

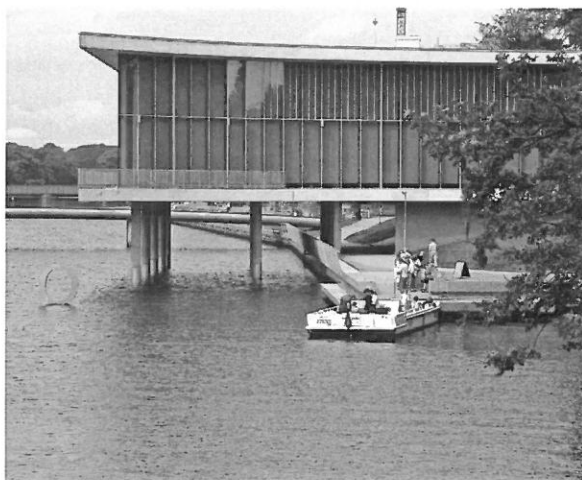
# Årsredovisning 2016

*Brf Bryggan*

*769614-1477*

Styrelsen för Brf Bryggan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Tilläggsupplysningar	9-11
- Underskrifter	12

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen som har sitt säte i Halmstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Jagaren 3 med adress Westerbergs gata 2, 4, 6 och Klara Johanssons gata 7 i Halmstad kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 62 lägenheter.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Styrelseledamöter</i>		<i>*Vald t.o.m.</i>
Jan Prytz	ordförande	2017
Peter Andersson	vice ordförande	2018
Morgan Lönnergård	sekreterare	2018
Patrik Inerup	kassör	2017

<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Rune Gustavson		2017
Joakim Sandin		2017
Anders Lundberg		2018

<i>Revisor ordinarie</i>		
Johan Liljencrantz, auktoriserad revisor		2017

<i>Valberedning</i>		
Barbro Thorin	sammankallande	2017
Corina Stanica		2017

*\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.*

#### Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2016-04-13. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheten är fullvärdsförsäkrad hos Dina försäkringar Kattegatt Ömsesidigt och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen och för bostadsrättsinnehavare, bostadsrättstillägget. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Jagaren 3
Byggnadsår:	2007
Antal lägenheter:	62 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA:	5 572 kvm
Bruttoarea, BTA:	6 965 kvm
Tomtyta:	2 246 kvm, tomten ägs av förening
Lokaler:	1 st lokal om ca 145 kvm
Garage:	43 platser, endast extern uthyrning

Föreningen är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garaget.  
Föreningen är också registrerad för frivillig mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokal.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/ platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Träningsanläggning	JA	ca 145 kvm	2017-03-01 – 2018-02-28
Garage	JA	43 platser	2017-01-01 - 2017-12-31

Gemensamhetsanläggningen Jagaren

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Jagaren tillsammans med fastigheterna Jagaren 2 och Jagaren 4. Gemensamhetsanläggningen omfattar utrymme utanför husfasader mot allmän plats, gård, garage, del av Torntorget samt ledningar.

PART Fastighetsförvaltning AB har biträtt föreningen med ekonomisk och teknisk förvaltning.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat före avsättning till underhållsfond uppgår till ca 656 TSEK (f.g. år 644 TSEK). Lånet hos Swedbank på 19,9 miljoner kronor sattes om i april till nytt lån i Stadshypotek. Räntesatsen minskade därmed från 3,22% till 0,48%. Föreningen har under året amorterat drygt 2,3 miljoner kronor. Se not 6. Detta var möjligt då ett tidigare lån hos Swedbank var amorteringsfritt.

Under året har Anticimex utfört fuktkontroll på fastighetens fasader. Inga fuktskador upptäcktes men däremot föreslogs förebyggande åtgärder.

Budgeten för 2017 visar full kostnadstäckning och ett positivt kassaflöde.  
Årsavgifterna är budgeterat oförändrade.

*Löpande ekonomisk uppföljning med tillräcklig kassabehållning där överskott utöver fastställd betalningsberedskap främst används till låneamortering*

#### *Årsavgift, resultatnivå och kassaflöde*

Styrelsen fastställer årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Målsättningen är att årsavgifter skall täcka löpande kostnader, avskrivningar och avsättning till underhållsfonden. Detta ger ett positivt kassaflöde (överskott) som främst används till att amortera våra lån. Någon vinst utöver detta skall inte eftersträvas.

Avskrivningar och avsättningar till underhållsfonden säkerställer att det finns resurser för det framtida underhållet.

#### *Avskrivningar och avsättning till underhållsfonden*

Bokföringsnämnden, som är ett statligt expertorgan, bestämmer vad som är god bokföringssed. De har bestämt att det från 2014 inte längre är tillåtet med progressiv avskrivning. Vi har tidigare tillämpat en progressiv avskrivning på 100 år. Detta är nu justerat. Från och med 2014 tillämpar vi en rak avskrivningsplan på 120 år, med ett årligt avskrivningsbelopp på

1 155 tkr per år. Avskrivningarna är till för att fördela kostnaderna för fastighetens förslitning jämnt över åren. För underhållet finns också en underhållsfond. Det framtida underhållet säkerställs av de samlade avskrivningarna och avsättning till underhållsfonden. Det står i stadgarna att vi skall avsätta minst 25 kr/kvm lägenhetsyta (BOA) till underhållsfonden, det blir ca 139 tkr per år.

#### *Amortering och kassalikviditet*

Med kassalikviditet avses den behållning som finns på föreningens bankkonto och andra kortfristiga placeringar. Kassalikviditeten bör inte någon gång under året understiga två månaders genomsnittliga utbetalningar i form av drifts- och räntekostnader. Med nuvarande resultatnivå kan vi amortera ca 1 300 tkr under år 2017 vilket motsvarar avskrivningar och avsättning till underhållsfonden. Vi skall försöka behålla denna amorteringsnivå de närmaste åren, nu när räntorna är låga. Om räntorna skulle stiga kraftigt om några år, kan vi övergå till att amortera mindre. Genom att amortera eventuellt överskott erhålls lägre kapitalkostnader jämfört med att föreningen själv placerar överskottet till låg ränta. Styrelsens ambition är att amortera så mycket som möjligt på våra lån så att vi successivt minskar vår räntekänslighet. Vi räknar med att räntekostnaderna kommer att ligga på nuvarande låga nivå ytterligare något år för att sedan långsamt stiga. Höjda räntor kommer på sikt att påverka månadsavgifterna. Styrelsen strävar efter att ha olika bindningstider på föreningens banklån för att jämna ut ränteändringar.

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b>					
BELOPP I TSEK där ej annat anges					
Årsavgifter och hyror	3 997	4 331	4 320	4 321	4 330
Resultat exklusive avskrivningar	1 811	1 799	1 183	928	846
Resultat efter finansiella poster	656	644	28	264	182
Eget kapital	105 078	104 423	103 779	103 751	103 486
Taxeringsvärde	88 136	70 781	70 781	71 343	70 214
<b>NYCKELTAL</b>					
BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	65	64	64	63	63
Årsavgift kr/kvm BOA	657	717	717	717	717
Avsättning till uhållsfond kr/kvm, BTA	20	20	20	20	20
Avsättning till uhållsfond kr/kvm, BOA	25	25	25	25	25
Avskrivning kr/kvm, BTA	166	166	166	95	95
Lån kr/kvm, BOA	9 856	10 281	10 508	10 799	10 882
<b>KASSAFLÖDE</b>					
BELOPP I TSEK					
Årsavgifter, hyror, övriga intäkter	4 020	4 331	4 322	4 328	4 340
Drift och arvoden	-1 369	-1 212	-1 280	-1 335	-1 238
Räntor	-841	-1 321	-1 858	-2 065	-2 256
Amortering fastighetslån (Frivillig amortering)	-2 367	-1 266	-1 619	-464	-2 327
Förändring rörelsefordringar/skulder	-2	-18	-88	129	-22
Periodens kassaflöde	-559	514	-523	593	-1 503

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	101 860 000	1 149 848	768 880	643 891	<b>104 422 619</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			643 891	-643 891	<b>0</b>
Förändring av reservfond		139 325	-139 325		<b>0</b>
<u>Årets resultat</u>				655 540	<b>655 540</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 860 000</b>	<b>1 289 173</b>	<b>1 273 446</b>	<b>655 540</b>	<b>105 078 159</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 412 771
<u>Årets resultat</u>	655 540
<i>Summa</i>	<i>2 068 311</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	139 325
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>1 928 986</u>
<i>Summa</i>	<i>2 068 311</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 997 157	4 330 114
Övriga rörelseintäkter		23 276	450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 020 433</b>	<b>4 330 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 318 723	-1 157 919
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3, 4	-50 458	-54 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 1 155 259	-1 155 259
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 524 440</b>	<b>-2 367 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 495 993</b>	<b>1 963 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		848	1 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 301	-1 320 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-840 453</b>	<b>-1 319 228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>655 540</b>	<b>643 892</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>655 440</b>	<b>643 892</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>655 440</b>	<b>643 892</b>



BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	159 719 881	160 875 141
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>159 719 881</i>	<i>160 875 141</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 719 881</b>	<b>160 875 141</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 735	7 136
Övriga fordringar		45	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 630	38 760
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>65 410</i>	<i>46 541</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		976 924	1 536 762
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>976 924</i>	<i>1 536 762</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 042 334</b>	<b>1 583 303</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 762 215</b>	<b>162 458 444</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	101 860 000	101 860 000
Fond för yttre underhåll	1 289 173	1 149 848
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>103 149 173</i>	<i>103 009 848</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 412 771	908 204
Avsättning till underhållsfond	-139 325	-139 325
Årets resultat	655 540	643 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 928 986</i>	<i>1 412 771</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>105 078 159</b>	<b>104 422 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 53 668 000	56 548 862
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>53 668 000</b>	<b>56 548 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	108 707	38 191
Skatteskulder	124 174	121 102
Fastighetslån	1 250 000	736 364
Övriga skulder	33 387	60 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 788	531 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 016 056</b>	<b>1 486 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>160 762 215</b>	<b>162 458 444</b>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016, årsredovisning för mindre företag.

**Materiella anläggningstillgångar**

Fr.o.m. räkenskapsår 2014 sker avskrivning enligt linjär avskrivningsplan. Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,8	120
Not 1 Årsavgifter och hyror		
	2016	2015
Årsavgifter bostad	3 995 482	3 995 482
Avgiftsfri månad	-332 957	0
Hysesintäkt lokal	128 232	128 232
Hysesintäkt garage	206 400	206 400
Övriga ersättningar och intäkter	23 276	
	<b>4 020 433</b>	<b>4 330 114</b>
Not 2 Driftskostnader		
	2016	2015
Reparation och underhåll	65 736	39 771
Hiss - service, besiktning och reparationer	32 124	20 461
Förvaltning och skötsel	186 085	169 796
Snö- och halkbekämpning	11 260	5 743
El	50 770	50 285
Värme	484 396	454 064
Vatten och avlopp	56 321	55 847
Sophantering *	129 202	180 327
Kabel-tv	33 536	33 940
Garaget och gemensamhetsanl Jagaren	118 661	84 904
Försäkringspremie	39 784	41 244
Fastighetsskatt**	64 578	-22 623
Övriga driftskostnader	11 351	10 281
Revisionsarvode	16 737	15 237
Övriga förvaltningskostnader	18 182	18 642
	<b>1 318 723</b>	<b>1 157 919</b>

\*HEM fakturerade inte föreningen för kostnaden för sopsugen under hela 2014. Fakturerades först 2015.

\*\* Efter begäran om omtaxering har föreningens fastighet erhållit nytt taxeringsvärde och fått tillbaka för mycket erlagd fastighetsskatt tidigare år. Förändringen gäller taxering av föreningens lokaler.

Not 3	Medeltalet anställda	2016-12-31	2015-12-31
		0	0
Not 4	Styrelsearvoden och avgifter	2016-12-31	2015-12-31
	Styrelsearvoden och bilersättningar	40 500	45 900
	Sociala avgifter på arvoden	9 958	8 366
		<b>50 458</b>	<b>54 266</b>
Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	165 797 628	165 797 628
	Utgående anskaffningsvärden	165 797 628	165 797 628
	Ingående avskrivningar	-4 922 488	-3 767 228
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 155 259	-1 155 259
	<u>Utgående avskrivningar</u>	<u>-6 077 747</u>	<u>-4 922 487</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>159 719 881</b>	<b>160 875 141</b>
	Taxeringsvärden	88 136 000	70 781 000

2016-12-31

Not 6 Fastighetslån, långfristiga **53 668 000**

Kreditinstitut	Räntesats	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ omsatta lån	Utg.skuld	Amorteras -17
Stadshypotek	2,26%	2018-06-30	18 175 000	-712 500	17 462 500	-350 000
SwedBank	0,88%	2017-02-24	19 212 500	0	19 212 500	-
SwedBank	3,22%	2016-04-25	19 897 726	-19 897 726	-	-
Stadshypotek	0,48%	2017-04-25	0	18 243 000	18 243 000	-900 000
			57 285 226	-2 367 226	54 918 000	-1 250 000

Not 7	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	5 000 000	2 945 456
	Förfaller senare än 5 år	49 918 000	53 603 406

## Övriga upplysningar

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

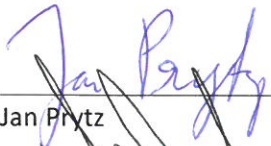
Hyseskontraktet med Ztrand Design löpte ut 2016-11-30. Nytt kontrakt har skrivits med Fysbiten AB, som driver en träningsanläggning. Kontraktet började gälla 2017-03-01 med ett års förlängning.


Not 9 Ställda säkerheter för egen räkning


Fastighetsinteckningar	66 640 000	66 640 000
------------------------	------------	------------

UNDERSKRIFTER

Halmstad 3/3 2017


  
\_\_\_\_\_  
Jan Prytz

  
\_\_\_\_\_  
Peter Andersson

  
\_\_\_\_\_  
Patrik Inerup

  
\_\_\_\_\_  
Morgan Lönnergård

Min revisionsberättelse har lämnats 14 / 3 2017

  
\_\_\_\_\_  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Bryggan i Halmstad

Org.nr 769614-1477

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggan i Halmstad 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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. Risker 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, förfälskning, 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.

## **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 Bryggan i Halmstad för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

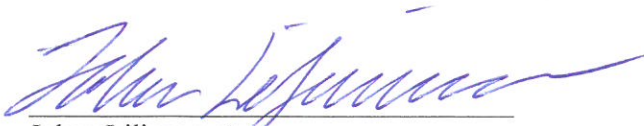
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2017-03-14



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## ORDLISTA

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. 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.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### 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.

### 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidragen upphörde 2012.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### 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 föreningen 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.

