

Årsredovisning 2016

BRF SLALOMBACKEN
769615-5428

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-11-23.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar Brf Slalombacken 1 med adresserna: Skidvägen 12-16, Skridskovägen 10-28 och Slalomvägen 18-46. Föreningen har 171 lägenheter (varav 32 st är hyresrätter) om totalt 9 278 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa försäkring.

Styrelsens sammansättning

Jonas Hugosson	Ordförande
Niklas Larsson	Kassör
Ulla-Karin Andersson	Sekreterare
Jan Boman	Ledamot
Alexander Kolbratt	Ledamot
Mikael Saltzman	Ledamot
Susanna Calén	Suppleant
Johan Nathorst-Böös	Suppleant

Valberedning

Frida Rosén och Elsa Lagnefeldt.

Firmateckning

Firman teckas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Nina Åström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2016 7 000 000

Planerade underhåll

2017	1 500 000
2018	4 400 000
2019	300 000
2020	475 000
2021	200 000

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Cemi Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2016 har föreningen haft två större planerade underhållsarbeten, varav det ena fortfarande pågår. I början av räkenskapsåret renoverades tvättstugeavdelningen på Skridskovägen 10-12 och moderniserades till en energisnål tvättstuga. I samband med detta frigjordes yta som idag har skapats som två externa förråd samt ett mindre gym för föreningens medlemmar. Det andra större planerade underhållsarbetet är att byta termostater på samtliga radiatorer i föreningen och effektivisera föreningens två värmeundercentraler.

Ett stort arbete som inte fanns i underhållsplanen var dränering och råttbekämpning av fastigheten Slalomvägen 18-28 som haft problem under flera år. Ett omfattande arbete har nu gjorts, och det visade sig under detta arbete att fastigheten var fel-dränerad.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arbetet med Slalomvägen 18-28 har påverkat föreningen ekonomi med betydande belopp. Målsättningen att sänka lånebilden under året uppnåddes därför inte. Finansieringen av arbetet skedde genom att föreningen under året avyttrade två stycken hyresrätter till att bli bostadsrätter.

Till de planerade underhållsarbetena för 2016 har två nya rörliga lån tagits upp. Totalt 2,3 MSEK. Dessa lån är precis som de lån som togs för underhållsarbeten 2015, rörliga lån med amorteringstakt, 10% per år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 456	7 590	7 309	6 900
Resultat efter fin. poster	-8 474	-8 726	-3 321	-1 691
Soliditet, %	62	63	65	62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	100 795	-	1 463	102 259
Upplåtelseavgifter	21 521	-	4 567	26 088
Fond, yttre underhåll	1 842	-	-1 842	0
Balanserat resultat	-18 149	-8 726	1 842	-25 033
Årets resultat	-8 726	8 726	-8 474	-8 474
Eget kapital	97 283	0	-2 444	94 840

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 033
Årets resultat	-8 474
Totalt	<u>-33 507</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 361
Balanseras i ny räkning	<u>-36 868</u>
	-33 507

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		7 456	7 546
Rörelseintäkter		31	44
Summa rörelseintäkter		7 488	7 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-12 505	-12 538
Övriga externa kostnader	7	-361	-372
Personalkostnader	8	-187	-225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 842	-1 721
Summa rörelsekostnader		-14 895	-14 855
Rörelseresultat		-7 407	-7 265
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 067	-1 462
Summa finansiella poster		-1 066	-1 462
Resultat efter finansiella poster		-8 474	-8 726
Årets resultat		-8 474	-8 726

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	149 061	150 834
Maskiner och inventarier	11	496	33
Pågående projekt		4	0
Summa materiella anläggningstillgångar		149 561	150 867
Summa anläggningstillgångar		149 561	150 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	64
Övriga fordringar	12	19	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	398	384
Summa kortfristiga fordringar		448	1 127
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 955	3 538
Summa kassa och bank		3 955	3 538
Summa omsättningstillgångar		4 403	4 665
Summa tillgångar		153 964	155 532



Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 347	122 317
Fond för yttre underhåll		0	1 842
Summa bundet eget kapital		128 347	124 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 033	-18 149
Årets resultat		-8 474	-8 726
Summa fritt eget kapital		-33 507	-26 876
Summa eget kapital		94 840	97 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 218	55 600
Summa långfristiga skulder		57 218	55 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 040	626
Skatteskulder		0	21
Övriga kortfristiga skulder		24	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	843	1 975
Summa kortfristiga skulder		1 907	2 649
Summa eget kapital och skulder		153 964	155 532

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Slalombacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	1 917	1 998
Hysesintäkter, lokaler	-0	18
Hysesintäkter, p-platser	135	176
Intäktsreduktion	-16	-34
Årsavgifter, bostäder	5 035	4 985
Övriga intäkter	416	447
Summa	7 488	7 590

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	128	105
Snöskottning	63	130
Städning och fastighetsskötsel	1 009	854
Trädgårdsarbete	345	265
Övrigt	13	20
Summa	1 558	1 374

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	121	0
Reparationer	228	191
Summa	349	191

Not 4, Planerade underhåll

	2016	2015
UH 2015	0	7 150
FÖRRÅD 2015	429	25
TVÄTT 2015	1 059	0
UC 2015	0	38
Råttor	3 615	0
UH 2016	1 601	0
HYR 2015	0	15
Övrigt	8	0
Summa	6 712	7 228

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	156	142
Sophämtning	284	287
Uppvärmning	1 731	1 628
Vatten	272	248
Summa	2 442	2 306

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Avgälder	648	648
Bredband	383	386
Fastighetsförsäkringar	142	138
Fastighetsskatt	226	221
Kabel-TV	45	45
Summa	1 444	1 439

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	32	4
Juridiska kostnader	28	36
Kameral förvaltning	121	71
Konsultkostnader	44	27
Revisionsarvoden	20	31
Övriga förvaltningskostnader	116	202
Summa	361	372

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Löner, arbetare	7	43
Sociala avgifter	46	51
Styrelsearvoden	133	128
Övriga personalkostnader	1	3
Summa	187	225

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 067	1 462
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 067	1 462

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158 204	157 679
Årets inköp	0	526
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>158 204</u>	<u>158 204</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 370	-5 649
Årets avskrivning	-1 773	-1 721
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 143</u>	<u>-7 370</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>149 061</u></u>	<u><u>150 834</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 958	65 739
Taxeringsvärde mark	48 120	46 256
Summa	<u><u>123 078</u></u>	<u><u>111 995</u></u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	33	0
Inköp	532	33
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>565</u>	<u>33</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1	0
Avskrivningar	-68	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-69</u>	<u>-1</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>496</u></u>	<u><u>33</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	10	37
Skattekonto	9	99
Övriga fordringar	0	544
Summa	<u><u>19</u></u>	<u><u>679</u></u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	71	70
Försäkringspremier	110	0
Förvaltning	32	30
Kabel-TV	11	11
Räntor	2	2
Tomträtt	162	162
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106
Summa	398	384

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2017-03-30	0,8 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2017-03-30	3,23 %	7 500	7 500
Stadshypotek	2018-09-30	3,71 %	6 500	6 500
Stadshypotek	2017-09-30	3,46 %	7 100	7 100
Stadshypotek	2017-01-04	0,8 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2017-01-04	0,8 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2017-03-20	0,8 %	5 850	6 500
Stadshypotek	2019-09-30	2,48 %	7 000	7 000
Stadshypotek	2017-03-06	0,8 %	1 268	
Stadshypotek	2017-01-20	0,8 %	1 000	
Summa			57 218	55 600

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	16	13
Förutbetalda avgifter/hyror	619	618
Sociala avgifter	0	24
Uppvärmning	204	169
Utgiftsräntor	5	20
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1 130
Summa	843	1 975

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under verksamhetsåret 2017 planeras en hyreslokal att ombildas och byggas om till bostadsrätt samt försäljning av en hyresrätt under kvartal 2.

Underskrifter

HÄGERSTEN 20170320

Ort och datum



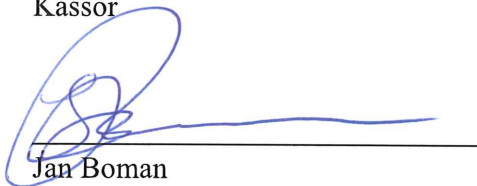
Jonas Hugosson
Ordförande



Niklas Larsson
Kassör



Ulla-Karin Andersson
Sekreterare



Jan Boman
Ledamot



Alexander Kolbratt
Ledamot



Mikael Saltzman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 24



Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slalombacken
Org.nr. 769615-5428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slalombacken 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.

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 Slalombacken 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 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 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, viktiga 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 2017-03-24

Parameter Revision



Nina Åström
Auktoriserad revisor