

Årsredovisning
för
BRF Sigrid Lund

769631-2730

Räkenskapsåret

2015-11-30 – 2016-12-31

Styrelsen för BRF Sigrid Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015–11–30 – 2016–12–31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sigrid Lund, som har sitt säte i Lunds kommun och bildades 2015, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en s k äkta bostadsrättsförening, eftersom föreningen till övervägande del nyttjas till kvalificerad användning. Föreningen äger fastigheten Sigrid 3 som byggdes 1872.

Lägenhetsredovisning

Totalt upplåts 9 lägenheter till föreningens medlemmar.

Under 2017 har en ny uppmätning gjorts av lägenheternas area. Nedanstående siffror, som avviker från den ekonomiska planen, avser de nya, korrekta, värdena.

Lgh.nr	Area (kvm)	Antal rum	Rätt
1001-1	21	1	Bostadsrätt
1002-2	33	1	Bostadsrätt
1101-3	34	1	Bostadsrätt
1102-4	28	1	Bostadsrätt
1201-5	56	3 + balkong	Bostadsrätt
1001-6	35	1	Bostadsrätt
1002-7	24	1	Bostadsrätt
1101-8	15,5	1	Bostadsrätt
1102-9	22	1	Bostadsrätt

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

För mer detaljerad information om föreningen hänvisar styrelsen till den ekonomiska planen och föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett omfattande underhållsarbete påbörjades 2016, där stora delar av fastigheten renoveras. Detta arbete kommer att avslutas först under 2017. Nedan beskrivs huvuddelarna av det underhållsarbete som genomförts eller pågår:

Fönster, portar och lägenhetsdörrar på stora delar av fastigheten byts ut eller renoveras.

Båda trapphusen och hela innergården renoveras.

Källarna och lägenhetsförråden renoveras delvis.

Genomgång av fastighetens stammar sker och renovering, innebärande att stora delar av avloppssystemet samt kall- och varmvattenrören byts ut, har påbörjats.

Ventiler och termostat på flertalet element kommer också att bytas ut.

Elsystemet i hela fastigheten inklusive alla lägenheter kommer att bytas ut. Ny huvudanläggning för el kommer att installeras i källaren och nya centraler kommer att installeras i samtliga lägenheter.

Fastighetens tak på Själbodgatan har renoverats. Gårdshusets tak på innergården ska också renoveras.

Taket på Stora Algatan har bedömts vara i fullgott skick.

Internet via fiber har dragits in till fastigheten och ledningar till varje lägenhet kommer att installeras.

Internet och TV kommer att tillhandahållas via stadsnätet och Zmarket.

Medlemsinformation

Nuvarande antal medlemmar i föreningen är 4. Under verksamhetsåret har 9 upplåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015/16
Nettoomsättning	177
Resultat efter finansiella poster	1
Soliditet (%)	45,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	5 933 700		5 933 700
Årets resultat		522	522
Belopp vid årets utgång	5 933 700	522	5 934 222

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	522
disponeras så att i ny räkning överföres	522 522

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not
2015-11-30
-2016-12-31
(14 mån)

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

177 319

Summa rörelseintäkter

177 319

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-77 452

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-36 422

Summa rörelsekostnader

-113 874

Rörelseresultat

63 445

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-62 923

Summa finansiella poster

-62 923

Resultat efter finansiella poster

522

Resultat före skatt

522

Årets resultat

522

Balansräkning

Not

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

12 794 228

Summa materiella anläggningstillgångar

12 794 228

Summa anläggningstillgångar

12 794 228

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 148

Summa kortfristiga fordringar

3 148

Kassa och bank

Kassa och bank

379 318

Summa kassa och bank

379 318

Summa omsättningstillgångar

382 466

SUMMA TILLGÅNGAR

13 176 694

Balansräkning

Not

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 933 700

Summa bundet eget kapital

5 933 700

Fritt eget kapital

Årets resultat

522

Summa fritt eget kapital

522

Summa eget kapital

5 934 222

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

6 933 500

Summa långfristiga skulder

6 933 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

38 000

Leverantörsskulder

188 703

Övriga skulder

61 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 929

Summa kortfristiga skulder

308 972

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 176 694

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnad: 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31
Inköp	12 830 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 830 650
Årets avskrivningar	-36 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 422
Utgående redovisat värde	12 794 228

Not 3 Långfristiga skulder

2016-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen

6 781 500

6 781 500

Not 4 Ställda säkerheter

2016-12-31

Fastighetsinteckning


7 012 500

7 012 500

Lund den 2 juni 2017



Jonas Lidfeldt


Hannes Lidfeldt


Jon Lidfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2017


Filip Lundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sigröd Lund, org.nr 769631-2730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sigröd Lund för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

revisionsssed 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 för BRF Sigrid Lund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 5 juni 2017

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor

