

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
LILLA DROTTNINGEN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ali Habibi	Ordförande
Dan Ahlqvist	Sekreterare
Johan Isacson	Kassör
Kjell Ek	Ledamot
Anja Saxmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ali Habibi, Johan Isacson och Anja Saxmark.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer i Göteborg AB
-------------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Lennart Lindorsson	Sammanställande
Mikael Perstorper	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-12.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Inom Vallgraven 2:8	2012	Göteborg
Inom Vallgraven 2:9	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1855 - 1856 och består av 2 flerbostadshus.

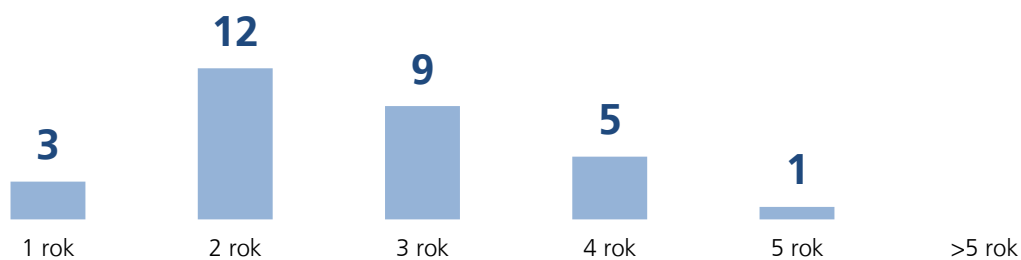
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m², varav 2 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gårdskällare	Oinredd källare med ingång från stora gården.
Gatukällare	Oinredd källare med ingång från Lilla Drottninggatan.
Trapphusförråd	Oinrett förråd i trapphuset på Lilla Drottninggatan 4A.
Föreningsförråd	Oinrett förråd med gallergrind med ingång från samlingslokalen.
Samlingslokal	Delvis inredd samlingslokal med ingång från stora gården.
Cykelrum	Inrett rum för cykelförvaring.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garantireparationer till följd av Wallenstams slutbesiktning	2015 - 2017	Wallenstam har åtgärdat en del av de anmärkningar som har uppkommit i samband med slutbesiktningen. Åtgärdsplaner kvarstår, styrelsen följer upp.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

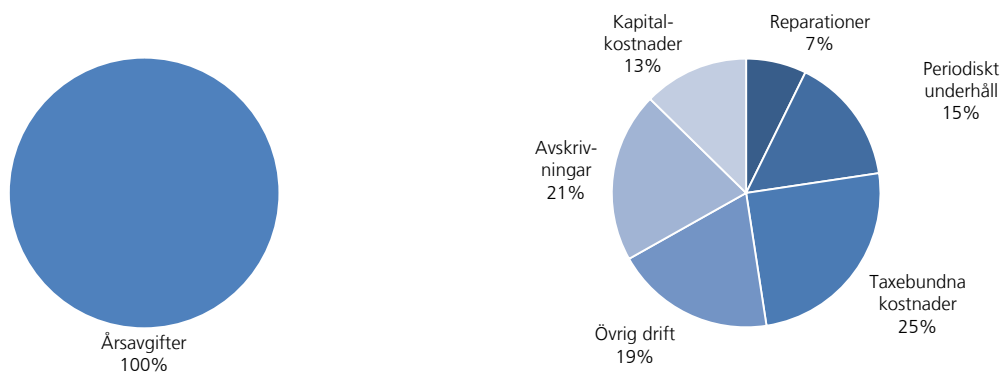
Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC sköter föreningens ekonomiska administrativa fastighetsförvaltning
Städning	DSB Städ AB sköter städning av föreningens gemensamma ytor
Fastighetsskötsel	MIKAB i Göteborg AB ombesörjer föreningens fastighetsskötsel
Bank	SEB ombesörjer majoriteten av föreningens lån
Bank	Handelsbanken ombesörjer delar av föreningens lån
Elektricitet	Wallenstam EL levererar elektricitet till föreningens allmänna utrymmen
Hissbesiktning	Dekra ombesörjer besiktning av föreningens hissar
Hissunderhåll	Vinga hiss ombesörjer underhåll av föreningens hissar
Försäkring	Trygg Hansa försäkrar föreningens fastigheter, styrelsens ansvar med mera
Klotterсанering	Klotterjägarna ombesörjer sanering av klotter på fasader, skyltar och dörrar
Rådgivning	Bostadsrätterna levererar rådgivningstjänster i bostadsrättsfrågor
Snöröjning	Göteborgs Stad ombesörjer snöröjning av trottoarer och ingångar
Avfallshantering	Renova AB ombesörjer hantering av föreningens avfall
Revisorstjänster	Förenade revisorer i Göteborg AB genomför revision av styrelsens arbete
Bredband & TV	Com Hem levererar bredband och TV till samtliga hushåll i föreningen
Elinstallationer	Gamlestadens Elservice ombesörjer underhåll av föreningens elinstallationer

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 449 916	1 171 345
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 379 357	1 376 952
Finansiella intäkter	73	286
Minskning kortfristiga fordringar	0	201
Ökning av kortfristiga skulder	140 662	1 046
	1 520 092	1 378 485
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 168 896	760 151
Finansiella kostnader	222 309	339 763
	1 391 205	1 099 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 578 803	1 449 916
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	128 887	278 572

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

På årsstämman den 12 juni 2016 valdes vår nya styrelse. Vi har försökt att arbeta för en trevlig och trygg förening samtidigt som vi vill underhålla & utveckla fastigheten på bästa sätt för att säkra och få en bra värdeökning på vår gemensamma investering.

2 årsbesiktning

Styrelsen arbetar med att se till att alla anmärkningar som har uppkommit i samband med 2-årsbesiktningen åtgärdas. Vi har anlitat extern hjälp för att säkerställa att arbetet med de kostsamma områdena som tak, fasad och värme åtgärdas på ett fackmannamässigt sätt. De flesta anmärkningar är redan åtgärdade, vissa punkter kvarstår. Styrelsen följer upp besiktningspunkterna.

Trivsel & värdehöjande åtgärder

- Entrén på Stora Nygatan 15 har fått en uppfräschning och inger nu en varm och välkomnade känsla.
- Vi har tagit hjälp av Svenska Cykelrum för att effektivisera användningen av utrymmet i vårt cykelrum, vilket gör att ni som cyklar dagligen lättare kan få tillgång till era cyklar.
- Nya krukor med blomsterinstallationer har monterats utanför grinden på Lilla Drottninggatan för att bidra till en mer välkomnande entré samt hindra lastbilar från att köra för nära fasaden.
- En ventilationskontroll av våra källarutrymmen har genomförts under året.
- En fågelskrämma har installerats på taket för att minska oljud från måsar och risken för fågelbon på taket.

Föreningens leverantörer

Vi ser löpande över föreningens samtliga avtal med våra leverantörer:

- Trygg Hansa har kommit in som ny försäkringsleverantör, vilket ger föreningen likvärdig eller bättre villkor men till ett lägre pris.
- Numera ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga av föreningens medlemmar, vilket ger lägre försäkringskostnad för samtliga medlemmar.
- Mikab i Göteborg AB - Har övertagit ansvaret för föreningens fastighetsskötsel.
- Serviceavtal har tecknats med Vinga Hiss vilket kommer att säkerställa bättre funktion på våra hissar.
- Ytterligare ett lån på 4 500 000 kr har lagts över till SEB med förmånligare villkor.

Säkerhet & dörrar

En ny, både starkare och tystare stängningsanordning har installerats på den stora grinden vid Lilla Drottninggatan. Detta kommer att reducera det oljud som har besvärat vissa boende och samtidigt förhindra att grinden stannar i öppet läge. Samtliga lås till våra gemensamma utrymmen har fått en översyn.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:53

Tillkommande medlemmar:5

Avgående medlemmar:7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	576	426
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 720	5 720	5 720	5 720
Elkostnad/m ² totalyta	14	8	8	25
Värmekostnad/m ² totalyta	119	111	93	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	24	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	144	159	185
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-369	-80	124	325
Nettoomsättning (tkr)	1 370	1 359	1 359	1 004

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 360 m² bostäder.

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	70 507 930	0	0	70 507 930
Fond för yttre underhåll	265 400	82 600	-65 000	247 800
S:a bundet eget kapital	70 773 330	82 600	-65 000	70 755 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	102 954	-82 600	-15 257	200 810
Årets resultat	-369 356	-369 356	80 257	-80 257
S:a ansamlad förlust	-266 403	-451 956	65 000	120 554
S:a eget kapital	70 506 927	-369 356	0	70 876 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-369 356
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	185 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 600
summa balanserat resultat	-266 403

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

265 400
-1 003

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 370 252	1 358 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 105	18 000
Summa rörelseintäkter		1 379 357	1 376 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 015 187	-641 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 708	-119 144
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-357 582	-357 582
Summa rörelsekostnader		-1 526 477	-1 117 732
RÖRELSERESULTAT		-147 120	259 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 309	-339 763
Summa finansiella poster		-222 236	-339 477
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-369 356	-80 257
ÅRETS RESULTAT		-369 356	-80 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	82 771 497	83 129 078
Summa materiella anläggningstillgångar	82 771 497	83 129 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82 771 497	83 129 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 578 803	1 449 916
Summa kortfristiga fordringar	1 578 803	1 449 916
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 578 803	1 449 916
SUMMA TILLGÅNGAR	84 350 300	84 578 995

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Fond för yttre underhåll	Not 9	265 400	247 800
Summa bundet eget kapital		70 773 330	70 755 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		102 954	200 810
Årets resultat		-369 356	-80 257
Summa fritt eget kapital		-266 403	120 554
SUMMA EGET KAPITAL		70 506 927	70 876 284
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	13 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		210 370	35 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	133 003	167 116
Summa kortfristiga skulder		343 373	202 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 350 300	84 578 995

Tilläggsupplysningar

Beloppen anges i kronor om inget 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 358 927	1 358 927
Hyror lokaler	8 000	0
Hyror förråd	3 300	0
Öresutjämning	25	25
	1 370 252	1 358 952

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	9 105	0
Övriga intäkter	0	18 000
	9 105	18 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 235	39 147
	Fastighetsskötsel beställning	20 050	0
	Städning entreprenad	45 338	35 844
	Mattvätt/Hyrmattor	2 488	0
	Hissbesiktning	0	3 210
	Gemensamma utrymmen	4 438	4 104
	Gård	4 552	2 750
	Serviceavtal	5 625	5 670
	Förbrukningsmateriel	12 556	14 392
	Teleport/hissanläggning	6 008	0
	Störningsjour och larm	5 625	0
		144 914	105 117
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 700	0
	Lokaler	10 500	0
	Entré/trapphus	1 935	0
	Lås	5 907	4 333
	Ventilation	7 000	0
	Elinstallationer	42 339	3 681
	Hiss	14 958	13 636
	Tak	15 419	0
	Fasad	2 344	11 750
	Fönster	938	0
	Balkonger/altaner	2 408	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 752	2 465
	Vattenskada	10 046	0
		127 246	35 865
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	221 109	0
	Mark/gård/utemiljö	47 626	65 000
		268 735	65 000
	Taxebundna kostnader		
	El	31 883	18 619
	Värme	280 939	262 966
	Vatten	58 289	57 576
	Sophämtning/renhållning	64 897	62 942
		436 008	402 103
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 071	25 898
	Kabel-TV	7 213	7 024
		38 284	32 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 015 187	641 007

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 532	1 500
	Juridiska åtgärder	0	23 807
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Föreningskostnader	16 719	0
	Styrelseomkostnader	2 827	0
	Fritids- och trivselkostnader	519	0
	Förvaltningsarvode	51 407	49 384
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
	Administration	5 514	2 614
	Korttidsinventarier	5 965	36 900
	Konsultarvode	44 906	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	0
		153 708	119 144
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	357 582	357 582
		357 582	357 582
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 907 930	83 907 930
	Utgående anskaffningsvärde	83 907 930	83 907 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-778 852	-421 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 582	-357 582
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 136 433	-778 852
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 771 497	83 129 078
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 793 876	13 793 876
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	41 600 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	21 800 000
		77 000 000	63 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	63 400 000
		77 000 000	63 400 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 578 803	1 449 916
		1 578 803	1 449 916

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	247 800	165 200
	Reservering enligt stadgar	82 600	82 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 000	0
	Vid årets slut	265 400	247 800

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	3,150 %	4 500 000	4 500 000	2018-04-30
	SEB	0,540 %	4 500 000	4 500 000	2018-04-28
	SEB	0,530 %	1 250 000	1 250 000	2017-07-28
	SEB	0,530 %	3 250 000	3 250 000	2017-07-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 500 000	13 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 500 000	13 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	25 373	59 680
	Förutbetalda avgifter och hyror	107 630	107 436
		133 003	167 116

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 05 2017



Ali Habibi
Ordförande



Dan Ahlqvist
Sekreterare



Johan Isacson
Kassör



Kjeil Ek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 - 2017



Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Drottningen
Org.nr. 769615-4108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Drottningen för år 2016.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 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 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lilla Drottningen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 15 maj 2017



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 359 000	1 358 927	1 359 000
Hyror lokaler	0	8 000	0
Hyror förråd	4 000	3 300	0
Öresutjämning	0	25	0
Försäkringsersättning	0	9 105	0
	1 363 000	1 379 357	1 359 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-38 235	-29 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-20 050	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	0
Snöröjning/sandning	0	0	-5 000
Städning entreprenad	-37 000	-45 338	-37 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-2 488	0
Hissbesiktning	-4 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 438	-1 000
Gård	-3 000	-4 552	-1 000
Serviceavtal	-11 000	-5 625	-8 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 556	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-6 008	0
Störningsjour och larm	0	-5 625	0
	-120 000	-144 914	-87 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-4 700	-50 000
Lokaler	0	-10 500	0
Entré/trapphus	0	-1 935	0
Lås	0	-5 907	0
Ventilation	0	-7 000	0
Elinstallationer	0	-42 339	0
Hiss	0	-14 958	0
Tak	0	-15 419	0
Fasad	0	-2 344	0
Fönster	0	-938	0
Balkonger/altaner	0	-2 408	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 752	0
Vattenskada	0	-10 046	0
	-100 000	-127 246	-50 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-221 109	0
Mark/gård/utemiljö	0	-47 626	0
	0	-268 735	0
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-31 883	-21 000
Värme	-275 000	-280 939	-263 000
Vatten	-64 000	-58 289	-58 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-64 897	-65 000
	-435 000	-436 008	-407 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-31 071	-27 000
Kabel-TV	-8 000	-7 213	-7 000
	-40 000	-38 284	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-19 000
Föreningskostnader	-15 000	-16 719	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 827	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-519	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 407	-51 000
Administration	-5 000	-5 514	-3 000
Korttidsinventarier	0	-5 965	0
Konsultarvode	0	-44 906	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-9 320	0
	-100 000	-153 708	-74 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	0	0
	-39 000	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-358 000	-357 582	-358 000
	-358 000	-357 582	-358 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 192 000	-1 526 477	-1 010 000
RÖRELSERESULTAT	171 000	-147 120	349 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	47	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-210 000	-222 278	-361 000
Övriga räntekostnader	0	-31	0
	-210 000	-222 236	-361 000
RESULTAT	-39 000	-369 356	-12 000