
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Drottninggatan 3
Org nr: 769607-2243



Brf Drottninggatan 3

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.
Anmälan lämnas i bostadsrättsföreningens postlåda, snickaregatan 25
Senaste anmälningsdatum är den 11 maj

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Brf Drottninggatan 3

Datum 2018-05-17
Tid 18:30
Plats Restaurang Lagerbladet

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen

	Totalt belopp	Underhålls- intervall	Åtgärdat	Nästa åtgärd
Yttertak och vindar				
Högtryckstvätt av tak	18 000	10 år	2015	2025
Oljning av spånskiva på vindar	39 600	30 år	2001	2030
Fasader				
Målning	132 000	15 år	2015	2030
Balkongräcken	132 000	15 år	2015	2030
Besiktning av fasader	7 917	10 år	2015	2025
Fönster och dörrar				
Entré portar målning/oljning	26 390	15 år	2015	2030
Ståldörrar Målning	13 200	15 år	2015	2030
Trapphus, Hiss inkl. lås och dörrautomatik				
Trapphus Parkett	101 583	20 år	2001	2025
Dörrautomatik	20 000	20 år	2001	2020
Kodlås	105 582	15 år	2015	2030
Hissrenovering	1 980 000	30 år	2001	2030
Hiss	86 500	varje år		
Besiktning Hiss	30 000	varje år		
Ventilation				
Tilluftsfilter	242 000	varje år		
Rengöring av kanaler	45 000	9 år	2001	2017
OVK	17 400	9 år	2015	2024
Byte av fläktar	54 100	20 år	2001	2020
Ventilation Frisersalong	15 000	20 år	2011	2031
Vatten och avlopp				
Spolning	38 200	10 år	2014	2024
Fjärrvärme				
Byte termostater	191 325	30 år	2001	2030
Injustering	43 300	20 år	2001	2020
EL				
Belysning invändigt trapphus	103 370	20 år	2001	2020
Summa, exklusive moms				
	3 442 467			
Årsutgifter, exklusive moms	229 498			
Årsutgifter, inklusive moms	286 873			

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Budget
Ordlista
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Drottninggatan 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 504 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 719 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drabanten 15 i Linköpings kommun med 29 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 2001-2002. Fastighetens adress är Snickaregatan 25 och Magasinsgränd 2.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	10	8	10	—

Dessutom tillkommer:

	P-plats	MC-plats
Lokaler	garage	garage
1	14	2

Total bostadsarea: 2 565 m²

Total lokalarea: 365 m²

Årets taxeringsvärde 45 317 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 317 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Östgöta Brandstodsbolag.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

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 81 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	Belopp tkr
Installation av dörrautomatik Hårmagasinet	11
Underhållsspolning av lägenheter	40
Ventilation, filter	32
Målning av grindar och stolpar	18
Fasader	101
Fasadrenovering	4 340
Taggläsare	20
Balkongdörrar	125
Målning av spaljeer och cykelhus	55

Planerat underhåll	År
Kanalrensning	2018

6

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Persson	Ordförande		2019
Jens Trosell	Vice ordförande		2019
Susanne Frederiksen	Sekreterare		2019
Kent Axelsson	Ledamot		2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edvard Gerring		2019
Ann-Charlotte Nedlund		2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Stefan Kalm	
Anders Jonsson	

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2 procent från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 925	1 917	1 925	1 805	1 765
Resultat efter finansiella poster	215	100	- 2 793	- 26	55
Balansomslutning	55 517	55 510	55 523	55 251	55 545
Soliditet	63%	62%	62%	68%	67%
Likviditet	353%	229%	153%	262%	215%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	616	610	610	560	548
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	268	281	236	225	266
Ränta, kr/m ²	104	96	117	142	162
Underhållsfond, kr/m ²	34	7	0	6	48
Lån, kr/m ²	6940	6 993	7 047	6 009	6 085

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

b

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 410 000	21 700	91 767	99 530
Disposition enl. årsstämmobeslut			99 530	-99 530
Reservering underhållsfond		76 950	-76 950	
Årets resultat				214 830
Vid årets slut	34 410 000	98 650	114 347	214 830

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	191 295
Årets resultat	214 830
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-76 950
Summa	329 175

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **329 175**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 925 426	1 916 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 119	6 903
Summa rörelseintäkter		1 954 545	1 923 847
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-784 469	-878 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 982	-91 605
Personalkostnader	Not 6	-69 087	-69 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 695	-503 695
Summa rörelsekostnader		-1 436 232	-1 542 547
Rörelseresultat		518 313	381 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	490
Räntekostnader och liknande poster		-303 483	-282 260
Summa finansiella poster		-303 483	-281 770
Resultat efter finansiella poster		214 830	99 530
Årets resultat		214 830	99 530

U

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	53 736 180	54 239 875
Summa materiella anläggningstillgångar		53 736 180	54 239 875
Summa anläggningstillgångar		53 736 180	54 239 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 702	1 762
Övriga fordringar		2 537	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	61 314	48 357
Summa kortfristiga fordringar		65 553	50 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 715 756	1 219 996
Summa kassa och bank		1 715 756	1 219 996
Summa omsättningstillgångar		1 781 309	1 270 286
Summa Tillgångar		55 517 489	55 510 161

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	34 410 000	34 410 000	
Fond för yttre underhåll	98 650	21 700	
Summa bundet eget kapital	34 508 650	34 431 700	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	114 346	91 767	
Årets resultat	214 830	99 530	
Summa fritt eget kapital	329 176	191 296	
Summa eget kapital	34 837 826	34 622 996	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	20 175 465	20 333 085
Summa långfristiga skulder		20 175 465	20 333 085
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		157 620	157 620
Leverantörsskulder		31 861	75 034
Skatteskulder		4 356	2 993
Övriga skulder		17 463	25 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	292 898	293 276
Summa kortfristiga skulder		504 198	554 080
Summa Eget kapital och Skulder		55 517 489	55 510 161



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
Byggnadsinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 579 431	1 563 771
Hyror, lokaler	258 995	255 973
Hyror, garage	109 925	108 600
Hyror, övriga	1 375	3 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 300	-14 700
Summa nettoomsättning	1 925 426	1 916 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter pant- och överlåtelseavgifter	896	0
Inkassointäkter	0	720
Intäkter delning kostnad snöröjning	28 223	6 183
Summa övriga rörelseintäkter	29 119	6 903

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	0	-55 250
Reparationer	-81 417	-140 101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 305	-61 942
Försäkringspremier	-17 481	-17 099
Kabel- och digital-TV	-62 498	-53 176
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 286
Obligatoriska besiktningar	-28 970	-21 209
Snö- och halkbekämpning	-32 308	-13 589
Förbrukningsinventarier	-3 085	-10 589
Vatten	-52 333	-46 792
Fastighetsel	-35 035	-33 156
Uppvärmning	-295 111	-303 102
Sophantering och återvinning	-42 151	-42 591
Förvaltningsarvode drift	-70 773	-68 126
Summa driftkostnader	-784 469	-878 008

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 186	-50 830
Lokalkostnader	0	-10 710
Arvode, yrkesrevisorer	-10 325	-10 918
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 995	0
Representation	-8 536	-8 950
Kontorsmateriel	-2 974	-1 486
Telefon och porto	0	-5 718
Bankkostnader	-2 075	-1 418
Övriga externa kostnader	-891	-900
Summa övriga externa kostnader	-78 982	-91 605

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-29 000	-34 000
Sociala kostnader	-14 087	-14 239
Summa personalkostnader	-69 087	-69 239

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	48 606 043	48 606 043
Byggnadsinventarier	506 559	506 559
Mark	7 315 000	7 315 000
Standardförbättringar	1 469 713	1 469 713
	<u>57 897 315</u>	<u>57 897 315</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 003 909	-2 573 700
Byggnadsinventarier	- 506 559	- 506 559
Standardförbättringar	- 146 972	- 73 486
	<u>-3 657 440</u>	<u>-3 153 745</u>
Årets avskrivning byggnader	- 430 209	- 430 209
Årets avskrivning standardförbättringar	- 73 486	- 73 486
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 161 135	-3 657 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 736 180	54 239 875
Varav		
Byggnader	45 171 925	45 602 134
Mark	7 315 000	7 315 000
Standardförbättringar	1 249 255	1 322 741

M

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 013	6 755
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 458	13 379
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 843	28 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 314	48 357

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	20 333 085	20 490 705
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 620	-157 620
Långfristig skuld vid årets slut	20 175 465	20 333 085

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,21 %	2018-10-28	1 170 000,00		24 000,00	1 146 000,00
SEB	1,60 %	2018-12-31	4 632 580,00		112 120,00	4 520 460,00
SEB	1,56%	2019-06-28	1 970 000,00		20 000,00	1 950 000,00
SEB	1,36%	2020-03-28	4 950 000,00		0,00	4 950 000,00
SEB	1,44%	2021-09-28	7 768 125,00		1 500,00	7 766 625,00
Summa			20 490 705,00		157 620,00	20 333 085,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 788 100 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 643	5 665
Upplupna elkostnader	2 600	2 763
Upplupna vattenavgifter	7 592	4 010
Upplupna värmekostnader	40 660	39 764
Upplupna kostnader för renhållning	13 568	6 490
Upplupna revisionsarvoden	7 200	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 802	59 802
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	159 833	167 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 898	293 276

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

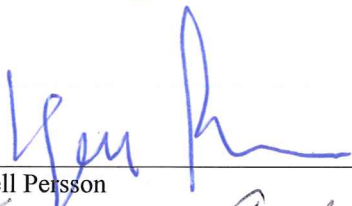
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



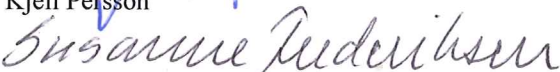
Styrelsens underskrifter

Linköping 2018-04-08

Ort och datum



Kjell Persson



Susanne Frederiksen



Jens Trosell



Kent Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4-2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson, Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drottninggatan 3
Org.nr. 769607-2243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 31 december 2017 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.

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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 13 april 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson


Auktoriserad revisor


Budgetförslag 2018

Belopp i tkr	Budget 2018	Prognos 2017	Budget 2017	Utfall 2016
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyresintäkter				
Årsavgifter, bostäder	1 612	1 580	1 580	1 564
Hyror, lokaler	256	256	256	256
Hyror, garage	108	108	108	97
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-25	-24	-15	0
	1 950	1 920	1 928	1 917
Övriga rörelseintäkter				
Övriga rörelseintäkter	13	35	13	7
	13	35	13	7
RÖRELSENS INTÄKTER	1 963	1 955	1 941	1 924
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader				
Reparationer	-120	-108	-87	-140
Underhåll	-75	0	-50	-55
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-66	-65	-64	-62
Försäkringspremie	-23	-21	-21	-17
Kabel- och digital-TV	-55	-54	-54	-53
Fastighetsskötsel	-70	-69	-68	-68
Obligatoriska besiktningar	-22	-29	-20	-32
Snö- och halkbekämpning	-15	-19	-10	-14
Förbrukningsmateriel	-11	-9	-3	-11
Vatten	-55	-53	-52	-47
El	-42	-40	-39	-33
Uppvärmning	-331	-325	-316	-303
Sophantering	-47	-45	-38	-43
	-932	-837	-822	-878
Övriga externa kostnader				
Förvaltningsarvode	-54	-52	-51	-51
Arvode, yrkesrevisorer	-12	-11	-10	-11
Övriga externa kostnader	-32	-33	-25	-30
	-98	-96	-86	-92
Personalkostnader				
Styrelsearvode	-58	-56	-55	-55
Sociala kostnader	-18	-18	-17	-14
	-76	-74	-72	-69
Avskrivningar av materiella anläggningar				
Byggnader	-430	-430	-430	-430
Standardförbättringar	-73	-73	-73	-73
Om- och tillbyggnader	0	0	0	-25
	-503	-503	-503	-529
RÖRELSENS KOSTNADER	-1 609	-1 510	-1 483	-1 568


Belopp i tkr	Budget 2018	Prognos 2017	Budget 2017	Utfall 2016
FINANSIELLA POSTER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter	1	0	1	0
	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader för fastighetslån	-290	-308	-305	-282
	<u>-290</u>	<u>-308</u>	<u>-305</u>	<u>-282</u>
	-289	-308	-304	-282
ÅRETS RESULTAT FÖRE FONDFÖRÄNDR	65	136	154	100
Avsättning till underhållsfond	-77	-77	-77	-77
Ianspråkstagande av underhållsfond	75	0	50	-55
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDR	63	59	127	-32

Linköping den /


~~Stefan Kalm~~
 Kjetil Persson


~~Ulla Salmela-Trosell~~
 Jens Trosell


 Susanne Frederiksen


~~Anders Jonsson~~
 Kent Axelsson

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 skuldyngd 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.

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 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.

Drottninggatan 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Drottninggatan 3 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

