



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

The background of the cover is a photograph of a multi-story brick building with several windows and a balcony. The image is tilted, creating a dynamic, low-angle perspective. A white diagonal shape overlaps the bottom right of the image, containing text.

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Slottskogsledet



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2027.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1982-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-31 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Övre Husargatans Samfällighetsförening (Gården) andel 11,83 % samt Nordenskiöldsgatans sopsugssamfällighetandel 7,09 %. Samfälligheterna förvaltar kvarterets gård respektive sopsugsanläggning.

#### Styrelsen

Sven Olof Rolf Calissendorff	Ordförande
Adel Haghjoo	Sekreterare
Stig Arne Nordin	Kassör
Ann Katarina De Verdier	Ledamot
Hans Gunnar Hallberg	Ledamot
Marie Elisabeth Thynell	Ledamot
Ralph Ingvar Brandt	Suppleant
Dejan Grozdanovski	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ola Lindfeldt	Ordinarie Extern	Föreningsrevisor
Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Helena Herou	Suppleant Intern	Föreningsrevisor

### Valberedning

Hans Carlsson	Sammanställande
Kenneth Karlsten	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 10:4	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

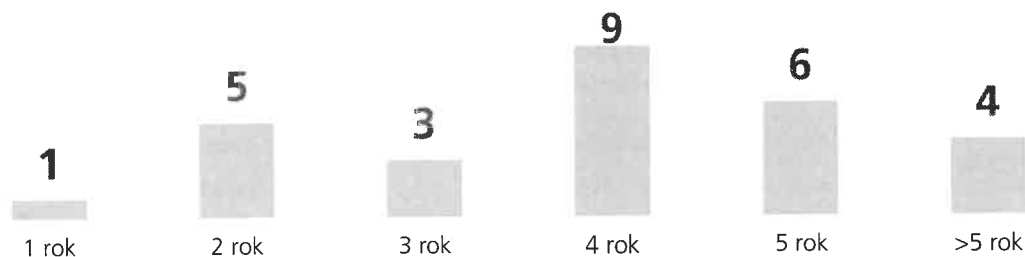
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 923 m<sup>2</sup>, varav 3 521 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 402 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Smörgåsbutik	43 m <sup>2</sup>	3 år
Fiolbyggeri, musikhandel	168 m <sup>2</sup>	3 år
Happy Vegan, veganska specerier	95 m <sup>2</sup>	3 år
Jennifer Tran Nagelvård	46 m <sup>2</sup>	3 år
Beauty Cosmetics	52 m <sup>2</sup>	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensam tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2027.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Golvet har lagts om på loftgången. Nytt räcke skall sättas upp.	2017 - 2018	Pågående
Målning av innerfasad.	2017 - 2018	Pågående
Omputsning av innerfasad.	2017 - 2018	Pågående
Sättningskontroll	2017	Uppföljning av grundförstärkningen
Loftgång bjälklag och yttervägg renoverades map husvamp	2016 - 2018	Pågående
Fasad och tak renovering	2016	
Fönster	2016	Fönstren mot gatan och gården är målade
Komplettering av fasad är under utförande är under utförande.	2016 - 2018	Pågående
Porttelefon	2014 - 2018	Pågående projekt funktionen fungerar ej.
Ventilationskontroll OVK	2013	Kontrollen är ej avslutad.
Byte av ventiler och termostater på element	2013	Samtliga lägenheter och butiker
Underhållsplan via Rotpartner AB	2012	
Provtryckning och reparation av eldstäder och röckanaler	2012 - 2013	
Telia fibernät installeras	2012 - 2013	
Partiell grundförstärkning/Injekttering med Eurobor	2011 - 2012	
Nyinstallation hiss	1986 - 2014	Sommaren 2014 installerade KONE en ny hiss
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Omputsning av fasad	1986	
Nya balkonger	1986	
Nytt gårdsbjälklag	1986	
Omläggning av tak	1986	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Brandsyn	2018	Brandriskkontroll
Ventilationskontroll OVK	2018	Fullfölja den påbörjade OVKn
Trapphus - väggar, tak, dörrar och golv	2019	Ommålning, behandling golv mm
Källare - väggar, golv och tak	2019	Ommålning
Tvättstuga - väggar, tak och golv	2019	Ommålning, sätta klinker mm

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

Under året togs ytterligare ett byggkreditiv på 2017 på 9,0 MSEK. I skrivande stund (2018-03-12) har vi ca 2,5 MSEK kvar på detta.

Årets resultat liksom föreningens egna kapital är negativt främst beroende på de omfattande reparationer som genomförts i föreningens fastighet under de senaste åren. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 910 000 kronor vilket klart överstiger fastighetens bokförda värde.

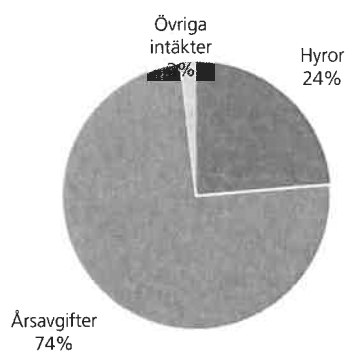
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-02-01 med 11 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 124 467</b>	<b>5 406 448</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 484 824	2 099 698
Finansiella intäkter	71	658
Ökning av långfristiga skulder	11 718 538	9 402 266
Ökning av kortfristiga skulder	121 631	372 949
	<b>14 325 064</b>	<b>11 875 571</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 670 573	4 495 599
Finansiella kostnader	703 392	489 060
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 908 322	11 158 913
Ökning av kortfristiga fordringar	4 683	13 980
	<b>13 286 970</b>	<b>16 157 552</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 162 561</b>	<b>1 124 467</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 038 094</b>	<b>-4 281 981</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Renoveringen fortsatte under året. Loftgången blev komplicerad. Lägenheterna nummer 25 och 16 under loftgången var under delvis obrukbara under renoveringstiden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	530	478	442	442
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 468	1 066	1 316	1 327
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 516	10 159	7 466	4 710
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	25	12	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	91	86	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	17	15	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	179	125	101	106
Soliditet (%)	0	9	20	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 313	-3 316	-151	-1 434
Nettoomsättning (tkr)	2 441	2 098	2 072	2 077

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 521 m<sup>2</sup> bostäder och 402 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 498 547	0	0	3 498 547
Upplåtelseavgifter	5 052 458	0	0	5 052 458
Fond för yttre underhåll	1 051 593	447 000	-289 407	894 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 602 598</b>	<b>447 000</b>	<b>-289 407</b>	<b>9 445 005</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 945 948	-447 000	-3 026 446	-2 472 503
Årets resultat	-9 312 869	-9 312 869	3 315 853	-3 315 853
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-15 258 818</b>	<b>-9 759 869</b>	<b>289 407</b>	<b>-5 788 355</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-5 656 219</b>	<b>-9 312 869</b>	<b>0</b>	<b>3 656 650</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 312 869
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 498 948
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 258 817</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-15 258 817</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 440 545	2 097 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 279	1 704
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 484 824</b>	<b>2 099 698</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-10 227 555	-3 909 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 018	-557 968
Personalkostnader	Not 6	-30 000	-27 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 799	-431 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 094 372</b>	<b>-4 927 149</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-8 609 548</b>	<b>-2 827 451</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 392	-489 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-703 321</b>	<b>-488 402</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 312 869</b>	<b>-3 315 853</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 312 869</b>	<b>-3 315 853</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 257 043	22 680 842
Pågående byggnation	Not 9	18 883 588	16 975 266
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 140 631</b>	<b>39 656 108</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	146 560	146 560
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 560</b>	<b>146 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 287 191</b>	<b>39 802 668</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	34 599
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 312 790	1 235 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 312 790</b>	<b>1 270 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 312 790</b>	<b>1 270 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 599 981</b>	<b>41 072 681</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 551 005	8 551 005
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 051 593	894 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 602 598</b>	<b>9 445 005</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 945 948	-2 472 503
Årets resultat		-9 312 869	-3 315 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 258 818</b>	<b>-5 788 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 656 219</b>	<b>3 656 650</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 14	16 120 804	4 402 266
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	31 062 292	31 062 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 183 096</b>	<b>35 464 558</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		92 231	1 039 734
Skatteskulder		130 564	128 308
Övriga skulder		646 750	60 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 203 560	722 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 073 104</b>	<b>1 951 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 599 981</b>	<b>41 072 681</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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	2017	2016
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasad/balkonger	70 år	70 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	20 år, 50 år	20 år, 50 år
Stomkomplettering medlem	70 år	70 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	20 år	20 år
Hissar	17 år, 20 år	17 år, 20 år
Sekundärbyggnader/byggnadens allmänna behov	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	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	1 850 548	1 669 476
Hyror bostäder	31 500	31 500
Hyror lokaler momspliktiga	558 502	396 986
Öresutjämning	-6	33
	<b>2 440 545</b>	<b>2 097 994</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	14 279	0
Övriga intäkter	30 000	1 704
	<b>44 279</b>	<b>1 704</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 569	34 516
	Fastighetsskötsel beställning	0	456
	Städning entreprenad	51 424	68 565
	Hissbesiktning	3 606	1 906
	Förbrukningsmateriel	2 737	358
		<b>93 335</b>	<b>105 801</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	4 039	0
	Lokaler	1 989	109 802
	Tvättstuga	2 392	0
	Lås	1 355	0
	VVS	0	2 298
	Ventilation	1 164	0
	Hiss	50 538	6 952
	Fönster	0	4 095
	Mark/gård/utemiljö	32 253	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 291 206	2 592 152
		<b>9 384 935</b>	<b>2 715 298</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	30 807
	Lokaler	0	258 600
		<b>0</b>	<b>289 407</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	69 422	97 899
	Värme	333 195	355 625
	Vatten	55 942	65 628
	Sophämtning/renhållning	40 338	34 220
		<b>498 896</b>	<b>553 372</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 219	56 735
	Samfällighetsavgift	127 230	124 489
		<b>184 449</b>	<b>181 224</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 940</b>	<b>64 624</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>10 227 555</b>	<b>3 909 727</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	93 701	91 311
	Inkassering avgift/hyra	1 700	765
	Hysesförluster	27 680	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 059	18 243
	Föreningskostnader	6 281	4 207
	Styrelseomkostnader	0	4 420
	Förvaltningsarvode	47 758	46 480
	Förvaltningsarvodena övriga	9 550	7 784
	Administration	185 740	337 239
	Konsultarvode	8 169	42 139
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
		<b>413 018</b>	<b>557 968</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	22 948
	Sociala kostnader	0	4 956
		<b>30 000</b>	<b>27 904</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Stomme och grund K3	84 057	84 057
	Yttertak K3	20 210	20 210
	Fasader/balkonger K3	2 425	2 425
	Fönster/dörrar och portar K3	16 377	16 377
	Stomkomplettering förening K3	157 208	157 208
	Stomkomplettering medlem K3	31 527	31 527
	Stamledningar VA K3	12 126	12 126
	Luftbehandlingssystem K3	19 401	67 905
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	50 139	1 636
	Hissar K3	10 320	18 070
	Sekundärbyggnader K3	4 850	4 850
	Utemiljö allmänt K3	15 157	15 157
		<b>423 799</b>	<b>431 549</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 049 705	35 049 706
	Nyanskaffningar	0	-1
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 049 705</b>	<b>35 049 705</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 368 863	-11 937 314
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 799	-431 549
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 792 663</b>	<b>-12 368 863</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 257 043</b>	<b>22 680 842</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 919 566	2 919 566
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 912 000	42 912 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		<b>98 912 000</b>	<b>98 912 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	2 912 000	2 912 000
		<b>98 912 000</b>	<b>98 912 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	18 883 588	16 975 266
		<b>18 883 588</b>	<b>16 975 266</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	120 997	120 997
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 997</b>	<b>120 997</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-120 997	-120 997
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-120 997</b>	<b>-120 997</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats	143 760	143 760
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>146 560</b>	<b>146 560</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	103 517	63 893
	Momsavräkning	46 712	47 054
	Klientmedel hos SBC	2 162 561	1 124 467
		<b>2 312 790</b>	<b>1 235 414</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	894 000	447 000
	Reservering enligt stadgar	447 000	447 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande av reparationsfond	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-289 407	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 051 593</b>	<b>894 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Beviljad kredit	20 500 000	11 500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	16 120 803	4 402 266

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,150 %	5 481 146	5 481 146	2018-12-01
	Handelsbanken	1,070 %	5 481 146	5 481 146	2018-12-01
	Handelsbanken	0,550 %	100 000	100 000	2018-01-04
	Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	4 000 000	2018-12-01
	Handelsbanken	1,360 %	11 000 000	11 000 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,500 %	3 000 000	3 000 000	2020-06-01
	Handelsbanken	1,300 %	2 000 000	2 000 000	2019-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 062 292</b>	<b>31 062 292</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>31 062 292</b>	<b>31 062 292</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 062 292 kr.

<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	51 563 000	42 563 000

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	60 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	4 741	4 742
	Avgifter och hyror	169 200	170 996
	Upplupen kostnad Skadex	960 193	507 766
		<b>1 203 560</b>	<b>722 930</b>

#### **Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringen skall avslutas.

Gården skall få ett skrivet avtal som reglerar vem och vad som ska göras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 21 / 5 2018



Sven Calissendorff  
*Ordförande*



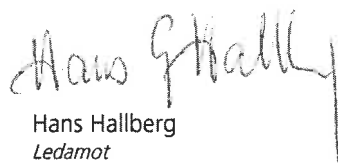
Adel Haghjoo  
*Sekreterare*



Stig Arne Nordin  
*Kassör*



Katarina De Verdier  
*Ledamot*



Hans Hallberg  
*Ledamot*



Marie Thynell  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2018  
KPMG AB



Göran Johansson  
*Auktoriserad revisor*



Ola Lindfeldt  
*Extern revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet, org. nr 716408-7137

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottskogsledet 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

---

## 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 Slottskogsledet 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpa 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:

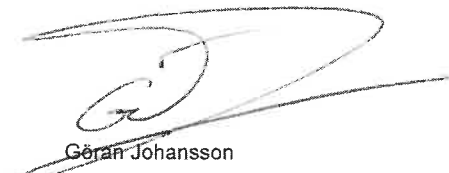
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

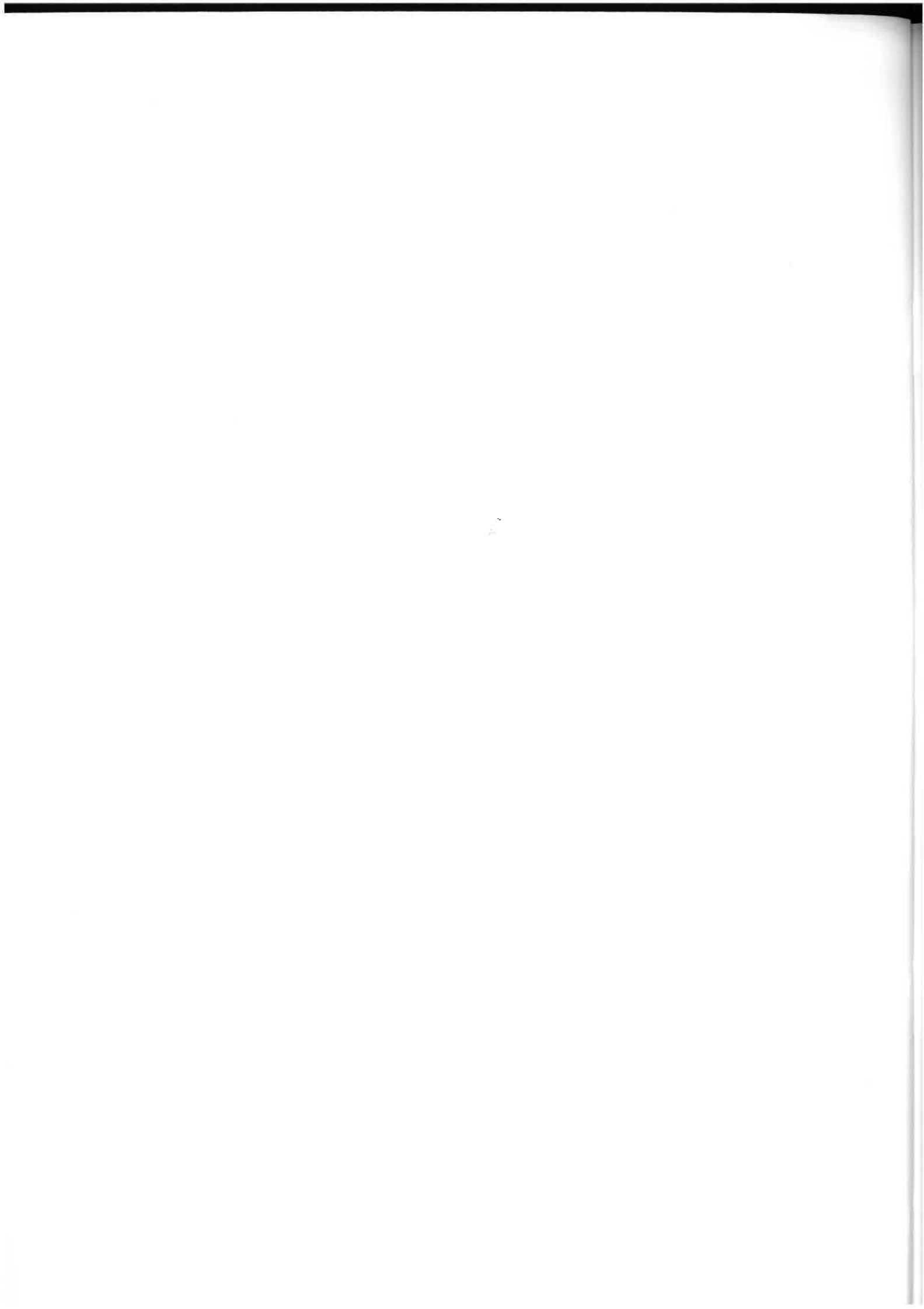
Göteborg 2018-05-23



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Ola Lindfeldt  
Förtroendevald revisor



### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



#### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

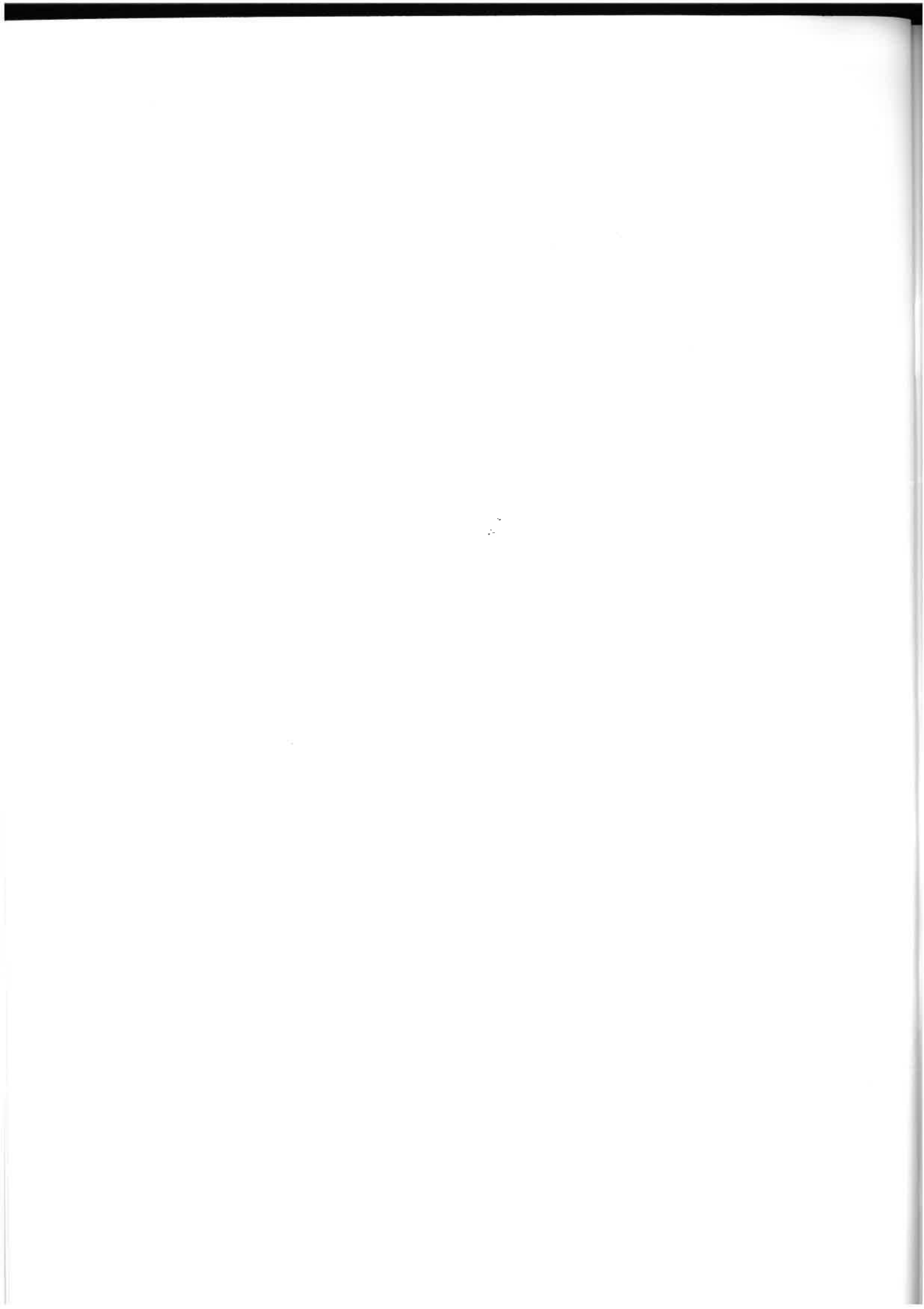
att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)