Riksbyggen

Årsredovisning



allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Brf Gäddastorp i Hässleholm är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 8 600 kronor i återbäring samt 7 728 kronor i utdelning.

allabrf.se

Dagordning vid ordinarie årsstämma

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorsuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Gäddastorp i Hässleholm 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 Hässleholms kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 420 542 kr.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
14 st	24 st	18 st

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
35 st	43 st

Total tomtarea:	25 815 m²
Total bostadsarea:	4 807 m²
Årets taxeringsvärde	38 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 600 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Thyssenkrupp Elivator AB	Hisservice
Bredbandsbolaget	Digital- TV
Seths Antenn & Teknik AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lars Johansson	Ordförande	Stämman	2018
Ann Andersson	Vice ordförande	Stämman	2017
Ruth Wernolf Nyberg	Sekreterare	Stämman	2018
Östen Nilsson	Ledamot *(Urträtt under året)*	Stämman	2017
Martin Dahlberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gunnar Svärd		Stämman	2017
Jan Wrede		Stämman	2018
Thomas Brcic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Krister Aronsson		Stämman
Revisorssuppleanter		
Pia Wikström		Stämman
Valberedning		
Styrelsen (sammankallande)		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2017-01-01
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 919 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 94 tkr och planerat underhåll för 509 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2016 och visar på ett underhållsbehov på 976 tkr (202 kr/m².) per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 217 kr/m².
Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 030 tkr (215 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Golvvård	20
Porttelefon & Nödtelefon hiss	108
Målning fasader	354
Markytor	28

Styrelsen har under året upphandlat nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen som börjar gälla fr.o.m 2017-01-01, vilket kommer resultera i minskade förvaltningskostnader med ca 10 %.

Årets resultat är 470 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror till största delen på minskade finansiella kostnader.
Driftkostnaderna och personalkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 317% till 325%.

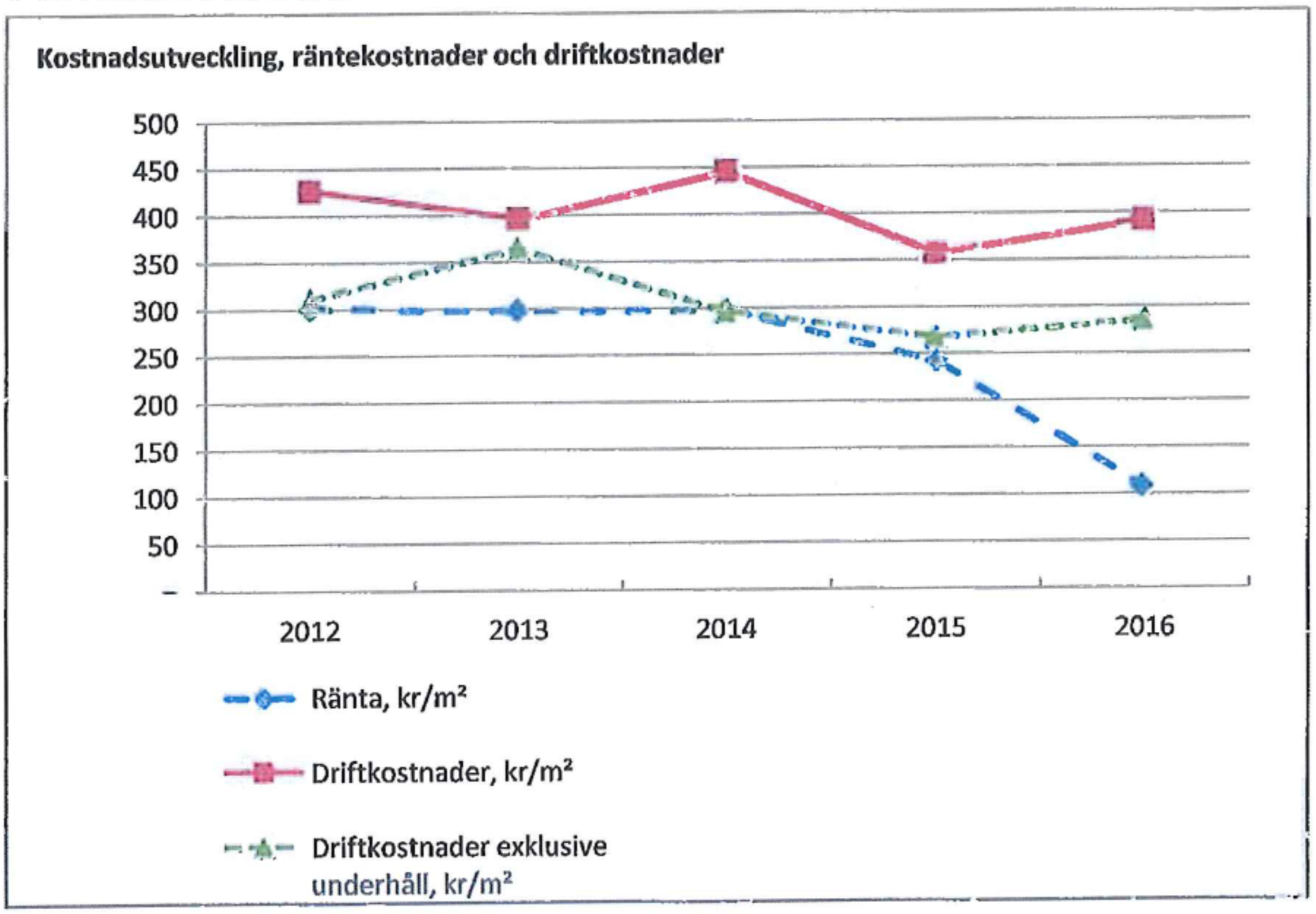
I resultatet ingår avskrivningar med 449 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 542 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 566	4 504	4 429	4 350	4 247
Resultat efter finansiella poster	1 093	619	- 122	312	356
Årets resultat	1 093	619	- 122	312	356
Resultat exklusive avskrivningar	1 542	1 068	331	532	541
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	512	38	- 706	- 325	- 226
Avsättning till underhållsfond kr/m²	214	214	216	178	160
Balansomslutning	45 686	44 624	44 392	44 744	44 746
Kassaflöde, indirekt metod	1 494	592	95	46	–
Soliditet	18%	16%	15%	15%	14%
Likviditet	325%	317%	204%	175%	169%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	919	906	891	874	853
Driftkostnader, kr/m²	391	357	445	395	425
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	285	267	296	364	310
Ränta, kr/m²	107	242	297	297	300
Underhållsfond, kr/m²	701	592	468	401	255
Lån, kr/m²	7 598	7 631	7 669	7 707	7 746
Skuldkvot	8,00	8,09	8,26	8,52	8,77

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.
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	5 109 000	2 847 020	-1 432 021	619 256
Disposition enl. årsstämmobeslut			619 256	- 619 256
Reservering underhållsfond		1 030 000	-1 030 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 509 174	509 174	
Årets resultat				1 093 461
Vid årets slut	5 109 000	3 367 846	-1 333 591	1 093 461

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-812 765
Årets resultat före fondförändring	1 093 461
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 030 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	509 174
Summa underskott	-240 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-240 130

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 565 916	4 503 845
Övriga rörelseintäkter	3	1 015	32 482
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 566 931	4 536 327
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 879 433	-1 715 339
Övriga externa kostnader	5	- 590 343	- 555 969
Personalkostnader	6	- 56 473	- 34 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 448 558	- 448 557
Summa rörelsekostnader		-2 974 808	-2 754 737
Rörelseresultat		**1 592 123**	**1 781 590**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	7 728	230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 358	2 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 514 748	-1 165 444
Summa finansiella poster		- 498 662	-1 162 334
Resultat efter finansiella poster		**1 093 461**	**619 256**
Årets resultat	11	**1 093 461**	**619 256**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	41 226 044	41 648 130
Inventarier, verktyg och installationer	13	8 581	35 053
Summa materiella anläggningstillgångar		41 234 625	41 683 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	14	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		**41 318 625**	**41 767 183**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	150
Övriga fordringar	15	110 083	112 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	83 699	64 929
Summa kortfristiga fordringar		193 782	177 483
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		–	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	4 173 303	2 679 397
Summa kassa och bank		4 173 303	2 679 397
Summa omsättningstillgångar		**4 367 084**	**2 856 880**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 685 709**	**44 624 063**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 109 000	5 109 000
Underhållsfond		3 367 846	2 847 020
Summa bundet eget kapital		8 476 846	7 956 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 333 591	-1 432 021
Årets resultat		1 093 461	619 256
Summa fritt eget kapital		- 240 130	- 812 765
Summa eget kapital		**8 236 716**	**7 143 255**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	36 022 035	36 497 035
Övriga skulder	19	82 932	82 932
Summa långfristiga skulder		36 104 967	36 579 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	500 000	184 000
Leverantörskulder		195 774	137 478
Övriga skulder	20	41 920	44 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	606 333	534 942
Summa kortfristiga skulder		1 344 027	900 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 685 709**	**44 624 063**

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	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 415 853	4 353 966
Hyror, garage	123 900	123 900
Hyror, p-platser	26 550	26 750
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 387	- 772
	4 565 916	4 503 845
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	100	- 20
Inkassointäkter	540	180
Övriga rörelseintäkter	375	3 830
Försäkringsersättningar	–	28 492
	1 015	32 482

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Not 4 Driftkostnader		
Reparationer	93 906	85 655
Självrisk	–	19 546
Underhåll	509 174	431 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 010	69 608
Försäkringspremier	39 776	38 148
Kabel- och digital-TV	143 741	95 196
Fastighetsskötsel	1 375	24 069
Återbäring från Riksbyggen	- 8 600	- 9 400
Systematiskt brandskyddsarbete	5 847	6 086
Obligatoriska besiktningar	27 433	14 785
Bevakningskostnader	11 520	11 100
Snö- och halkbekämpning	13 607	8 875
Förbrukningsmateriel	20 883	15 395
Fordons- och maskinkostnader	5 141	1 015
Vatten	150 546	151 388
El	224 274	223 545
Uppvärmning	502 940	479 635
Sophantering och återvinning	64 861	49 179
	1 879 433	1 715 339
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode	540 345	527 696
Juridiska kostnader	900	225
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	7 125
Möteskostnader	1 739	2 140
Övriga förvaltningskostnader	1 680	1 680
Kreditupplysningar	400	1 000
Representation (jubileumsfest)	22 125	–
Kontorsmateriel	8 536	7 448
Telefon och porto	3 713	3 616
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	59
Medlems- och föreningsavgifter	3 080	3 080
Köpta tjänster	700	1 900
	590 343	555 969
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	7 130	2 778
Övriga kostnadsersättningar	150	75
Fast styrelsearvode	21 375	13 500
Sammanträdesarvoden	15 150	10 500
Föreningsvald revisor	3 000	1 500
Utbildning, förtroendevalda	600	–
Summa	47 405	28 353
Sociala kostnader	9 068	6 520
	56 473	34 872

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	422 086	422 086
Inventarier och verktyg	8 581	8 582
Installationer	17 891	17 889
	448 558	448 557

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	7 728	230
	7 728	230

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 502	2 036
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	33
Övriga ränteintäkter	781	811
	8 358	2 880

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	478 174	1 128 702
Övriga finansiella kostnader	36 574	36 742
	514 748	1 165 444

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 093 461 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 572 634 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	59 923 724	59 923 724
Mark	1 550 000	1 550 000
Tillkommande utgifter	288 245	288 245
Markanläggning	35 000	35 000
Summa anskaffningsvärden	61 796 969	61 796 969
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 825 594	-19 403 508
Tillkommande utgifter	- 288 245	- 288 245
Markanläggningar	- 35 000	- 35 000
	-20 148 839	-19 726 753

	2016-12-31	2015-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 422 086	- 422 086
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 570 925	-20 148 839
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 226 044	41 648 130
Varav		
Byggnader	39 676 044	40 098 130
Mark	1 550 000	1 550 000
Taxeringsvärden		
bostäder	38 400 000	33 600 000
Totalt taxeringsvärde	38 400 000	33 600 000
varav byggnader	*30 000 000*	*27 000 000*

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	200 987	200 987
Inventarier och verktyg	103 582	103 582
Installationer på egen fastighet	89 447	89 447
Summa anskaffningsvärden	394 016	394 016
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 200 987	- 200 987
Inventarier och verktyg	- 86 420	- 77 838
Installationer	- 71 556	- 53 667
	- 358 963	- 332 492
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 581	- 8 582
Installationer	- 17 891	- 17 889
	- 26 472	- 26 471
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 385 435	- 358 963
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 581	35 053
Varav		
Inventarier och verktyg	8 581	17 162
Installationer	–	17 891

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

168 st Aktier och andelar i intresseföretag	84 000	84 000
	84 000	84 000

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	88 096	91 498
Skattekonto	21 987	21 206
	110 083	112 704

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	44 724	41 130
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 799	23 799
Förutbetald kostnad digital-Tv-avgift	13 230	–
Övriga periodiserade kostnader	1 946	–
	83 699	64 929

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	4 000	4 000
Utbet skatteverket	–	105 416
Likviditetsplacering via SBAB	2 306 270	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 863 033	2 569 981
	4 173 303	2 679 397

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 522 035	36 681 035
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 500 000	- 184 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	36 022 035	36 497 035

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,75%		23 252 190		24 000	23 228 190
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,48%	2021-06-23	6 865 000		60 000	6 805 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,44%	2019-08-23	6 563 845		75 000	6 488 845
			36 681 035		**159 000**	**36 522 035**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 34 022 035 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 440 000	50 440 000
Summa ställda panter	50 440 000	50 440 000

Not 19 Övriga skulder

Mottagna depositioner	82 932	82 932
	82 932	82 932

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	41 920	44 420
	41 920	44 420

allabrf.se

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 916	4 705
Upplupna räntekostnader	47 428	17 807
Upplupna elkostnader	20 468	20 114
Upplupna vattenavgifter	26 085	26 017
Upplupna värmekostnader	64 442	58 246
Upplupna kostnader för renhållning	–	105
Upplupna revisionsarvoden	7 125	7 125
Upplupna styrelsearvoden	39 525	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 639	802
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 704	373 021
	606 333	534 942

Hässleholm 2017-04-03

Lars Johansson

Ann Andersson

Ruth Wernolf Nyberg

~~Östen Nilsson~~
Suppleant går in i ledamots ställe
Jan Wrede

Martin Dahlberg

Mitt granskningsprogram har lämnats 2017-04-04

Krister Aronsson
Föreningsvald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07

Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gäddastorp i Hässleholm, org. 716406-4136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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 mina 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

allabrf.se

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 Gäddastorp i Hässleholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisoms 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 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 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.

Ystad 7 april 2017

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 093 461	619 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	448 558	448 557
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	1 542 019	1 067 813
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 542 019	1 067 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 299	-6 805
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	127 186	-203 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 652 906	857 785
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-81 500
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-81 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-159 000	-184 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 000	-184 000
Årets kassaflöde	1 493 906	592 285
Likvida medel vid årets början	2 679 397	2 087 111
Likvida medel vid årets slut	4 173 303	2 679 397
(se och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

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.

allabrf.se

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.

allabrf.se

Riksbyggen Brf Gäddastorp i Hässleholm

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Gäddastorp i Hässleholm 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