allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF SNÄLLTORPET
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769608-5435

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma den 24 april 2017

1. Val av stämmoordförande
2. Stämmoordförandes anmälan av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte stämmoordförande justera upprättat protokoll samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse skett enligt stadgarna
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorerna berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för var och en av styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ersättningar till styrelseledamöter och andra uppdragstagare
13. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
14. a) Val av tre ordinarie styrelseledamöter för 2 år
    b) Val av en styrelsesuppleant för 1 år
    c) Val av ordförande
    d) Val av två revisorer
    e) Val av valberedning för ett år, tre personer varav en sammankallande
15. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
16. Stämmans avslutning

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF SNÄLLTORPET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Nyfors 1:21 i Eskilstuna. På fastigheten finns uppförda byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Krongatan 4 och Tunavallsgränden 2 i Eskilstuna. Den gemensamma uppvärmda arean uppgår till 1146 kvm. Föreningen har del i sju gemensamhetsanläggningar varav en som föreningen förvaltar tillsammans med Brf Tunavallen. Gemensamhetsanläggningen består av 92 carportar, 8 p-platser med motorvärmare och 21 p-platser utan motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	4	34	10	2	2

Total bostadsarea:	5 208 m²
Årets taxeringsvärde	58 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Eskilstuna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetsservice och städ
Eskilstuna Energi och miljö	El, värme, vatten och sophantering
Kone	Hisservice
Certego AB	Nyckelhantering och porttelefoni
Com Hem AB	Kabel-Tv
Caverion AB	Brandlarm

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda styrelsesammanträden.

Efter den senaste stämman 2016-04-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lahja Molin	Ordförande	Stämman	2017
Ingemar Anderson	Vice ordförande	Stämman	2017
Rolf Bogren	Sekreterare	Stämman	2018
Jan Gustafsson	Ledamot	Stämman	2018
Anders Friede	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Erik Norell		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Leif Söderberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Torsten Kolmin	Yrkesvald revisor	Stämman	2017
Valberedning			
Kjell Pettersson	Sammankallande	Stämman	2017
Bo Söderman		Stämman	2017
Mohammad Deravin		Stämman	2017

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 78 tkr.

Den stora och mest väsentliga frågan för föreningen gällande det nu avslutade året har varit hur man ska komma tillrätta med våra fasader.
Sedan högsta domstolen (HD) beviljat prövningstillstånd i det så kallade Eksjö-målet och senare i avkunnad dom i december 2015 konstaterat att utförandet med enstegstätade fasader ska betraktas som ett entreprenadrättsligt fel.

Föreningen har därför i Solna tingsrätt genom begäran om fastställelsetalan yrkat att rätten instämmer i att de vid Tunavallen uppförda tornhusen är behäftade med väsentliga fel genom att man använt sig av en fasadkonstruktion som i HD:s dom är att betrakta som felaktig. Via föreningens ombud förs nu en dialog med entreprenören som i förlängningen kan leda till en möjlig förlikning.

I samband med byte av batterier till det varningssystem som installerades i samtliga lägenheters våtrum för att tidigare upptäcka vattenläckage, konstaterade vi att flertalet lägenheter inte var utrustade med föreskrivet tätskikt. Ärendet har överlämnats till anlitad jurist för vidare åtgärd.

Den underhållsplan som upprättats för föreningens fastighet följs och revideras årligen. Under 2016 har målade ytor på car-portsområdet målats och för att bättra på ventilationen i förråden har ytterligare ventiler monterats. Till våren kommer bänkar att sättas upp på sydsidan av varje hus. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 485 tkr.
En utvärdering av den investering med återvinning av värmen i frånluften från lägenheterna som transporteras till en värmeväxlare har begärts.

Resultatet för 2016 blev 422 tkr före avsättning till underhållsfonden. Ett aktivt arbete har riktats mot banker och finansinstitut syftande till att vi vid omsättning av föreningens lån når räntesatser som sänker våra lånekostnader.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

I resultatet ingår avskrivningar med 787 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 209 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god revisionssed, genom det nya K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

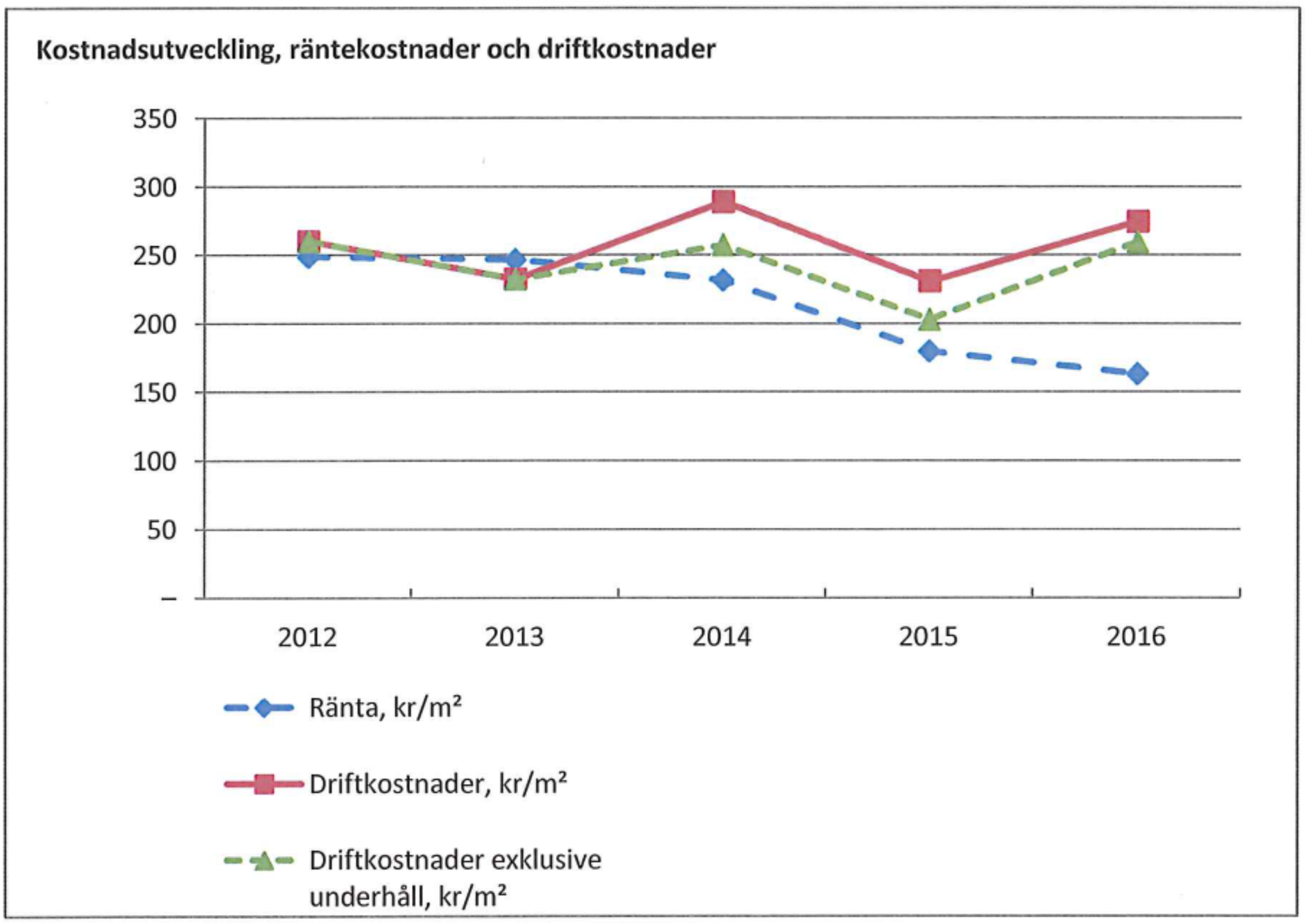
Styrelsen har sedan en längre tid arbetat målinriktat och efter en strategi att förvalta både den fasta egendomen och de ekonomiska tillgångarna. En viktig del i detta arbete är att långsigikt skapa bra förutsättningar att möta framtida kostnader såsom underhåll samt att vi förvaltar en fastighet med attraktiva bostäder.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 800	3 801	3 799	3 847	3 856
Resultat efter finansiella poster	423	858	- 15	765	318
Årets resultat	423	858	- 15	765	318
Resultat exklusive avskrivningar	1 209	1 645	773	1 152	701
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	724	1 160	288	667	251
Avsättning till underhållsfond kr/m²	93	93	93	93	86
Balansomslutning	69 469	70 587	70 464	72 861	72 809
Soliditet	54%	53%	52%	50%	49%
Likviditet	76%	99%	52%	164%	144%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	671	671	671	671	671
Driftkostnader, kr/m²	274	231	289	232	260
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	259	203	257	232	260
Ränta, kr/m²	163	180	232	247	249
Underhållsfond, kr/m²	1 229	1 151	1 086	1 024	931
Lån, kr/m²	5 957	6 267	6 433	6 882	7 017
Skuldkvot	8,16	8,23	8,82	9,32	9,48

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 396 800	5 994 672	921 922	858 317
Disposition enl. årsstämmobeslut			858 317	- 858 317
Reservering underhållsfond		485 000	- 485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 77 794	77 794	
Årets resultat				422 535
Vid årets slut	29 396 800	6 401 878	1 373 033	422 535

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 780 239
Årets resultat före fondförändring	422 535
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 794
Summa överskott	1 795 568

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 795 568

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 799 834	3 800 714
Övriga rörelseintäkter	3	859	163 181
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 800 693	3 963 895
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 429 150	-1 201 719
Övriga externa kostnader	5	- 253 440	- 138 433
Personalkostnader	6	- 59 657	- 45 022
Av-skrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 786 567	- 786 567
Summa rörelsekostnader		-2 528 813	-2 171 742
Rörelseresultat		**1 271 880**	**1 792 153**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	480	1 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 849 825	- 935 081
Summa finansiella poster		- 849 345	- 933 836
Resultat efter finansiella poster		**422 535**	**858 317**
Årets resultat		**422 535**	**858 317**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	68 173 810	68 960 377
Summa materiella anläggningstillgångar		68 173 810	68 960 377
Summa anläggningstillgångar		**68 173 810**	**68 960 377**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	350	50
Övriga fordringar	12	212 785	3 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	133 408	59 619
Summa kortfristiga fordringar		346 543	62 801
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	650 000
Summa kortfristiga placeringar		–	650 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	948 803	914 123
Summa kassa och bank		948 803	914 123
Summa omsättningstillgångar		**1 295 346**	**1 626 924**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 469 156**	**70 587 300**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 396 800	29 396 800
Underhållsfond		6 401 878	5 994 672
Summa bundet eget kapital		35 798 678	35 391 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 373 033	921 922
Årets resultat		422 535	858 317
Summa fritt eget kapital		1 795 568	1 780 239
Summa eget kapital		**37 594 246**	**37 171 711**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	30 159 245	31 774 425
Summa långfristiga skulder		30 159 245	31 774 425
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	865 180	865 180
Leverantörskulder	17	201 709	164 408
Skatteskulder	18	58 502	–
Övriga skulder	19	24 937	10 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	565 337	600 806
Summa kortfristiga skulder		1 715 665	1 641 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 469 156**	**70 587 300**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	422 535	858 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	786 567	786 567
	1 209 102	1 644 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 209 102	1 644 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-283 742	-9 339
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	74 501	130 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	999 861	1 766 182
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 615 180	-865 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 615 180	-865 180
Årets kassaflöde	-615 320	901 002
Likvida medel vid årets början	1 564 123	663 120
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	948 803	1 564 123
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2103
Stadsnät	Linjär	10	2016
Cykelförråd	Linjär	20	2027
Carport	Linjär	20	2027
Rullgardin	Linjär	5	2017
Markanläggningar	Linjär	20	2028
Energisparåtgärder	Linjär	25	2037

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 495 034	3 495 034
Hyror, p-platser	306 500	306 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 700	- 320
	3 799 834	3 800 714
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	679	- 10
Inkassointäkter	180	720
Övriga rörelseintäkter	–	162 471
	859	163 181

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	96 680	56 621
Underhåll	77 794	145 555
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	102 033	33 561
Samfällighet**	59 122	–
Försäkringspremier	39 536	38 168
Kabel- och digital-TV	34 284	33 532
Fastighetsskötsel	125 289	118 550
Systematiskt brandskyddsarbete	–	4 825
Städning gemensamma utrymmen	22 671	14 964
Obligatoriska besiktningar	68 118	25 247
Bevakningskostnader	12 625	12 323
Förbrukningsmateriel	35 324	24 587
Vatten	103 256	125 473
El	259 247	231 029
Uppvärmning	285 465	231 137
Sophantering och återvinning	107 706	106 147
	1 429 150	1 201 719

**Fr.o.m. 2015 betalar föreningen hel fastighetsskatt. Den hela fastighetsskatten bokades ej 2015 vilket gör att resterande kostnad bokats 2016.*

***2015 bokades ej samfällighetskostnaden. Detta medför att kostnaden 2016 avser två verksamhetsår. 2015 33727 kr & 2016 25 395 kr.*

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	83 572	81 382
Lokalkostnader	10 000	–
Resekostnader	521	–
Hävning av Telia-abonnemang	52 075	15 887
Kommuniktation	450	900
Arvode, yrkesrevisorer	11 500	9 000
Möteskostnader	612	2 962
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Kreditupplysningar	263	788
Kontorsmateriel	16 428	7 248
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	0
Tidskrifter och facklitteratur	1 007	–
Köpta tjänster	8 002	11 961
Bankkostnader	765	600
Advokat och rättegångskostnader	66 920	–
Övriga externa kostnader	425	6 805
	253 440	138 433

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	37 539	17 000
Sammanträdesarvoden	–	18 200
Övriga ersättningar	2 910	- 3 900
Förvaltare Carport	5 000	5 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	49 449	40 300
Sociala kostnader	10 208	4 722
	59 657	45 022

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Av-skrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	680 874	680 874
Om- och tillbyggnader	45 587	45 587
Markanläggningar	10 250	10 250
Tillkommande utgifter	49 856	49 856
	786 567	786 567

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	459	1 150
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	95
	480	1 245

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	849 825	935 081
	849 825	935 081

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	65 000 000	65 000 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	1 639 699	1 639 699
Markanläggning	205 000	205 000
	73 844 699	73 844 699
Summa anskaffningsvärden	73 844 699	73 844 699
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 402 254	-3 721 380
Tillkommande utgifter	- 400 068	- 304 625
Markanläggningar	- 82 000	- 71 750
	-4 884 322	-4 097 755
Årets avskrivning byggnader	- 680 874	- 680 874
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 95 443	- 95 443
Årets avskrivning markanläggningar	- 10 250	- 10 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 670 889	-4 884 322
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 173 810	68 960 377
Varav		
Byggnader	59 916 872	60 597 746
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	1 144 188	1 239 631
Markanläggningar	112 750	123 000
Taxeringsvärden		
bostäder	58 200 000	53 800 000
Totalt taxeringsvärde	58 200 000	53 800 000
varav byggnader	*48 000 000*	*45 000 000*

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	300	–
Kundfordringar	50	50
	350	50

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	3 031
Skattekonto	101	101
Andra kortfristiga fordringar	212 684	–
	212 785	3 132

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	44 568	39 536
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 723	8 571
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	512	512
Övriga förutbetalda kostnader	72 495	–
Övriga periodiserade kostnader	7 110	11 000
	133 408	59 619

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen*	–	650 000
	–	650 000

**Riksbyggen har under verksamhetsåret avslutat placeringen av överlikvida medel.*

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	3 671	2 982
Förvaltningskonto i Swedbank	945 132	911 141
	948 803	914 123

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 024 425	32 639 605
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 865 180	- 865 180
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	30 159 245	31 774 425

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN REKARNE	1,48%	2020-03-01	9 677 500		110 000	9 567 500
SPARBANKEN REKARNE	2,95%	2017-03-01	5 255 000		140 000	5 115 000
SPARBANKEN REKARNE	3,17%	2018-06-01	9 936 605		113 980	9 822 625
SPARBANKEN REKARNE	3,46%	2016-03-01	7 770 500		7 770 500	
SPARBANKEN REKARNE	1,40%	2021-02-25		7 770 500	1 251 200	6 519 300
			32 639 605	**7 770 500**	**9 385 680**	**31 024 425**

Föreningen har under räkenskapsåret 2016 gjort en extraamortering på 750 000 kr utöver plan.
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 865 180 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 460 720 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 698 525 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 17 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	201 709	201 470
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 37 062
	201 709	164 408

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	58 502	–
	58 502	–

Not 19 Övriga skulder

Skuld för moms	250	250
Skuld sociala avgifter och skatter	24 687	10 520
	24 937	10 770

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	–	3 600
Upplupna räntekostnader	128 128	174 250
Upplupna elkostnader	28 268	28 322
Upplupna vattenavgifter	22 779	21 069
Upplupna värmekostnader	31 354	25 854
Upplupna kostnader för renhållning	17 951	17 378
Upplupna styrelsearvoden	–	24 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 012	6 066
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 845	299 756
	565 337	600 806

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	42 800 000	42 800 000
Summa ställda panter	42 800 000	42 800 000

	2016-12-31	2015-12-31

Eskilstuna 2017-

Lahja Molin

Ingemar Anderson

Rolf Bogren

Jan Gustafsson

Anders Friede

Vår revisionsberättelse har lämnats

Torsten Kolmin
Yrkesvald revisor

Leif Söderberg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snälltorpet i Eskilstuna,
Org.nr. 769608 - 5435

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snälltorpet i Eskilstuna för år 2016.

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

Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed. För revisorerna innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige.
Dessa standarder kräver att revisorerna följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimligt säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat, genom att bedöma riskerna för väsentliga fel i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställningen 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snälltorpet i Västerås för år 2016.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen

Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer Resultaträkningen, Balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 31 mars 2017

Torsten Kolmin
Förtroendevald Revisor

Eskilstuna den 31 mars 2017

Leif Söderberg
Förtroendevald Revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

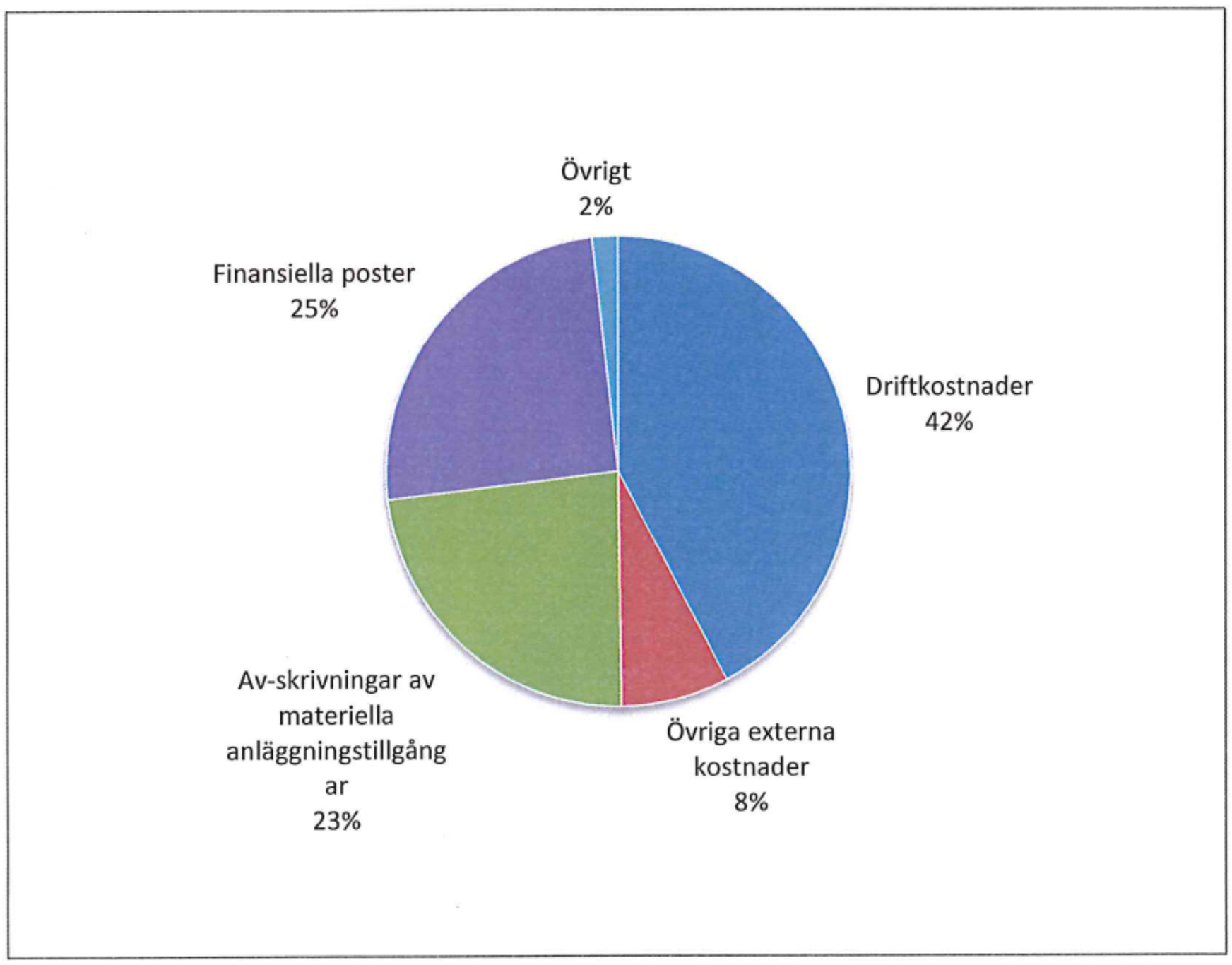
Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

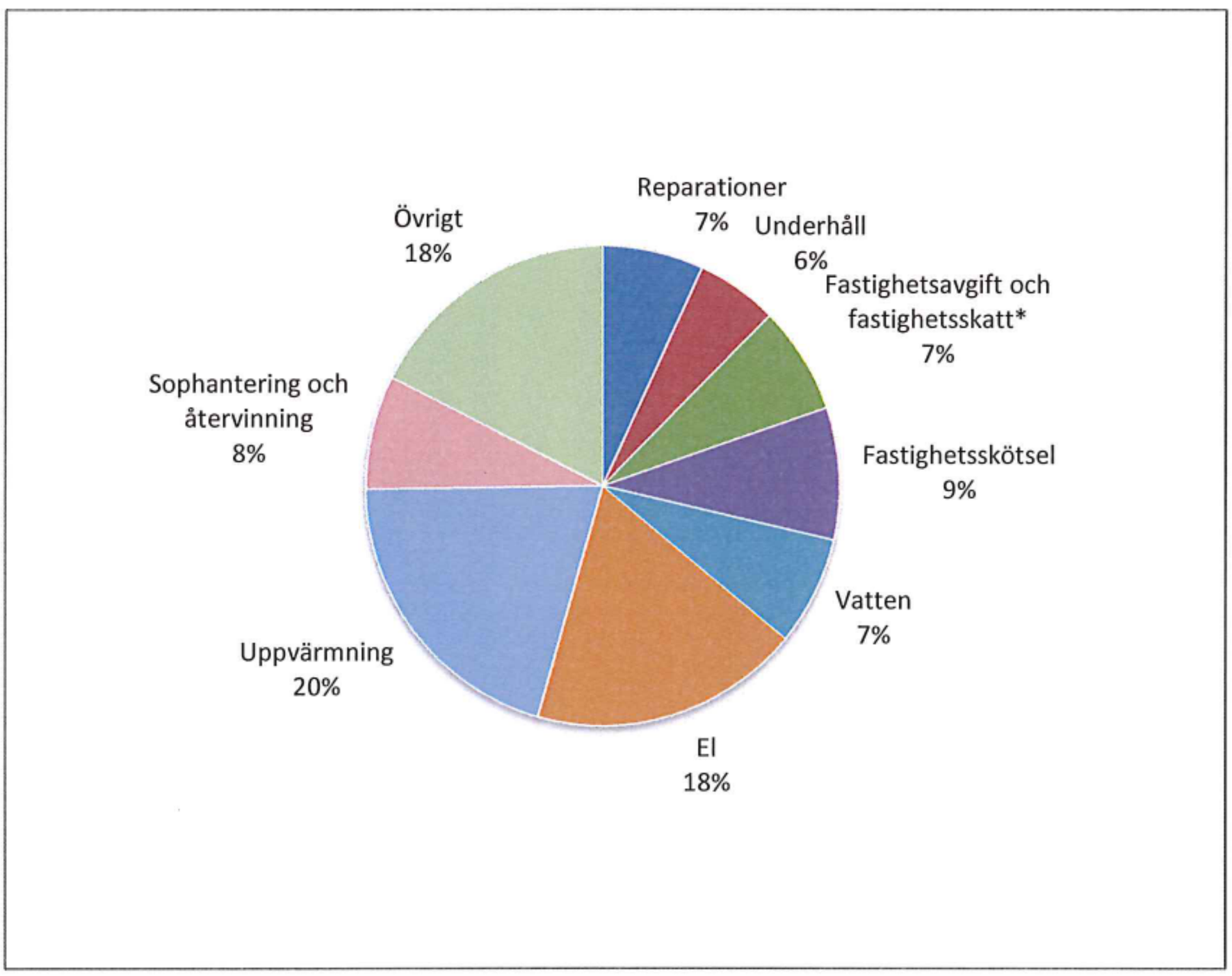
Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 429 150	1 201 719
Övriga externa kostnader	253 440	138 433
Personalkostnader	59 657	45 022
Av-skrivningar av materiella anläggningstillgångar	786 567	786 567
Finansiella poster	849 345	933 836
Summa kostnader	**3 378 158**	**3 105 578**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	96 680	56 621
Underhåll	77 794	145 555
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	102 033	33 561
Samfällighet**	59 122	0
Försäkringspremier	39 536	38 168
Kabel- och digital-TV	34 284	33 532
Fastighetsskötsel	125 289	118 550
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 825
Städning gemensamma utrymmen	22 671	14 964
Obligatoriska besiktningar	68 118	25 247
Bevakningskostnader	12 625	12 323
Förbrukningsmateriel	35 324	24 587
Vatten	103 256	125 473
El	259 247	231 029
Uppvärmning	285 465	231 137
Sophantering och återvinning	107 706	106 147
Summa driftkostnader	**1 429 150**	**1 201 719**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	5208	5208
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	19	11
Underhåll	15	28
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	20	6
Samfällighet**	11	0
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	7	6
Fastighetsskötsel	24	23
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	4	3
Obligatoriska besiktningar	13	5
Bevakningskostnader	2	2
Förbrukningsmateriel	7	5
Vatten	20	24
El	50	44
Uppvärmning	55	44
Sophantering och återvinning	21	20
Summa driftkostnader	**274**	**231**

allabrf.se

BRF SNÄLLTORPET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SNÄLLTORPET i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet