



MBF

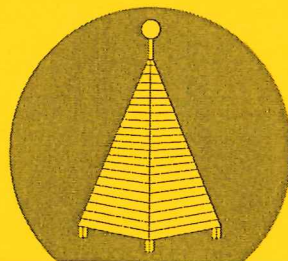
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning

för

Brf LILLÅUDDEN 3

2016



Brf Lillåudden 3

Brf Lillåudden 3
Org nr 769609-2910

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hösten 2016 har återkommande problem med spillvattenledningen i fastigheten åtgärdats. Dessutom har markarbeten för att justera sjunkande ytor runt fastigheten påbörjats. Dessa arbeten kommer att slutföras under våren 2017. Till en del kommer kostnaderna för nämnda åtgärder att ersättas via föreningens fastighetsförsäkring.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Styrelsen har därför beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare. Från 1 januari 2017 höjs hyran för garge till 500 kr per månad.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	2 985 521	2 585 171	2 803 563	2 583 241
Resultat efter finansiella poster	kr	-610 205	-453 756	-492 706	227 513
Soliditet	%	79	78	78	78
Likviditet	%	141	344	204	125
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	514	514	514	514
Låneskuld per totala kvm	kr	5 199	5 644	5 691	5 823
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	118	105	101	104

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	102 632 000	0	2 138 667	-617 807	-453 756
Reservering till yttre fond			256 000	-256 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-36 315	36 315	
Balansering av föregående års resultat				-453 756	453 756
Årets resultat					-610 205
Belopp vid årets utgång	102 632 000	0	2 358 352	-1 291 248	-610 205

Brf Lillåudden 3
769609-2910

5(12)

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 985 521	2 585 171
Summa rörelseintäkter		2 985 521	2 585 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 534 551	-1 130 616
Periodiskt underhåll	4	-202 065	-36 315
Övriga externa kostnader	5	-106 774	-99 698
Arvoden och personalkostnader	6	-63 766	-57 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 069	-1 343 194
Summa rörelsekostnader		-3 256 225	-2 667 074
Rörelseresultat		-270 704	-81 903
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 086	34 098
Räntekostnader		-368 587	-405 951
Summa finansiella poster		-339 501	-371 853
Resultat efter finansiella poster		-610 205	-453 756
Årets resultat		-610 205	-453 756

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen	-610 205	-453 756
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	202 065	36 315
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-256 000	-256 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-664 140	-673 441

Brf Lillåudden 3
769609-2910

7(12)

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

102 632 000
2 358 352

102 632 000
2 138 667

Summa bundet eget kapital

104 990 352

104 770 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 291 248
-610 205

-617 806
-453 756

Summa fritt eget kapital

-1 901 453

-1 071 562

Summa eget kapital

103 088 899

103 699 105

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

26 322 192

28 610 260

Summa långfristiga skulder

26 322 192

28 610 260

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

279 296

267 600

Leverantörsskulder

104 617

109 069

Skatteskulder

93 073

0

Övriga skulder

12

0

5 705

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

451 629

422 857

Summa kortfristiga skulder

928 615

805 231

Summa eget kapital och skulder

130 339 706

133 114 596

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	86 887	69 967
Reparationer, löpande underhåll	241 381	109 386
Elavgifter	72 893	60 842
Uppvärmning	601 420	536 316
Vatten och avlopp	67 787	59 389
Renhållning	71 115	67 851
Försäkringar	47 148	44 118
Avgift till gemensamhetsanläggning	109 314	84 088
Kabel-TV / Internet	53 812	52 612
Övriga fastighetskostnader	18 543	18 701
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 572	27 346
Fastighetsskatt/avgift 2013-2015	76 680	0
Summa driftskostnader	<u>1 534 552</u>	<u>1 130 616</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Skalskydd	118 126	0
Målning entréer	29 388	0
Fasadrengöring	54 551	0
Höjning betongmarksten garage	0	36 315
Summa periodiskt underhåll	<u>202 065</u>	<u>36 315</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	100	140
Förbrukningsinventarier	3 530	598
Kommunikation	9 806	6 628
Revision	11 400	9 700
Föreningsmöten	24 867	24 448
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 765	52 047
Övriga förvaltningskostnader	5 556	5 069
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Övriga externa kostnader	0	318
Summa övriga externa kostnader	<u>106 774</u>	<u>99 698</u>

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 676 000	68 632 000
Taxeringsvärde mark	24 502 000	14 924 000
	<u>96 178 000</u>	<u>83 556 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	93 000 000	81 000 000
Lokaler	3 178 000	2 556 000
	<u>96 178 000</u>	<u>83 556 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	78	48
Skattefordringar	0	2 882
Fordran investeringsmoms	0	348 829
	<u>78</u>	<u>351 759</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar		

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,69	2020-01-30	11 672 100
Stadshypotek	1,05	2017-03-22	6 989 388
Stadshypotek	1,05	2019-03-30	7 940 000
Summa:			26 601 488
Avgår kortfristig del			-279 296
Summa skulder till kreditinstitut			26 322 192
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			25 205 008

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillåudden 3, org.nr 769609-2910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillåudden 3 för år 2016-01-01–2016-12-31.

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. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och jag 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.

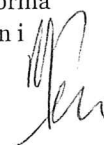
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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.



- 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Västerås den 27 februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor


Jan Ramkvist
Föreningsvald revisor