

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Minten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annsophie Florence Johansson	Ledamot	
Arwid Mattias Jonsson	Ledamot	
Jim Peter Martin	Ledamot	
Ingrid Cecilia Milveden Parker	Ledamot	Tagit över ordförandeskapet efter Maria L.
David Johan Petersson	Ledamot	Flyttat under perioden
Ulf Christer Törnqvist	Ledamot	
Branko Bjelanovic	Suppleant	Har inträtt i ledamots roll efter Davids flytt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annsophie Florence Johansson, Ingrid Cecilia Milveden Parker, David Johan Petersson och Ulf Christer Törnqvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Jan Johansson
Pierre Stjernman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GÅRDA 67:28	1942	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

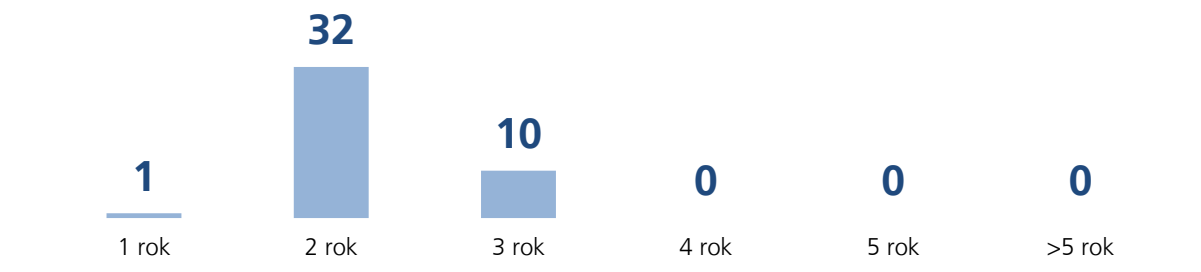
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 004 m², varav 2 881 m² utgör lägenhetsyta och 123 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Akupunktur	123 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
utbyte av expansionskärl	2016	Esplanad
Markunderhåll	2015	Januari. Svensk Markservice
Byte termostatventiler/injustering	2015	
Ventilationsförbättring	2015	
Målning trappuppgångar	2014	Helspackling och nymålning
Ventilationsundersökning	2014	
Renovering tvättstuga	2013	Förbättrad ventilation och ny torktumlare. Tak målat.
Vattensparåtgärder och balansering av värmesystemet	2012	
Trappa ner till uteplats	2011	Inkl stödräcke hela vägen - allt tryckimpregnerat.
FTX-maskin till lokalen	2010	Förbättrat ventilationen i vår lokal. (Uthyrd)
Takunderhåll	2010	Rep. & underhållsförbättr. av tak samt målat gesimsrännor både ut- och insida. Bytt 7 plåttak på översta balkongerna.
Byte av portlås	2010	Båda entréerna har fått nya portlåsenheter som är påbyggbara.
Omputsning av fasad	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nyinstallation av hissmaskinrum	1987	
Byte av samtliga fönster	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning plåt	2017	
Hissrenovering	2017	byte av hissar
Ev dränering	2017	Inhämta ny information
Byte rökgasluckor	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tele/TV/Internet	Telia
Snöröjning	SBC/Esplanad
Pappers-, flask-, kartong & plastinsamling	IL Recycling
Hissbesiktning	Inspecta
Hissarna	Kone Hissar
Städ	SBC/Esplanad
Elförbrukning	Svensk Naturenergi
Brandskydd (Rökluckor etc)	Presto
Vatten- & fjärrvärmeanläggning	SBC/Esplanad
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	SBC
Hushållssopor, kompost	Renova
Elnät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

Utgiften för renoveringen av den brunna lägenheten har tagits av BRF Minten men har återbetalats av försäkringsbolaget.

Ett lån kommer att tas för att bekosta de nya hissarna.

Föreningens ekonomi är god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

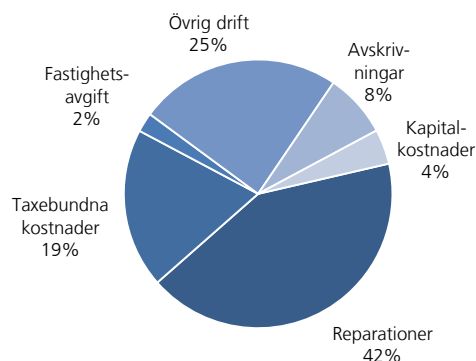
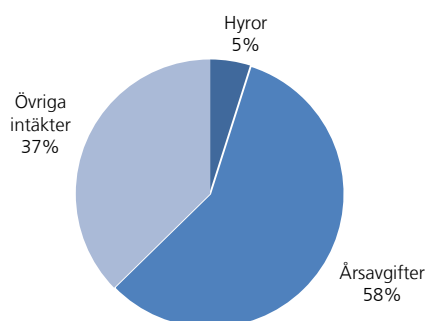
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 388 325	1 481 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 653 321	1 763 052
Finansiella intäkter	200	304
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 050
Ökning av kortfristiga skulder	119 783	0
	2 773 304	1 764 406
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 268 617	1 585 228
Finansiella kostnader	108 237	155 542
Ökning av kortfristiga fordringar	6 013	0
Minskning av långfristiga skulder	148 318	102 543
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 659
	2 531 185	1 857 972
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 630 444	1 388 325
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	242 119	-93 566

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brand i lägenhet 10. Totalrenoverad genom föreningens försäkring.

Hissar har vid upprepade tillfällen stått stilla.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	524	522	522
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 866	2 917	2 953	2 809
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	105	88	74	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	22	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	52	75	84
Soliditet (%)	24	24	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	78	-186	-43	-31
Nettoomsättning (tkr)	1 789	1 763	1 752	1 752

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 881 m² bostäder och 123 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	693 245	0	0	693 245
Upplåtelseavgifter	756 960	0	0	756 960
Kapitaltillskott	426 112	0	0	426 112
Fond för yttre underhåll	1 320 011	408 042	-373 548	1 285 517
S:a bundet eget kapital	3 196 328	408 042	-373 548	3 161 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-525 880	-408 042	188 031	-305 870
Årets resultat	77 790	77 790	185 517	-185 517
S:a ansamlad förlust	-448 090	-330 252	373 548	-491 386
S:a eget kapital	2 748 238	77 790	0	2 670 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	77 790
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-117 838
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-408 042
summa balanserat resultat	-448 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-448 090
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 789 416	1 763 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	863 905	0
Summa rörelseintäkter		2 653 321	1 763 052
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 851 146	-1 175 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 757	-351 631
Personalkostnader	Not 6	-55 714	-58 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-198 877	-208 102
Summa rörelsekostnader		-2 467 494	-1 793 331
RÖRELSERESULTAT		185 827	-30 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 237	-155 542
Summa finansiella poster		-108 037	-155 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77 790	-185 517
ÅRETS RESULTAT		77 790	-185 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 718 882	9 917 759
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 718 882	9 917 759
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 719 282	9 918 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 392	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 633 535	1 392 795
Summa kortfristiga fordringar	1 640 927	1 392 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 640 927	1 392 795
SUMMA TILLGÅNGAR	11 360 209	11 310 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 450 205	1 450 205
Kapitaltillskott		426 112	426 112
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 320 011	1 285 517
Summa bundet eget kapital		3 196 328	3 161 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-525 880	-305 870
Årets resultat		77 790	-185 517
Summa fritt eget kapital		-448 090	-491 386
SUMMA EGET KAPITAL		2 748 238	2 670 448
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 106 305	8 267 519
Summa långfristiga skulder		8 106 305	8 267 519
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	149 568	136 672
Leverantörsskulder		117 885	38 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	238 213	198 255
Summa kortfristiga skulder		505 666	372 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 360 209	11 310 954

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	Fullt avskriven	5 år
Balkonger	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskrivna	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 532 973	1 510 280
Hyror lokaler	86 808	86 734
Hyror parkering	32 400	9 000
Hyror garage	10 800	30 600
Bredbandsintäkter	126 420	126 420
Öresutjämning	15	18
	1 789 416	1 763 052

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	863 895	0
Övriga intäkter	10	0
	863 905	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 975
	Fastighetsskötsel beställning	21 155	12 243
	Snöröjning/sandning	1 803	8 416
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 897
	Hissbesiktning	2 735	3 235
	Gemensamma utrymmen	580	0
	Gård	657	3 499
	Serviceavtal	8 160	8 066
	Förbrukningsmateriel	0	695
	Brandskydd	1 379	1 379
		36 469	90 405
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 013	1 690
	Sophantering/återvinning	4 125	0
	Lås	5 281	498
	VVS	20 525	24 500
	Värmeanläggning/undercentral	32 790	5 000
	Ventilation	0	4 242
	Hiss	14 366	12 583
	Garage/parkering	37 425	0
	Skador/klotter/skadegörelse	965 785	0
		1 083 310	48 513
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	150 000
	Ventilation	0	145 625
	Mark/gård/utemiljö	0	77 923
		0	373 548
	Taxebundna kostnader		
	El	39 950	41 095
	Värme	316 822	263 946
	Vatten	86 937	64 998
	Sophämtning/renhållning	46 979	55 303
	Grovsopor	5 299	5 599
		495 987	430 941
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 283	46 343
	Bredband	126 043	126 028
		174 326	172 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 054	59 619
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 851 146	1 175 398

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 451	5 700
	Tele- och datakommunikation	164	1 027
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 750
	Föreningskostnader	13 569	4 403
	Fritids- och trivselkostnader	0	205
	Förvaltningsarvode	303 742	291 774
	Förvaltningsarvoden övriga	15 388	20 932
	Administration	2 406	4 246
	Konsultarvode	2 622	2 304
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		361 757	351 631
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 300	44 300
	Sociala kostnader	12 414	13 900
		55 714	58 200
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	185 023	185 023
	Förbättringar	13 854	23 079
		198 877	208 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 645 590	13 645 590
	Utgående anskaffningsvärde	13 645 590	13 645 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 727 831	-3 519 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-198 877	-208 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 926 708	-3 727 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 718 882	9 917 759
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	649 200	649 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 402 000	24 810 000
	Taxeringsvärde mark	25 251 000	16 007 000
		53 653 000	40 817 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	40 200 000
	Lokaler	653 000	617 000
		53 653 000	40 817 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 599	74 599
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 599	74 599
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 599	-74 599
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 599	-74 599
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 390	1 334
	Skattefordran	1 701	3 136
	Klientmedel hos SBC	1 280 439	838 347
	Placeringskonto hos SBC	350 005	549 978
		1 633 535	1 392 795
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 285 517	1 132 080
	Reservering enligt stadgar	408 042	403 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-373 548	-249 813
	Vid årets slut	1 320 011	1 285 517

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,220 %	1 192 478	1 204 930	2021-07-30
	Handelsbanken	1,220 %	1 191 976	1 204 424	2021-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 135 978	1 147 750	2017-02-02
	Handelsbanken	1,190 %	486 250	490 000	2018-12-30
	Handelsbanken	1,120 %	3 492 985	3 592 985	2018-07-30
	Handelsbanken	1,100 %	756 206	764 102	2017-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut		8 255 873	8 404 191	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-149 568	-136 672	
			8 106 305	8 267 519	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 508 033 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 108 000	11 108 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Hissar ska bytas under våren 2017.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	43 300	44 300
	Sociala avgifter	13 600	13 900
	Ränta	21 417	16 144
	Avgifter och hyror	159 896	123 911
		238 213	198 255

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 23/5 2017

Annsophie Florence Johansson
Ledamot



Arwid Mattias Jonsson
Ledamot



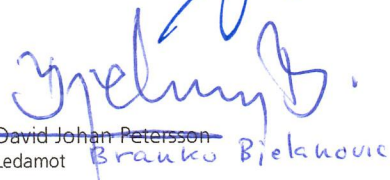
Jim Peter Martin
Ledamot



Ingrid Cecilia Milveden Parker
Ledamot



~~David Johan Petersson~~
Ledamot



Branko Bjelkovic



Ulf Christer Törnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2017
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minten, org. nr 757201-4723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minten för år 2016.

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 2016 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 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

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Minten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 trygghande 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, 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 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 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.

Göteborg 2017-05-29

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 548 000	1 532 973	1 532 978
Hyror lokaler	94 000	86 808	86 700
Hyror parkering	43 200	32 400	14 400
Hyror garage	0	10 800	28 800
Bredbandsintäkter	126 400	126 420	126 400
Öresutjämning	0	15	0
Försäkringsersättning	0	863 895	0
Övriga intäkter	0	10	0
	1 811 600	2 653 321	1 789 278
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-21 155	-12 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-1 803	-10 000
Hissbesiktning	0	-2 735	-3 300
Gemensamma utrymmen	-1 500	-580	-1 500
Gård	-2 500	-657	-2 500
Serviceavtal	-3 000	-8 160	-5 900
Förbrukningsmateriel	-2 800	0	-2 800
Brandskydd	0	-1 379	0
	-39 800	-36 469	-38 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 013	0
Sophantering/återvinning	0	-4 125	0
Lås	0	-5 281	0
VVS	0	-20 525	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-32 790	0
Hiss	0	-14 366	0
Garage/parkering	0	-37 425	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-965 785	0
	-50 000	-1 083 310	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-932 000	0	0
Hiss	-1 400 000	0	-250 000
	-2 332 000	0	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-41 900	-39 950	-44 400
Värme	-269 200	-316 822	-303 300
Vatten	-66 300	-86 937	-65 700
Sophämtning/renhållning	-56 400	-46 979	-38 900
Grovsopor	-7 500	-5 299	-5 700
	-441 300	-495 987	-458 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 200	-48 283	-46 900
Bredband	-128 600	-126 043	-127 500
	-177 800	-174 326	-174 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 111	-61 054	-60 727
	-63 111	-61 054	-60 727

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 500	-2 451	-1 500
Tele- och datakommunikation	0	-164	-1 000
Juridiska Åtgärder	0	0	-6 300
Revisionsarvode extern revisor	-16 400	-16 125	-15 900
Föreningskostnader	-5 000	-13 569	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-314 100	-303 742	-301 400
Förvaltningsarvoden övriga	-17 000	-15 388	0
Administration	-5 000	-2 406	-5 000
Konsultarvode	0	-2 622	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 290	-5 300
	-365 300	-361 757	-343 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-43 300	-43 300	-43 300
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-13 900	-12 414	-13 900
	-58 200	-55 714	-58 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-185 023	-185 023	-185 023
Förbättringar	-13 854	-13 854	-13 854
	-198 877	-198 877	-198 877
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 726 388	-2 467 494	-1 681 604
RÖRELSERESULTAT	-1 914 788	185 827	107 674
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	54	7 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	90	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	56	0
Låneräntor	-105 300	-108 133	-124 500
Övriga räntekostnader	0	-104	0
	-105 300	-108 037	-117 500
RESULTAT	-2 020 088	77 790	-9 826