allabrf.se

Årsredovisning

för

HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå

716415-9092

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsfrågor

Föreningens årsavifter och hyror uppgår till 5 477 399 kronor (fg år 5 454 073 kr). Föreningens bestånd omfattar 88 lägenheter, 52 garage och 57 bilplatser.

Styrelse, revisorer och valberedning

Madelaine Granström	Ordförande (delat)
Helena Nilseriksdotter	Ordförande (delat)
Marianne Odepark	Sekreterare
Max Johansson	Ledamot
Elisabeth Söderberg	Ledamot
Ann-Helén Blom-Åkerström	Suppleant
Lars-Erik Samuelsson	Suppleant
Elvy Bodén	Suppleant
Samuel Bernberg	HSB representant
Sten Westerlund	Mentor

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda ordinarie sammanträden.

Mandattiden utgår vid kommande föreningsstämma för ledamöterna: Madelaine Granström, Marianne Odepark och Elisabeth Söderberg

Mandattiden utgår vid kommande föreningsstämma för suppleant: Ann-Helen Blom Åkerström och Lars-Erik Samuelsson.

Föreningens firma har tecknats av: Helena Nilseriksdotter, Max Johansson, Marianne Odepark.

Gunnar Norberg (ordinarie) samt Arne Lindgren (suppleant) har fungerat som föreningen utsedda revisorer. Revision har även utförts av BO-revision. Föreningens förvaltning har under året skötts av Iréne Sidenmark (PWC).

Helena Nilseriksdotter och Madelaine Granström är från föreningen utsedd till fullmäktige.

Valberedningen har bestått av: Magnus Ekeljung och Maria Burlin. MJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi;
Föreningens förvaltning sköts av Iréne Sidenmark, PWC i Piteå AB,
Föreningen arbetar aktivt med ekonomistyrning.
Budget, likviditets och resultatbudget upprättas.
Styrelsen arbetar aktivt mot eftersläpningar av månadsavgifter.
Upphandlingar har offererats och konkurrensutsatts.
Omskrivning av lån sker vid villkorstidens slut.
Årsavgifterna planeras vara oförändrade 2017.

Övrigt
Torpgläntan hör till HSB Norr Ek Förening.
Nya föreningsstadgar, första beslut.
Hemsidan sköts Åsa Granström.
Snöröjningsavtal är tecknat med BDX.
GNIDO städar de allmänna utrymmena på Torpgläntan.
Övernattningsrum finns att tillgå på Skihagestigen.
Kollektivt avtal finns med bredbandsbolaget.
Föreningens finns på facebook.
Radonmätning har skett under våren, inga förhöjda värden har noterats.
Egenkontroll (Proakivt systematiskt arbete).
Efterarbete gällande målning på Skihagestigen.
Fyra nya bilplatser har tillkommit på området.

Aktiviteter;
Gemensam vårstädning genomfördes 21-22 maj.
Föreningsstämman hölls 24 maj.
Gemensam höststädning genomfördes den 15-16 oktober.

Investeringar;
Inköp av begagnad spis och diskmaskin till Örtagård.
Automatisk öppnare till hiss.
Inköp av filter till fläktarna.
Inventering och investering av utemiljö.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	5 477	5 454	5 332	5 238
Resultat efter finansiella poster	538	707	135	582
Balansomslutning	47 652	48 162	48 576	47 295
Soliditet (%)	30,9	29,4	27,7	28,2
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	4,0	3,1	4,0
Avkastning på eget kap. (%)	3,7	5,0	1,0	4,4

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Yttre fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	5 226 008	4 777 680	4 160 975		**14 164 663**
Avsättning till yttre underhåll		205 860	-205 860		**0**
Årets resultat				538 076	**538 076**
Belopp vid årets utgång	**5 226 008**	**4 983 540**	**3 955 115**	**538 076**	**14 702 739**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 955 115
årets vinst	538 076
	4 493 191

disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	205 860
i ny räkning överföres	4 287 331
	4 493 191

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		5 429 238	5 412 865
Övriga intäkter		60 471	51 930
Summa intäkter		**5 489 709**	**5 464 795**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Övriga externa kostnader	2	-3 232 728	-2 603 478
Personalkostnader	3	-148 730	-148 024
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-768 793	-768 793
Summa kostnader		**-4 150 251**	**-3 520 295**
Rörelseresultat		**1 339 458**	**1 944 500**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-801 382	-1 237 482
Summa finansiella poster		**-801 382**	**-1 237 291**
Resultat efter finansiella poster		**538 076**	**707 209**
Resultat före skatt		**538 076**	**707 209**
Årets resultat		**538 076**	**707 209**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 980 388	44 749 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	6	2 700 500	2 700 500
Summa anläggningstillgångar		**46 680 888**	**47 449 681**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 534	3 000
Övriga fordringar		192	6 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	155 585	144 691
Summa kortfristiga fordringar		**160 311**	**154 402**
Kassa och bank			
Kassa och bank		810 976	557 747
Summa omsättningstillgångar		**971 287**	**712 149**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 652 175**	**48 161 830**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 226 008	5 226 008
Fond för yttre underhåll		4 983 540	4 777 680
Summa bundet eget kapital		**10 209 548**	**10 003 688**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 955 115	3 453 766
Årets resultat		538 076	707 209
Summa fritt eget kapital		**4 493 191**	**4 160 975**
Summa eget kapital		**14 702 739**	**14 164 663**
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 026 807	32 233 756
Kortfristiga skulder			
Kf del av lf skuld		1 102 000	922 207
Fond inre underhåll		37 809	45 941
Leverantörsskulder		380 691	365 962
Skatteskulder		6 912	3 482
Övriga skulder		25 950	28 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	369 267	397 168
Summa kortfristiga skulder		**1 922 629**	**1 763 411**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 652 175**	**48 161 830**

Noter

Not 1 Redovisnings - och värderingsprinciper

Årsredovisningen uppättas enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämdens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning K3.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar, from 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpas för byggnader:

	Nyttjandeperiod
Stomme / Innerväggar	100 år
Fasad	100 år
Yttertak	80 år
Fönster	60 år
El	60 år
Stammar/VVS	60 år
Transport / Hiss	50 år
Trapphus	25 år
Ventilation	30 år

Följande avskrivningsplaner har tillämpats för inventarier:

	Nyttjandeperiod
Inventarier	10 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	427 399	230 457
Försäkringspremier	129 017	108 276
Fjärrvärme	670 814	571 195
Vatten och avlopp	180 111	134 797
EL	438 589	483 575
Snöröjning/sandning	111 144	110 553
Medlemsavgift HSB	30 712	30 712
Renhållning/städning	192 307	186 145
Fastighetsskatt	109 025	105 595
Tele 2 Vision	0	29 361
Bredbandsbolaget	290 440	237 526
Städning trapphus	59 452	59 493
Målningsarbeten	210 850	
Förbrukningsinventarier	52 639	21 702
Redovisningstjänster/revision	141 420	139 063
Övriga driftskostnader	188 809	155 028
	3 232 728	**2 603 478**

Not 3 Personalkostnader

	2016	2015
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	87 700	97 700
Löner till övriga anställda	30 000	20 000
Sociala kostnader	31 030	30 324
Totala löner och sociala kostnader	**148 730**	**148 024**

Not 4 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnader	768 793	768 793
	768 793	**768 793**

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 570 314	77 570 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**77 570 314**	**77 570 314**
Ingående avskrivningar	-5 080 166	-4 311 373
Årets avskrivningar	-768 793	-768 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 848 959**	**-5 080 166**
Ingående nedskrivningar	-27 740 967	-27 740 967
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**-27 740 967**	**-27 740 967**
Utgående redovisat värde	**43 980 388**	**44 749 181**
Taxeringsvärden byggnader	32 800 000	28 588 000
Taxeringsvärden mark	6 295 000	6 133 000
	39 095 000	**34 721 000**
Bokfört värde byggnader	41 398 047	42 166 841
Bokfört värde mark	2 582 340	2 582 340
	43 980 387	**44 749 181**

Not 6 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Antal andelar	Marknads värde	Bokfört värde
SEB Korträntefond	145386	3352610	2 700 000
Andel HSB			500
			2 700 500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Dina Försäkringar	91 873	83 081
Swedbank	1 637	
Bredbandsbolaget	62 075	61 610
	155 585	**144 691**

Not 8 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Lån Swedbank, förfallotid 1-5 år från förfallodagen	5 510 000	4 611 035
Lån Swedbank, förfallotid senare än 8 år från balansdagen	25 516 807	27 622 721
	31 026 807	**32 233 756**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Sociala avgifter	24 167	26 262
Utgiftsräntor	0	54 470
Hyresinkomster	215 104	190 429
Övriga interimsskulder	129 996	126 007
	369 267	**397 168**

Not 10 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	70 543 000	70 543 000
	70 543 000	**70 543 000**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Piteå den 11 april 2017

Max Johansson

Elisabeth Söderberg

Marianne Odepark

Madelaine Granström

Helena Nilseriksdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 ~~25~~ april 2017

KPMG AB av BoRevision förordat revisionsbolag

Linda Hollberg
Auktoriserad revisor

Gunnar Norgren
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torpgläntan i Piteå, org. nr 716415-9092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torpgläntan i Piteå 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Torpgläntan i Piteå för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som auktoriserad revisor 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 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.

Piteå den 13 april

Linda Hollberg
Auktoriserad revisor, KPMG AB
Av BoRevision förordnat revisionsbolag

Gunnar Norgren
Av föreningen vald revisor