:a bundet eget kapital	53 027 805	261 831	-405 269	53 171 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 237 417	-261 831	204 196	-1 179 782
Årets resultat	-227 522	-227 522	201 073	-201 073
S:a ansamlad förlust	-1 464 940	-489 353	405 269	-1 380 855
S:a eget kapital	51 562 865	-227 522	0	51 790 388

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-227 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-975 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 831
summa balanserat resultat	-1 464 939

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

	365 131
att i ny räkning överförs	-1 099 808

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	3 280 282	3 027 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 982	55 041
Summa rörelseintäkter		3 283 264	3 082 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 224 180	-2 073 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 211	-374 094
Personalkostnader	Not 6	-145 962	-115 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-682 677	-694 145
Summa rörelsekostnader		-3 482 030	-3 257 415
RÖRELSERESULTAT		-198 766	-174 443
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 839	-26 828
Summa finansiella poster		-28 756	-26 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 522	-201 073
ÅRETS RESULTAT		-227 522	-201 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	54 912 758	55 595 435
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	54 912 758	55 595 435
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 916 258	55 598 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 591 909	2 439 717
Summa kortfristiga fordringar	2 591 918	2 439 717
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 015	3 015
Summa kassa och bank	3 015	3 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 594 932	2 442 732
SUMMA TILLGÅNGAR	57 511 190	58 041 666

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 250 538	52 250 538
Fond för yttre underhåll	Not 12	777 267	920 705
Summa bundet eget kapital		53 027 805	53 171 243
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 237 417	-1 179 782
Årets resultat		-227 522	-201 073
Summa fritt eget kapital		-1 464 940	-1 380 855
SUMMA EGET KAPITAL		51 562 865	51 790 388
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 950 000	5 250 000
Summa långfristiga skulder		4 950 000	5 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		178 877	217 481
Skatteskulder		209 597	203 719
Övriga skulder		41 275	26 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	268 576	253 290
Summa kortfristiga skulder		998 325	1 001 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 511 190	58 041 666

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 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	116 år	116 år
Tvättstuga	34 år	34 år
Soprum/sophus	25 år	25 år
Energiåtgärder	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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

	2017	2016
Årsavgifter	3 047 711	2 793 735
Hyror bostäder	67 149	67 149
Hyror parkering	8 400	8 400
Hyror garage	71 166	71 166
Bredbandsintäkter	78 540	78 540
Övriga debiterade avgifter	7 294	8 913
Öresutjämning	22	27
	3 280 282	3 027 930

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	53 000
Övriga intäkter	2 982	2 041
	2 982	55 041

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	29 612	31 131
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 000	38 650
	Snöröjning/sandning	87 887	43 613
	Mattvätt/Hyrmattor	13 476	13 244
	Sotning	3 050	4 809
	Hissbesiktning	3 871	3 809
	Myndighetstillsyn	10 545	2 160
	Gemensamma utrymmen	12 169	0
	Garage	0	1 660
	Gård	3 656	2 244
	Serviceavtal	40 841	26 410
	Förbrukningsmateriel	3 676	985
	Störningsjour och larm	13 583	0
	Brandskydd	100	0
		249 466	168 715
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 520	17 413
	Entré/trapphus	2 325	4 776
	Lås	11 092	8 813
	VVS	87 410	41 189
	Värmeanläggning/undercentral	35 226	0
	Ventilation	21 250	23 250
	Elinstallationer	18 644	4 121
	Hiss	15 346	3 360
	Tak	6 384	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 150	0
	Vattenskada	0	8 197
		204 347	111 119
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	239 869
	VVS	0	71 650
	Värmeanläggning	52 250	93 750
	Elinstallationer	118 360	0
	Mark/gård/utemiljö	194 521	0
		365 131	405 269
	Taxebundna kostnader		
	El	498 453	432 694
	Värme	132 380	130 640
	Vatten	118 827	113 068
	Sophämtning/renhållning	71 646	32 316
	Grovsopor	9 346	46 277
		830 652	754 995
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 018	65 611
	Självrisk	0	69 000
	Tomträttsavgäld	294 700	294 915
	Kabel-TV	17 631	20 576
	Bredband	80 580	80 580
		467 929	530 682
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 655	102 942
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 224 180	2 073 722

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	5 126	1 800
	Medlemsinformation	69	0
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska åtgärder	40 698	0
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	29 706	31 250
	Föreningskostnader	3 700	12 987
	Fritids- och trivselkostnader	2 043	0
	Förvaltningsarvode	324 916	316 219
	Administration	8 975	1 930
	Korttidsinventarier	1 098	2 130
	Konsultarvode	5 528	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 540
		429 211	374 094

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.	0	0
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 703	89 000
	Sociala kostnader	34 259	26 454
		145 962	115 454

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	480 769	480 769
	Förbättringar	201 907	213 376
		682 677	694 145

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 000 857	62 000 857
	Utgående anskaffningsvärde	62 000 857	62 000 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 405 422	-5 711 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-682 677	-694 145
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 088 099	-6 405 422
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 912 758	55 595 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 157 000	46 157 000
	Taxeringsvärde mark	41 120 000	41 120 000
		87 277 000	87 277 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	277 000	277 000
		87 277 000	87 277 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	103 318	101 574
	Klientmedel hos SBC	2 488 591	2 338 143
		2 591 909	2 439 717

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	920 705	1 045 884
	Reservering enligt stadgar	261 831	261 831
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-405 269	-387 010
	Vid årets slut	777 267	920 705

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,571 %	5 250 000	5 550 000	2019-04-23
	Summa skulder till kreditinstitut		5 250 000	5 550 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			4 950 000	5 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 750 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 055 364	25 055 364
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 829	4 798
	Avgifter och hyror	238 759	248 492
	Snöröjning	23 988	0
		268 576	253 290

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dan Olof Utbys har avgått ur styrelsen på grund av flytt. Styrelsen börjar se över om maskinparken i tvättstugan ska bytas ut över tid på grund av ökade reparationskostnader.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 17 / 4 2018



Anders Stenberg
Ordförande



Mikael Johannesson
Vice ordförande



Per Åslund
Fastighetsansvarig



Ingela Ahlberg
Ledamot



Frida Moell
Ledamot



Susanne Peyre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018
Grant Thornton Sveden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2017.

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 2017 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

JPL

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 Bostadsrättsföreningen Britts Grannar för år 2017 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 2018-05-09

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 048 000	3 047 711	3 048 000
Hyror bostäder	67 000	67 149	67 000
Hyror parkering	19 200	8 400	9 000
Hyror garage	136 800	71 166	71 000
Bredbandsintäkter	79 000	78 540	79 000
Övriga debiterade avgifter	4 000	7 294	7 000
Öresutjämnin	0	22	0
Övriga intäkter	0	2 982	0
	3 354 000	3 283 264	3 281 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-29 612	-30 000
Fastighetskötsel gård beställning	-40 000	-27 000	-50 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-87 887	-70 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 476	-14 000
Sotning	0	-3 050	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 871	-4 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-10 545	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 169	0
Gård	-2 000	-3 656	-5 000
Serviceavtal	-27 000	-40 841	-25 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 676	-1 000
Störningsjour och larm	0	-13 583	0
Brandskydd	0	-100	0
	-181 000	-249 466	-213 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-4 520	-25 000
Entré/trapphus	0	-2 325	0
Lås	0	-11 092	0
VVS	0	-87 410	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-35 226	0
Ventilation	0	-21 250	0
Elinstallationer	0	-18 644	0
Hiss	0	-15 346	0
Tak	0	-6 384	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 150	0
	-150 000	-204 347	-50 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-50 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-60 000
VVS	-200 000	0	-12 000
Värmeanläggning	0	-52 250	0
Elinstallationer	0	-118 360	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	-194 521	-400 000
	-400 000	-365 131	-472 000

Taxebundna kostnader			
El	-489 000	-498 453	-473 000
Värme	-142 000	-132 380	-121 000
Vatten	-121 000	-118 827	-115 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-71 646	-33 000
Grovsopor	-5 000	-9 346	-44 000
	-829 000	-830 652	-786 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 000	-75 018	-67 000
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 700	-295 000
Kabel-TV	-8 500	-17 631	-21 000
Bredband	-81 000	-80 580	-81 000
	-461 500	-467 929	-464 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 000	-106 655	-103 000
	-110 000	-106 655	-103 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-5 126	-2 000
Medlemsinformation	0	-69	0
Tele- och datakommunikation	-500	-388	-500
Juridiska åtgärder	0	-40 698	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-29 706	-32 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 700	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 043	-1 000
Förvaltningsarvode	-332 000	-324 916	-324 000
Administration	-3 000	-8 975	-3 000
Korttidsinventarier	0	-1 098	0
Konsultarvode	0	-5 528	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 540	-6 500
	-379 000	-429 211	-386 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-137 000	-111 703	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-34 259	-28 000
	-178 000	-145 962	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 000	-480 769	-481 000
Förbättringar	-202 000	-201 907	-202 000
	-683 000	-682 677	-683 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 371 500	-3 482 030	-3 274 000
RÖRELSERESULTAT	-17 500	-198 766	7 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	83	0
Låneräntor	-37 000	-28 394	-35 000
Räntekostnader skattekonto	0	-421	0
Övriga räntekostnader	0	-24	0
	-37 000	-28 756	-35 000
RESULTAT	-54 500	-227 522	-28 000