

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 1 januari 2017 – 31 december 2017



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPHOLMSPARKEN

Org nr 769609-3215

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF
ASPHOLMSPARKEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

*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 Jönköpings kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 472 557 kr.

Föreningen äger fastigheten Eskadern 31 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med fem våningar med 26 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 2004. Fastighetens adress är Fortunagatan 29-33 i Jönköping.

Lägenhetsfördelning:

<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>	<u>6 rok</u>
6	14	5	1

Dessutom tillkommer:

<u>Carport</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>
6	7	13

Total bostadsarea: 2 688 m²

Årets taxeringsvärde 41 675 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 675 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar Habo-Jönköping.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Jönköpings Energi	Elleverans
Sita	Källsortering
Comhem AB	Kabel-TV

Brf Aspholmsparken

Org nr 769609-3215

Efter den senaste stämman 2017-04-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Peter Berglin	Ordförande	Stämman	2018
Charlotte Holmqvist	Vice ordförande	Stämman	2018
Gunilla Steinwall	Sekreterare	Stämman	2018
Peter Arvidsson	Ledamot	Stämman	2018
Anders Henriksson	Ledamot	Stämman	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Louise Rundqvist	Suppleant	Stämman	2018
Göran Hellström	Suppleant	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Stämman 2018

Revisorssuppleanter

KPMG AB Auktoriserad revisor Stämman 2018

Valberedning

Anna Stålenbring (sammankallande) Stämman 2018

Glenn Johansson Stämman 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 sid 8.

Avsättning till föreningens underhållsfond har gjorts med 100 tkr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder nästa verksamhetsår.

Årets resultat är högre mot förra verksamhetsåret.

Reparationskostnaderna har sjunkit något mot föregående år.

Driftkostnader har ökat med ca 2% mot föregående år.

Räntekostnaderna har minskat pga konvertering av lån 2017-07-30 på ca 5,5 milj. till 1.25% ränta (3.27%) med nytt konverteringsdatum 2020-01-30.

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 647 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. *rw*

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten färdigställdes år 2004 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt/avgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt/avgift avseende bostäder från och med 2005-01-01. Detta gällde under fem år och från år 2010 blev fastigheten beskattad med full fastighetsskatt/avgift, för närvarande 0.3% av taxeringsvärdet eller 1.268 kr/lägenhet och år. Fastighetskatten/avgiften för lokaler är för närvarande 1%. Reservationer för ändringar i skattelagsstiftningen och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten/avgiften.

Räntebidrag

Föreningen har per 2004-09-02 valt starttidpunkt för bindningen av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4.2%.

Räntebidrag har lämnats med 30% av ett bestämt bidragsunderlag, 25.661.000 kr under år 2006. Räntebidragen minskade och avvecklades under en femårsperiod. Under år 2011 var bidragsdelen 4% och det var sista året som föreningen fick räntebidrag.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning för att tillgodose föreningens kringliggande fastigheters gemensamma behov av gång- och cykelytor. Föreningen beräknas svara för 30% av driftkostnaderna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övrig verksamhet

En även i år uppskattad samling i juni månad när föreningen bjöd på grillat, bröd och sallad på gården.

Vi var drygt tjugo personer som hade en trevlig kväll med härligt samkväm.

Nytt förvaltningsavtal har tecknats med RB.

Vi har inte haft några större projekt under år 2017. 

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 835	1 834	1 926	1 926	1 926
Resultat efter finansiella poster	251	52	65	52	- 29
Årets resultat	251	52	65	52	- 29
Resultat exklusive avskrivningar	647	448	461	448	199
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	547	348	394	380	132
Balansomslutning	51 538	51 762	52 680	52 862	53 123
Soliditet	55%	54%	53%	53%	53%
Likviditet	193%	166%	224%	232%	239%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	646	680	680	680
Driftkostnader, kr/m ²	199	231	209	194	235
Ränta, kr/m ²	181	207	262	292	312
Lån, kr/m ²	8 451	8 622	8 967	9 104	9 189
Värmeförbrukning, MWh verklig	316	302	285	278	305
Vattenförbrukning, m ³	2 388	2 544	2 409	2 420	2 581
El, kWh	29	28	29	31	34

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 075 000	690 811	390 335	51 822
Extra reservering för		51 822		- 51 822
Reservering underhållsfond		100 000	- 100 000	
Årets resultat				251 452
Vid årets slut	27 075 000	842 633	290 335	251 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	290 335
Årets resultat före fondförändring	251 452
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	441 787

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	441 787

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 834 468	1 834 464
Övriga rörelseintäkter	3	180	—
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 834 648</u>	<u>1 834 464</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 534 909	- 620 941
Övriga externa kostnader	5	- 129 167	- 173 651
Personalkostnader	6	- 39 077	- 39 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 395 747	- 395 747
Summa rörelsekostnader		<u>-1 098 900</u>	<u>-1 229 416</u>
Rörelseresultat		735 748	605 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 899	3 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 486 195	- 556 590
Summa finansiella poster		<u>- 484 296</u>	<u>- 553 227</u>
Resultat efter finansiella poster		251 452	51 821
Årets resultat	10	<u>251 452</u>	<u>51 821</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	50 124 195	50 519 942
Summa materiella anläggningstillgångar		50 124 195	50 519 942
Summa anläggningstillgångar			
		50 124 195	50 519 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	35 790	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 625	17 839
Summa kortfristiga fordringar		51 415	17 911
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 361 938	1 224 281
Summa kassa och bank		1 361 938	1 224 281
Summa omsättningstillgångar			
		1 413 353	1 242 192
SUMMA TILLGÅNGAR			
		51 537 548	51 762 134

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 075 000	27 075 000
Underhållsfond		842 633	690 811
Summa bundet eget kapital		27 917 633	27 765 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		290 335	390 336
Årets resultat		251 452	51 822
Summa fritt eget kapital		541 787	442 158
Summa eget kapital		28 459 420	28 207 969
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	22 347 235	22 807 235
Summa långfristiga skulder		22 347 235	22 807 235
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	368 000	368 000
Leverantörsskulder		63 593	57 429
Skatteskulder		73 052	71 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226 248	250 101
Summa kortfristiga skulder		730 893	746 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 537 548	51 762 134

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-12-31 2016-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 736 668	1 736 664
Hyror, garage	42 000	42 000
Hyror, p-platser	55 800	55 800
	<u>1 834 468</u>	<u>1 834 464</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	180	–
	<u>180</u>	<u>–</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer:

Reparation garageport	–	3 351
El-arbeten	4 994	2 304
OVK åtgärder	13 213	–
Byte kondensator och styrreglerutrustning	–	8 940
Dörr-arbeten	–	1 538
Mark-arbeten	–	11 686
Ventilations-arbeten	5 145	–
VVS-arbeten	5 313	1 696
Diverse reparationer	393	–
Hissreparationer	–	5 000
Delsumma:	<u>29 058</u>	<u>34 515</u>

Underhåll:

Ny belysning	–	–
Ny armatur	–	51 099
Asfaltering	–	40 000
Delsumma:	<u>–</u>	<u>91 099</u>

2017-12-31 2016-12-31

Driftkostnader:

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 940	36 112
Försäkringspremier	17 805	18 329
Kabel- och digital-TV	20 267	19 908
Administrationsarvode	–	8 310
Bevakningskostnader	–	2 303
Snö- och halkbekämpning	11 439	18 631
Övriga kostnader	24 621	24 713
Förbrukningsmateriel	1 192	–
Serviceavtal m m	43 167	39 360
Vatten	59 389	60 926
El	45 030	43 416
Uppvärmning	218 443	196 419
Sophantering och återvinning	27 558	26 900
	<u>505 851</u>	<u>495 327</u>

Totalt driftkostnader:

534 909 620 941

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	117 814	152 976
Arvode, yrkesrevisorer	8 600	11 300
Inkasso	225	–
Tryck av årsredovisning och kallelse	2 528	–
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	–	9 375
	<u>129 167</u>	<u>173 651</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	31 000	31 000
Summa	<u>31 000</u>	<u>31 000</u>
Sociala kostnader	8 077	8 077
	<u>39 077</u>	<u>39 077</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	395 747	395 747
	<u>395 747</u>	<u>395 747</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank (SBAB)	–	2 452
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 899	911
	<u>1 899</u>	<u>3 363</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	484 170	555 340
Övriga finansiella kostnader	2 025	1 250
	<u>486 195</u>	<u>556 590</u>

2017-12-31 2016-12-31

Not 10 Årets resultat

Årets resultat	251 452	51 822
Avsättning till föreningens underhållsfond	- 100 000	- 100 000
Uttag ur föreningens underhållsfond	–	91 099
	151 452	42 921

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	45 525 000	45 525 000
Mark	8 175 000	8 175 000
	53 700 000	53 700 000

Summa anskaffningsvärden	53 700 000	53 700 000
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 180 058	-2 784 311
Årets avskrivningar byggnader	- 395 747	- 395 747
	-3 575 805	-3 180 058

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 575 805	-3 180 058
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	50 124 195	50 519 942
--------------------------------------	------------	------------

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	35 790	72
	35 790	72

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel, Handelsbanken	306 377	307 627
Bankmedel, SBAB	744 351	540 000
Transaktionskonto i Swedbank	311 210	376 654
	1 361 938	1 224 281

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 715 235	23 175 235
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 368 000	- 368 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 347 235	22 807 235

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,70%	2019-12-30	7 987 500		7 987 500
STADSHYPOTEK	1,77%	2020-04-30	4 230 000		4 230 000
STADSHYPOTEK	2,65%	2018-04-30	5 058 748	184 000	4 874 748
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-01-30	5 898 987	276 000	5 622 987
			23 175 235	460 000	22 715 235

Lån i Stadshypotek som förfaller 2018-04-30 kr 4 874 748:- har räntesäkrats till en ränta av 1.63% med nytt konverteringsdatum 2022-01-01.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 368 000 varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

2017-12-31 2016-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 576	43 306
Upplupna elkostnader	29 500	4 407
Upplupna värmekostnader	–	33 908
Upplupna kostnader för renhållning (Sita)	600	665
Upplupna kostnader för administration	–	8 310
Upplupna revisionsarvoden	10 000	12 000
Upplupen kostnad momsfaktura Transab	–	8 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	153 572	139 505
	<hr/>	<hr/>
	226 248	250 101

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


Summa ställda pantar 26 625 000 26 625 000

Summa eventalförpliktelser Inga

Inga 

Jönköping 2018- 06 22


Peter Berglin


Charlotte Holmqvist


Gunilla Steinwall



Peter Arvidsson


Anders Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jönköping 2018- 02 - 23

KPMG AB


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspholmsparken, org. nr 769609-3215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspholmsparken 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 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 utvärderar, 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

Våra 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 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 med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Jönköping den 23 februari 2018

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning 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.

BRF ASPHOLMS- PARKEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ASPHOLMSPARKEN 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