
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Guldspiran
Org nr: 769625-0237



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgiven 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 ska utses styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Guldspiran för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer. Ökningen av reparationskostnaderna detta året beror huvudsakligen på en engångskostnad avseende återställning efter klotter.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 127 % till 136 %

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 100 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 103 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Styrelsen i föreningen har under året haft 8 protokollförda möten, förutom en ordinarie föreningsstämma.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örtsaxen 2 i Malmö kommun. på fastigheten finns 1 byggnad med 21 lägenheter och 2 lokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Holma Torg 1 A-C, 215 27 Malmö.

Årets taxeringsvärde	21 169 000
Föregående års taxeringsvärde	21 169 000

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	11	4	21

Desutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
2	4

Total tomtarea: 1 126 m²

Total bostadsarea: 1 582 m²

Total lokalarea: 103 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 103 m²

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 är inte delaktig i någon samfällighet men föreningen delar miljöhus med MKB för sophantering och återvinning. MKB fakturerar föreningen en gång per år för denna tjänst.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr, varav den huvudsakliga kostnaden för det är engångskostnad för klottersanering.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i juli 2016 och visar på ett underhållsbehov på 12 tkr per år för de närmaste 8 åren. Den eviga kostnaden för föreningens underhåll ligger på 336 tkr per år (199 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 336 tkr (199 kr/kvm).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Jari Evert Karlsson	Ordförande	Stämman	2018
Volker Brücher	Vice ordförande	Stämman	2018
Ted Dannerbo	Ledamot	Stämman	2019
Malin Hammarström	Ledamot	Stämman	2019
Andreas Johansson	Riksbyggen ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämman
Maria Dos Reis Povoá	Stämman	2018
Ali Sorabi	Stämman	2018
Jörgen Vatn	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av
Iolanda Stanciucu	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Antonina Dannerbo Kuznetsova	Stämman
Kerstin Hjalmarsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3.
Årets avgående medlemmar uppgår till 2.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

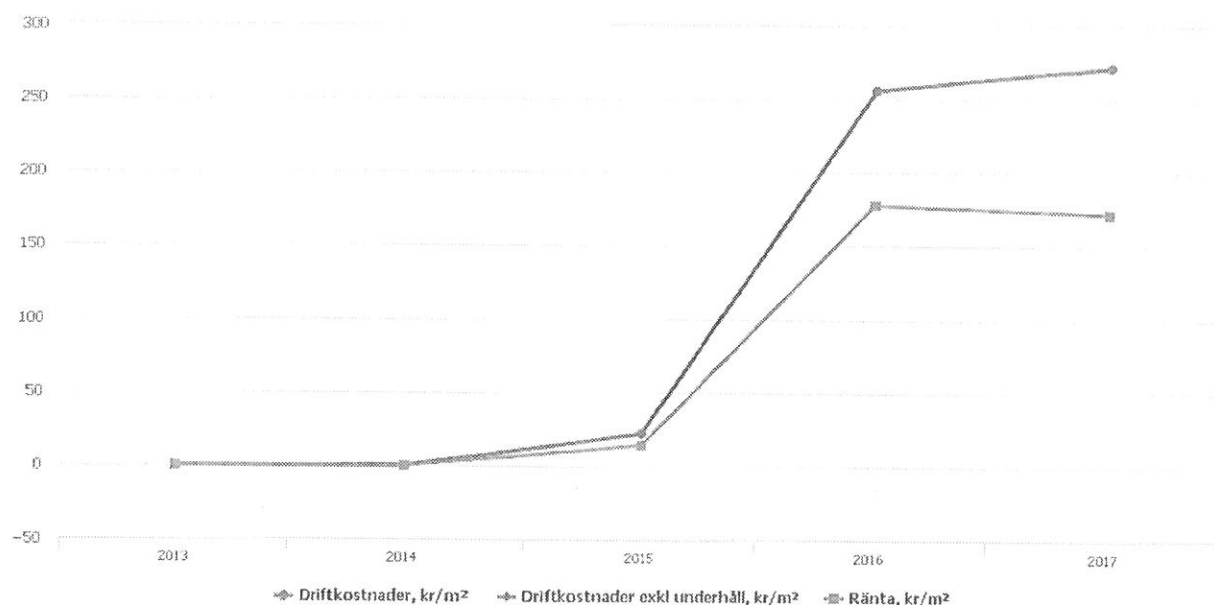
Under året har 2 stycken överlåtelse skett, föregående år 3 stycken.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 663 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 216	1 220	107
Resultat efter finansiella poster	-284	-221	-7
Årets resultat	-284	-221	-7
Resultat exklusive avskrivningar	100	163	25
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-236	-173	14
Avsättning till underhållsfond kr/m²	199	199	7
Balansomslutning	50 400	50 586	56 662
Soliditet %	56	56	50
Likviditet %	136	127	100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	663	650	54
Driftkostnader, kr/m²	272	256	22
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	272	256	22
Ränta, kr/m²	172	178	14
Underhållsfond, kr/m²	406	206	7
Lån, kr/m²	12 980	12 985	12 994

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 605 000	347 139	-353 738	-220 869
Disposition enl. årsstämmobeslut			-220 869	220 869
Reservering underhållsfond		336 056	-336 056	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-283 578
Vid årets slut	28 605 000	683 195	-910 663	-283 578

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-574 607
Årets resultat	-283 578
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-336 056
Summa	-1 194 241

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 194 241**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 215 883	1 219 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 292	53 886
Summa rörelseintäkter		1 271 176	1 273 646
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-458 330	-431 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 881	-362 301
Personalkostnader	Not 6	-47 654	-18 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-383 911	-383 911
Summa rörelsekostnader		-1 266 775	-1 196 285
Rörelseresultat		4 400	77 361
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 932	966
Övriga ränteintäkter		2	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-289 912	-299 320
Summa finansiella poster		-287 978	-298 230
Resultat efter finansiella poster		-283 578	-220 869
Årets resultat		-283 578	-220 869

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 717 083	50 092 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 334	32 445
Summa materiella anläggningstillgångar		49 717 083	50 092 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	31 500	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	21 000
Summa anläggningstillgångar		49 772 917	50 146 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	107	0
Övriga fordringar	Not 14	7 938	4 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	131 182	89 970
Summa kortfristiga fordringar		139 227	94 700
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	488 284	344 490
Summa kassa och bank		488 284	344 490
Summa omsättningstillgångar		627 510	439 190
Summa Tillgångar		50 400 427	50 585 518

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 605 000	28 605 000	
Fond för yttre underhåll	683 195	347 139	
Summa bundet eget kapital	29 288 195	28 952 139	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-910 663	-353 738	
Årets resultat	-283 578	-220 869	
Summa fritt eget kapital	-1 194 241	-574 607	
Summa eget kapital	28 093 954	28 377 532	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 845 671	21 863 006
Summa långfristiga skulder		21 845 671	21 863 006
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 785	16 800
Leverantörskulder		94 106	5 769
Skatteskulder		10 520	5 260
Övriga skulder	Not 19	86 603	104 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	250 788	212 466
Summa kortfristiga skulder		460 802	344 980
Summa Eget kapital och Skulder		50 400 427	50 585 518

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 048 568	1 028 002
Hyror, lokaler	90 064	82 400
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	-1 500
Vattenavgifter	25 911	43 146
Elavgifter	40 090	55 712
Summa nettoomsättning	1 215 883	1 219 759

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	53 424	53 425
Övriga ersättningar	1 868	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	12
Övriga rörelseintäkter	0	450
Summa övriga rörelseintäkter	55 292	53 886

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-51 122	-1 788
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-5 260	-5 260
Försäkringspremier	-15 566	-13 844
Kabel-TV och Bredband	-53 234	-56 489
Återbäring från Riksbyggen	3 800	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 806	-28 415
Obligatoriska besiktningar	-5 901	-3 008
Förbrukningsinventarier	-1 164	-2 903
Vatten	-49 938	-43 872
Fastighetsel	-87 564	-96 704
Uppvärmning	-133 359	-122 895
Sophantering och återvinning	-55 721	-55 721
Förvaltningsarvode drift	-1 495	-1 006
Summa driftkostnader	-458 330	-431 605

①

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	-71 535
Förvaltningsarvode administration	-267 598	-258 976
Lokalkostnader	-500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-5 076	-10 075
Övriga förvaltningskostnader	-6 730	-2 751
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 480	0
Kontorsmateriel	-624	0
Medlems- och föreningsavgifter	-882	-882
Konsultarvoden	0	-2 321
Bankkostnader	-495	-540
Advokat och rättegångskostnader	-92 721	0
Övriga externa kostnader	-775	-15 221
Summa övriga externa kostnader	-376 881	-362 301

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-33 500	-11 000
Övriga personalkostnader, utbildning	-4 100	-4 200
Sociala kostnader	-10 054	-3 268
Summa personalkostnader	-47 654	-18 468

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-375 800	-375 800
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 111	-8 111
Summa skrivningar av materiella anläggningstillgångar	-383 911	-383 911

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens Intresseförening	1 932	966
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 932	966

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-289 912	-299 320
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-289 912	-299 320

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 096 000	45 096 000
Mark	5 404 000	5 404 000
	50 500 000	50 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 500 000	50 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-407 117	-31 317
	- 407 117	- 31 317
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-375 800	-375 800
	- 375 800	- 375 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 782 917	- 407 117
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 717 083	50 092 883
Varav		
Byggnader	44 313 083	44 688 883
Mark	5 404 000	5 404 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 002 000	18 002 000
Mark	3 167 000	3 167 000
Totalt taxeringsvärde	21 169 000	21 169 000

7

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 566	
	40 566	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		40 566
	0	40 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 566	40 566
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-8 111	
	- 8 111	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 111	-8 111
	- 8 111	- 8 111
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 222	-8 111
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 222	- 8 111
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 334	32 445
Varav		
Inventarier och verktyg	24 334	32 445

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
63 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	31 500	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	21 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	167	1 001
Kundfordringar	-60	-1 001
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	107	0

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	4 732	4 730
Momsfordringar	3 206	0
Summa övriga fordringar	7 938	4 730

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	36 383	64 476
Förutbetalda försäkringspremier	16 344	15 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 154	9 178
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 301	750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 182	89 970

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	488 284	344 490
Summa kassa och bank	488 284	344 490

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	21 864 456	21 879 806
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 785	-16 800
Långfristig skuld vid årets slut	21 845 671	21 863 006

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			7 292 936,00	0,00	7 292 936,00	0,00
SWEDBANK	1,30 %	2018-11-23	7 292 936,00	0,00	5 600,00	7 287 336,00
SWEDBANK	1,82%	2020-11-25	7 293 934,00	0,00	5 603,00	7 288 331,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-12-01	0,00	7 288 789,00	0,00	7 288 789,00
Summa			21 879 806,00	7 288 789,00	7 304 139,00	21 864 456,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 18.785,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 75.140,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21.770.531,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	18 785	16 800
Summa övriga skulder till kreditinstitut	18 785	16 800

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	83 000	93 000
Skuld för moms	3 483	5 118
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 567
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	86 603	104 685

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	11 516	2 382
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 788
Upplupna elkostnader	7 980	9 974
Upplupna värmekostnader	22 781	17 127
Upplupna kostnader för renhållning	111 442	55 721
Upplupna revisionsarvoden	5 113	5 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 956	107 154
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 788	212 466

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	21 895 000	21 895 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

9

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-11

Ort och datum

Jari Evert Karlsson

Jari Evert Karlsson

Volker Brücher

Volker Brücher

Ted Dannerbo

Ted Dannerbo

Malin Hammarström

Malin Hammarström

Andreas Johansson

Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-20

Ernst & Young AB

Thomas Swenson

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guldspiran org.nr 769625-0237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guldspiran för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Guldspiran för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 bryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 20/4 2018

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Guldspiran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Guldspiran 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

