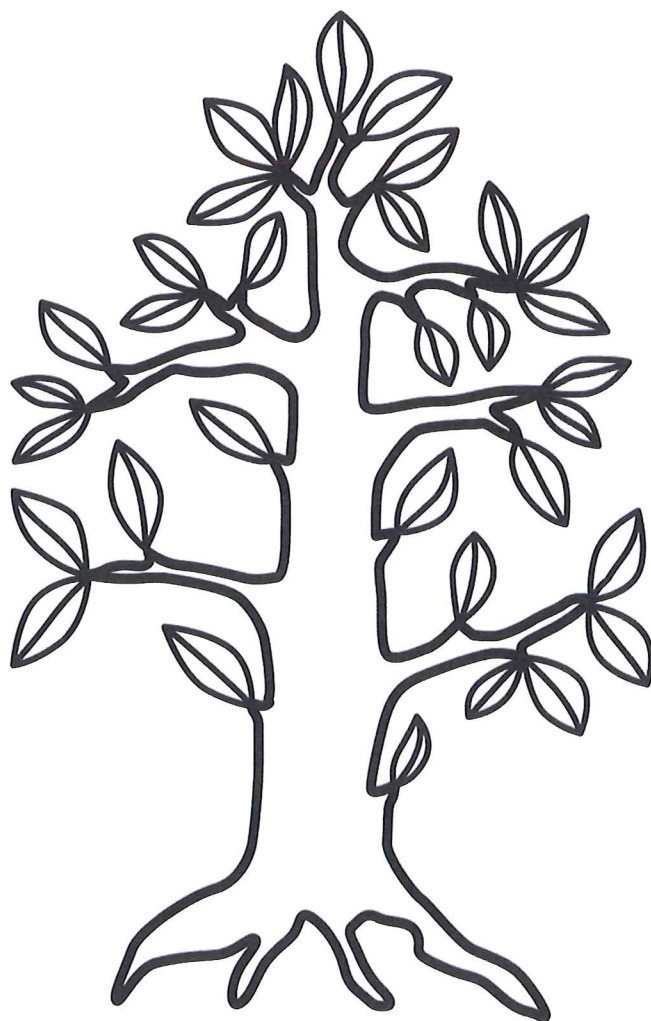

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Sockerbruket
Org nr: 785000-2275



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sockerbruket får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962 och nuvarande stadgar registrerades 2015.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökat underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 490 % till 520 %

I resultatet ingår avskrivningar med 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 46:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 71 lägenheter uppförda samt en hyresrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Övre Arbetshusgatan 54 och Sockerbruksgatan 53 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
10	36	14	11	0	0	71
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:2		Antal garage:14		Antal P-platser:17

Total bostadsarea: 4 105 m²

Total lokalarea: 202 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.o.m
Allianceplus AB	Lokal	170	2018-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 760 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 700 tkr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 540 tkr (658 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr (195 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning		
Värmesystem		
Omläggning av tak		
Fönsterbyte i höghus		
Stam- och badrumsrenovering		
Torktumlare, garageportar och fönster, målning av fönsteniscer		
Byte av 25 fläktskåp, 19 spiskåpor, 6 designskåp		
Kåpor och kryddskåp, ytterdörr		
Asfaltering av p-platser och utökning med 5 p-platser		
Takunderhåll		
Takunderhåll och fasadrenovering		
Säkerhetsdörrar		
Målning och elrenovering		
Byte av vattenmätar konsol		
Målning trapphus		
Byte tvättmaskin		
Takbesiktning		

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Hissbyte	725
Dörrautomatik (Blåahuset)	35

Planerat underhåll

Planerat underhåll		Kommentar
Fasad- och balkongrenovering		Projektering och framtagande av kostnader pågår

MS

Styrelsen har under året haft följande sammansättning
Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Blom	Ledamot	2018
Ida Edling	Ledamot	2018
Kajsa Gladh	Ledamot	2018
Martin Bällstav	Ledamot	2017
Nils-Johan Levin	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Westerdahl	2017
Rickard Dahl	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lise-Lotte Sjöo, Grant Thornton	Auktoriserad Revisor

Revisorssuppleanter
Jenny Öhman

Valberedning
Stephan Nordin
Håkan Persson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med att fastställa balkong- och fasadrenoveringen. Föreningensunderhåll under året har bestått av hissbyte och installation av dörrautomatik.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2017-10-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 573 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	2 515	2 455	2 349	2 177	2 136
Resultat efter finansiella poster*	-255	227	-530	113	148
Soliditet %*	17	17	14	19	18
Likviditet %	520	490	382	441	379
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	573	561	541	532	492
Lån, kr/m ²	1 503	1 445	1 481	1 683	1 727

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 530	130 000	0	2 295 470	-1 563 229	227 345
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					227 345	-227 345
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-759 528	759 528	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-255 158
Vid årets slut	316 530	130 000	0	2 335 942	-1 376 356	-255 158

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 335 884
Årets resultat	-255 158
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	759 528
Summa	-1 631 514

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

NS

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 514 535	2 455 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 530	67 182
Summa rörelseintäkter		2 555 065	2 522 226
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 054 171	-1 513 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 331	-285 510
Personalkostnader	Not 6	-67 192	-66 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-257 161	-257 161
Summa rörelsekostnader		-2 687 855	-2 122 511
RÖRELSERESULTAT		-132 790	399 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46	76
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-122 414	-172 445
Summa finansiella poster		-122 368	-172 369
Resultat efter finansiella poster		-255 158	227 345
Resultat före skatt		-255 158	227 345
Årets resultat		-255 158	227 345 <i>MS</i>

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 228 682	5 485 843
Summa materiella anläggningstillgångar		5 228 682	5 485 843
Summa anläggningstillgångar		5 228 682	5 485 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	2 511	-4 788
Övriga fordringar	Not 12	9 900	9 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	145 542	78 332
Summa kortfristiga fordringar		157 953	83 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 651 029	2 908 963
Summa kassa och bank		2 651 029	2 908 963
Summa omsättningstillgångar		2 808 982	2 992 380
SUMMA TILLGÅNGAR		8 037 664	8 478 223 <i>MS</i>

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	446 530	446 530	
Fond för yttre underhåll	2 335 942	2 295 470	
Summa bundet eget kapital	2 782 472	2 742 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 376 356	-1 563 229	
Årets resultat	-255 158	227 345	
Summa fritt eget kapital	-1 631 514	-1 335 884	
Summa eget kapital	1 150 958	1 406 116	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 346 969	6 461 969
Summa långfristiga skulder		6 346 969	6 461 969
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	102 650	42 851
Skatteskulder	Not 17	11 508	9 055
Övriga skulder	Not 18	39 895	111 929
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	140 000	140 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	245 684	306 303
Summa kortfristiga skulder		539 737	610 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 037 664	8 478 223	<i>ny</i>

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Markanläggningar	Linjär	20	2029
Om- och tillbyggnader	Linjär	10-35	2034

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 350 087	2 303 655
Hyror, lokaler	72 700	74 880
Hyror, garage	57 065	45 304
Hyror, p-platser	28 150	22 487
Hyror, övriga	7 700	8 717
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-417	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	0
Summa nettoomsättning	2 514 535	2 455 043

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga ersättningar	10 549	22 815
Fakturerade kostnader	1 440	4 678
Övriga rörelseintäkter	28 541	39 690
Summa övriga rörelseintäkter	40 530	67 182

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-759 528	-123 596
Reparationer	-101 656	-221 619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 295	-98 958
Försäkringspremier	-57 091	-36 084
Kabel- och digital-TV	-109 435	-87 345
Systematiskt brandskyddsarbete	-88 803	-10 263
Sotning	0	-27 324
Obligatoriska besiktningar	-3 723	-2 740
Snö- och halkbekämpning	-24 626	-31 744
Förbrukningsinventarier och programvara"	-11 659	-19 503
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 975
Vatten	-148 508	-162 993
Fastighetsel	-68 569	-113 374
Uppvärmning	-469 983	-462 716
Sophantering och återvinning	-60 895	-68 715
Förvaltningsarvode drift	-47 400	-44 730
Summa driftkostnader	-2 054 171	-1 513 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-235 648	-253 065
IT-kostnader	-438	-363
Arvode, yrkesrevisorer	-14 119	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 915	-14 640
Kreditupplysningar	-2 775	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 120	0
Kontorsmateriel	-4 985	0
Telefon och porto	-2 803	-2 605
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	-1
Bankkostnader	-2 330	-2 387
Övriga externa kostnader	-32 436	0
Summa övriga externa kostnader	-309 331	-285 510

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-50 001	-50 000
Övriga personalkostnader	-2 800	0
Summa personalkostnader	-52 801	-50 000
Sociala kostnader	-14 391	-16 160
	-14 391	-16 160

M

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-234 965	-234 965
Avskrivning Markanläggningar	-22 196	-22 196
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-257 161	-257 161

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	16
Övriga ränteintäkter	22	60
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46	76

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-35 191	0
Övriga räntekostnader	-87 223	-172 445
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-122 414	-172 445

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 237 400	2 237 400
Mark	1 025 000	1 025 000
Om- och tillbyggnad	9 824 969	9 824 969
Markanläggning	443 916	443 916
Summa	13 531 285	13 531 285
Årets anskaffningar		
Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	13 531 285	13 531 285

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 237 400	-2 237 400
Om- och tillbyggnader	-5 652 670	-5 417 705
Markanläggningar	-155 372	-133 176
Summa	- 8 045 442	- 7 788 281
Årets avskrivningar		
Om- och tillbyggnader	-234 965	-234 965
Årets avskrivning markanläggningar	-22 196	-22 196
Summa	- 257 161	- 257 161
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 8 302 603	- 8 045 442

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	5 228 682	5 485 843
Varav		
Mark	1 025 000	1 025 000
Om- och tillbyggnader	3 937 334	4 172 299
Markanläggningar	266 348	288 544
Taxeringsvärden		
Byggnader	26 533 000	26 533 000
Mark	9 360 000	9 360 000
Totalt taxeringsvärde	35 893 000	35 893 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 511	-4 788
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 511	-4 788

Not 12 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	9 900	9 873
Summa övriga fordringar	9 900	9 873

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	58 504	51 772
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 965	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 073	26 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 542	78 332

Not 14 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	1 744 352	2 456 683
Transaktionskonto	906 677	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	452 279
Summa kassa och bank	2 651 029	2 908 963

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	6 486 969	6 601 969
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 346 969	6 461 969

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,59%	2021-11-11	581 116,00	0,00	40 000,00	541 116,00
SWEDBANK	1,75%	2021-04-23	2 600 000,00	0,00	125 000,00	2 525 000,00
SWEDBANK	0,92%	2018-12-31	420 853,00	0,00	0,00	420 853,00
SWEDBANK	2,08%	2019-09-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			6 601 969,00	25 000,00	165 000,00	6 486 969,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	102 650	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	42 851
Summa leverantörsskulder	102 650	42 851

Not 17 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	11 508	9 055
Summa skatteskulder	11 508	9 055

Not 18 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 391	64 648
Avräkning hyror och avgifter	0	3 025
Avräkning lån	0	40 476
Övriga skulder	0	3 780
Skuld sociala avgifter och skatter	30 504	0
Summa övriga skulder	39 895	111 929

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	15 710
Upplupna räntekostnader	17 400	8 020
Upplupna elkostnader	2 447	0
Upplupna värmekostnader	24 194	23 085
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	0	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 893	197 488
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 684	306 303

Ställda säkerheter
Företagsinteckning

7 243 870 7 243 870

Eventualförpliktelser
Företagsinteckning

Inga Inga MB

Styrelsens underskrifter

Gärbe 30/10-17

Ort och datum



Kenneth Blom



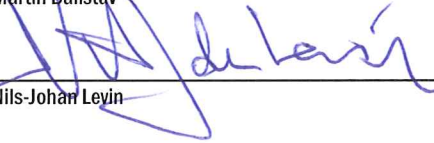
Ida Edling Berit Westerdahl (suppleant)



Kajsa Gladh



Martin Bällstav



Nils-Johan Levin

Min revisionsberättelse har lämnats ^{8/11} 2017



Lise-Lotte Sjö, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbruket
Org.nr. 785000-2275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbruket för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Sockerbruket för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den

5/11 2017

Lise-Lotte Sjöo

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor

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 ränteutgifter 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 offentliga 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 offentliga 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.

BRF Sockerbruket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Sockerbruket 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

