
Årsredovisning

**BRF GULLMAREN
LYSEKIL 2
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769624-3430**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GULLMAREN
LYSEKIL 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 lägenheter för fritidsboende**, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Mariedal 1:227 i Lysekils kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1976. Ombyggnad skedde 2013. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten av C.o.P Marketing AB 2012. Fastighetens adress är Lindvägen 2-3.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
4	17	6

Dessutom tillkommer:

Garage i gemensamhetsanläggning

Total tomtarea: 1 013 m²
Total bostadsarea: 1 734 m²

Årets taxeringsvärde 2 595 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 2 249 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Förvaltningsberättelse

BRF Gullmaren Lysekil 2 bildades 2012. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-08-17.

Byggnaden uppfördes 1976 i överensstämmelse med då aktuell detaljplan som medgav bostadsändamål. I samband med att rivning av byggnaden aktualiserades under bostadskrisen under det sista decenniet av 1900-talet kom ett avtal till stånd mellan Statens Bostadskreditnämnd och Lysekils kommun om att byggnaden kunde behållas men på nämndens villkor om att permanent boende inte skulle tillåtas.

Boende på fastigheten, det vill säga i huset, kan inte vara skrivna i detsamma men kan använda sin lägenhet för alternativt boende eller som fritidslägenhet. I samband med att nuvarande detaljplan fastställdes 2007-10-18 beslutade byggnadsnämnden att tillfälligt boende skulle accepteras samt att hiss skulle anordnas. Efter hemställan från föreningen medgav byggnadsnämnden 2016-03-03 att på grund av synnerliga skäl släppa kravet på hiss.

Fastigheten är, enligt uppgiftsår 2015, taxerad som hyreshusenhet med byggnadsvärde under 50.000 kr. Taxeringsvärde 2.595.000

Byggnaden har två trappuppgångar utan hiss till 3 våningsplan. Fastigheten omfattar 27 fritidslägenheter med en sammanlagd boyta om 1.734 kvm, 4 lägenheter med ett rum och kök, 17 med två rum och kök samt 6 st med tre rum och kök. I källaren finns förvaringsutrymmen och ett aktivt och godkänt skyddsrum dessutom i fastigheten inryms en tvättstuga med 3 tvättmaskiner och 2 torktumlare på plan ett. I nära anslutning till tvättstuga finns även städföråd.

Uppvärmning sker genom direktverkande el vilken debiteras per lägenhet. VA-ledningar beräknas renoveras 2017, elledningar är original från byggstarten.

Fastigheten har visat sig vara i ett mycket sämre skick än förväntat vilket har tvingat fram beslut om avgiftshöjning pga nödvändiga renoveringar. Mycket arbete har också lagts ner på att ta fram offerter, finansiering, kontakt med leverantörer och byggnadsnämnd, uppstartmöten, avslutningsmöten m m.

Stadgar

Nuvarande stadgar behöver anpassas till gällande lagar då de är otydliga och svåra att tolka. Nya stadgar tas upp på nästkommande stämma, d v s 2017. Vid behov kommer det att kallas till en extra stämma i enlighet med § 28 i stadgarna.

El och vatten

Total elförbrukning i fastigheten har under år 2016 varit 159 415 kwh, varav hushållsel 128 474 kwh, d v s gemensam elförbrukning (tvättstuga, fläkt, belysning i trapphus och källare) 30 941 kwh. Medelkostnaden för el har under året varit 1,22 kr/kwh.

Kostnaden för vatten har varit 35 386 kr varav fast mätareavgift 10 982 kr. Dessutom tillkommer en kostnad för varmvatten på 8 907 kr.

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samfällighet	Skötsel och renhållning
Riksbyggen	Skötsel och renhållning
Leva/ Bixia	El och vatten
Rambo AB	Sophämtning

Efter den senaste stämman 2016-06-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lars-Erik Wiklund	Ordförande	Stämman	2017
Lars-Åke Söderholm	Vice ordförande	Stämman	2017
Berit Thomsen	Sekreterare	Stämman	2018
Nina Kolstad	Ledamot	Stämman	2017
Oscar Ehn (avgått)	Ledamot	Stämman	2018
Peter Brokmar	Kassör	Stämman	2018
Åsa Claesson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Bård Jakobsen		Stämman	2018
Dagrun Rollestad		Stämman	2018
Margareta Wiklund		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Nils Ola Östby	Revisor	Stämman
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Huvudansvarig Staffan Jansson		

Revisorssuppleanter

Kent Olsson	Stämman
-------------	---------

Valberedning

Lena Johansson	Stämman
Anneli Selander	Stämman

Brandskyddsansvarig

Nina Kolstad	Styrelsen
--------------	-----------

Miljöansvarig

Oskar Ehn	Styrelsen
-----------	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 30 % samt elavgifterna med 6 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften uppgår till 355 kr/kvm / år inkl. bränsletillägg.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 55 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens har beställt underhållsplan av Riksbyggen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 30 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.



Årets utförda underhåll och reparationer	Belopp tkr
Tvättstugor	3
Gemensamma utrymmen	1
Installationer	66
Ventilation	7

Planerat underhåll	Belopp tkr	År	Kommentar
Lampor trapphus	20	2017	Underhåll
Element källare	20	2017	Underhåll
Brandsäkerhet	15	2017	Underhåll
Svalgång	65	2017	Underhåll
Staket	30	2017	Underhåll
Avlopp	700	2017	Nytt lån
Tegel	1300	2017	Nytt lån
Summa underhåll	150		
Lånebehov	2000		
Pantbrev	40		
Ventilation	200	2018-2021	Underhåll
Fönster	2000	2018-2021	Nytt lån
Tak	500	2018-2021	Nytt lån
Källare 4 rum	500	2018-2021	Nytt lån
Räcken, balkonger och träpaneler	200	2018-2021	Nytt lån
Lägenhetsdörrar	400	2018-2021	Nytt lån
Elsanering	200	2018-2021	Nytt lån
Värmeväxlare, frånluft	200	2018-2021	Nytt lån
Summa underhåll	200		
Lånebehov	4000		
Pantbrev	80		

Ovanstående är preliminära siffror som kan komma att ändras både uppåt och nedåt och utifrån detta så kommer styrelsen att justera avgifterna för att få täckning.

Budgeten för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktig.

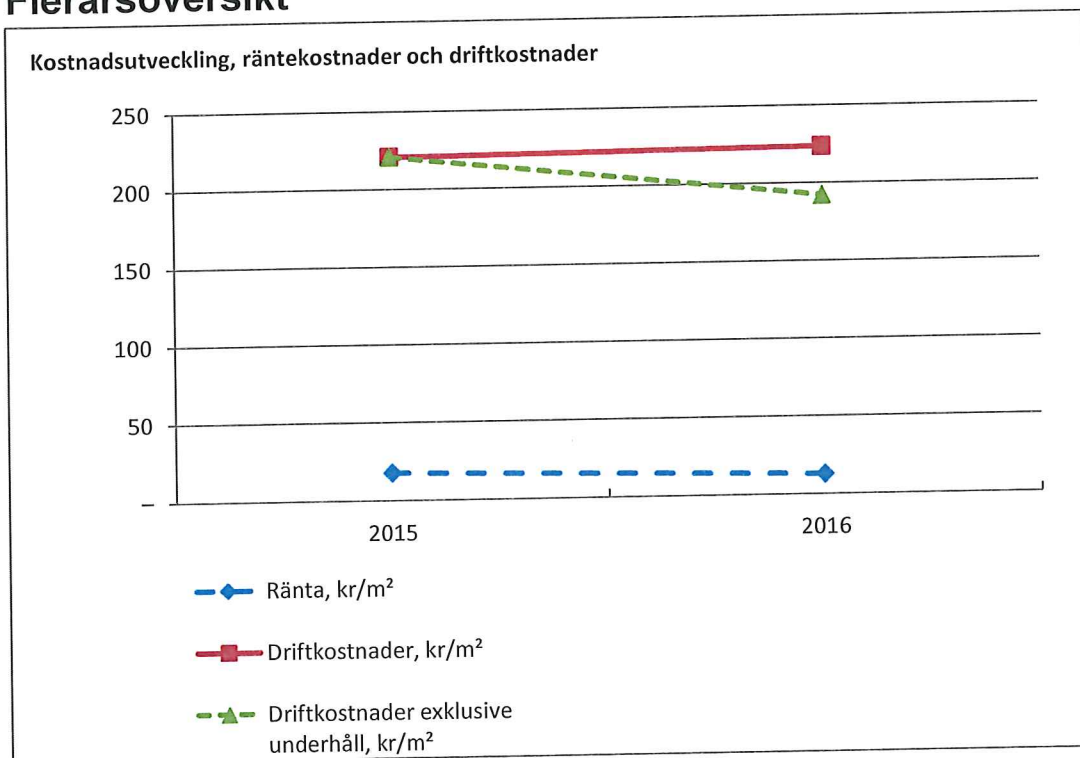
Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 213 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 68 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015
Nettoomsättning*	620	513
Årets resultat	- 145	1 066
Resultat exklusive avskrivningar	68	1 280
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	38	1 280
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	17	17
Balansomslutning	22 323	22 475
Soliditet	91%	91%
Likviditet	163%	160%
Avgifts- och hyresbortfall	-	19,62%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	268	268
Bränsletillägg, kr/m ²	90	80
Driftkostnader, kr/m ²	223	221
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	192	221
Ränta, kr/m ²	13	17
Underhållsfond, kr/m ²	165	179
Lån, kr/m ²	1 061	1 084

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	19 036 000	310 000	61 377	1 036 226
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 036 226	-1 036 226
Reservering underhållsfond				30 000	- 30 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 54 700	54 700	
Årets resultat						- 145 472
Vid årets slut	–	–	19 036 000	285 300	1 122 303	- 145 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 097 603
Årets resultat före fondförändring	-145 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-30 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 700
Summa överskott	<u>976 831</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>900 000</u>
Att balansera i ny räkning	76 831

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	620 093	513 453
Övriga rörelseintäkter	3	900	1 266 487
Summa rörelseintäkter, m.m.		620 993	1 779 940
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 387 400	- 382 557
Övriga externa kostnader	5	- 136 448	- 87 612
Personalkostnader	6	- 7 638	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 213 295	- 213 295
Summa rörelsekostnader		- 744 782	- 683 464
Rörelseresultat		- 123 789	1 096 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	96	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 21 779	- 30 282
Summa finansiella poster		- 21 683	- 30 250
Resultat efter finansiella poster		- 145 472	1 066 226
Årets resultat		- 145 472	1 066 226
Avsättning till underhållsfond 2015			30 000
			1 036 226

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	21 955 638	22 168 933
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 955 638</u>	<u>22 168 933</u>
Summa anläggningstillgångar		21 955 638	22 168 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	2 055	14 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 664	283 852
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 719</u>	<u>297 899</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	363 832	8 541
Summa kassa och bank		<u>363 832</u>	<u>8 541</u>
Summa omsättningstillgångar		367 551	306 440
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 323 189</u>	<u>22 475 373</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 036 000	19 036 000
Underhållsfond		285 300	310 000
Summa bundet eget kapital		19 321 300	19 346 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 122 303	61 377
Årets resultat		- 145 472	1 036 226
Summa fritt eget kapital		976 831	1 097 603
Summa eget kapital		20 298 131	20 443 603
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 800 000	1 840 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 840 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	40 000	40 000
Leverantörsskulder	15	41 669	45 388
Skatteskulder	16	16 781	8 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	126 608	97 386
Summa kortfristiga skulder		225 058	191 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 323 189	22 475 373



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutavskriven
Byggnader	Linjär	100 år	2114

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	464 444	465 300
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 91 269
Avgifter för uppvärmning och hushållsel	155 649	139 422
	<u>620 093</u>	<u>513 453</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–	1 266 487
Inkassointäkter	900	–
	<u>900</u>	<u>1 266 487</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	22 085	2 782
Underhåll	54 700	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7 785	8 996
Försäkringspremier	18 870	–
Fastighetsskötsel	27 008	–
Förbrukningsmateriel	4 087	–
Vatten	35 386	–
El	194 466	–
Uppvärmning	8 907	–
Sophantering och återvinning	14 106	–
Övrigt	–	370 779
	<u>387 400</u>	<u>382 557</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	60 968	—
IT-kostnader	17 972	—
Juridiska kostnader	1 800	—
Arvode, yrkesrevisorer	9 375	13 682
Möteskostnader	9 552	—
Övriga förvaltningskostnader	19 411	31 328
Kontorsmateriel	664	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	—
Köpta tjänster	12 925	26 019
Bankkostnader	783	858
Övriga externa kostnader	2 999	15 725
	<u>136 448</u>	<u>87 612</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 271	—
Övriga kostnadsersättningar	4 367	—
Summa	<u>7 638</u>	<u>—</u>
	7 638	—

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	213 295	213 295
	<u>213 295</u>	<u>213 295</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	32
	<u>96</u>	<u>32</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	21 722	30 282
Övriga räntekostnader	57	—
	<u>21 779</u>	<u>30 282</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -145 472 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad."

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -120 772 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.



2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 329 504	21 329 504
Mark	1 262 295	1 262 295
Summa anskaffningsvärden	22 591 799	22 591 799
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 422 866	- 209 571
	- 422 866	- 209 571
Årets avskrivning byggnader	- 213 295	- 213 295
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 636 161	- 422 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 955 638	22 168 933
Varav		
Byggnader	20 693 343	20 906 638
Mark	1 262 295	1 262 295
Taxeringsvärden		
bostäder	2 595 000	2 249 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	2 595 000	2 249 000
<i>varav byggnader</i>	–	–

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	2 055	13 950
Kundfordringar	–	97
	2 055	14 047

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 664	–
Fastighetsförsäkring	–	18 540
Upplupna avgifter lägenheter	–	265 312
	1 664	283 852

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	165 338	8 541
Förvaltningskonto i Swedbank	198 494	–
	363 832	8 541



2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		1 840 000	1 880 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 40 000	- 40 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>1 800 000</u>	<u>1 840 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till Ing skuld	Årets amortering	Utg skuld
Swedbank AB	0,982	3 mån 1 880 000	40 000	1 840 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	41 669	45 388
	<u>41 669</u>	<u>45 388</u>

Not 16 Skatteskulder

Skatteskulder	16 781	8 996
	<u>16 781</u>	<u>8 996</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	469	19 500
Upplupna elkostnader	33 675	19 171
Upplupna vattenavgifter	6 338	5 249
Upplupna värmekostnader	1 250	–
Upplupna revisionsarvoden	9 375	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 862	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	56 639	33 466
	<u>126 608</u>	<u>97 386</u>


Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
Summa ställda pantar	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

2016-12-31

2015-12-31

Lysekil ²¹ / 4 2017



Lars-Erik Wiklund



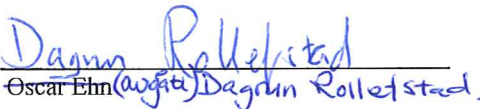
Lars-Åke Söderholm



Berit Thomsen



Nina Kolstad



Oscar Ehn (avgift) Dagny Rolletstad.



Peter Brokmar

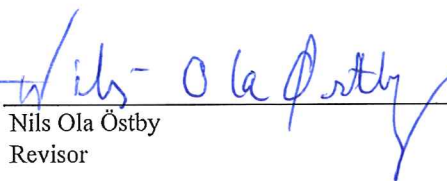


Åsa Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26



Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Nils Ola Östby
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gullmaren Lysekil 2

Org.nr 769624-3430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gullmaren Lysekil 2 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 oegentlig-

heter 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 juni 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 BRF Gullmaren Lysekil 2 för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Uddevalla den 26 april 2017
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Nils-Ola Östby
Förtroendevald 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.

värdeminskning 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 skuldyngd 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.

Värdeminskning 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 GULLMAREN LYSEKIL 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF GULLMAREN
LYSEKIL 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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