

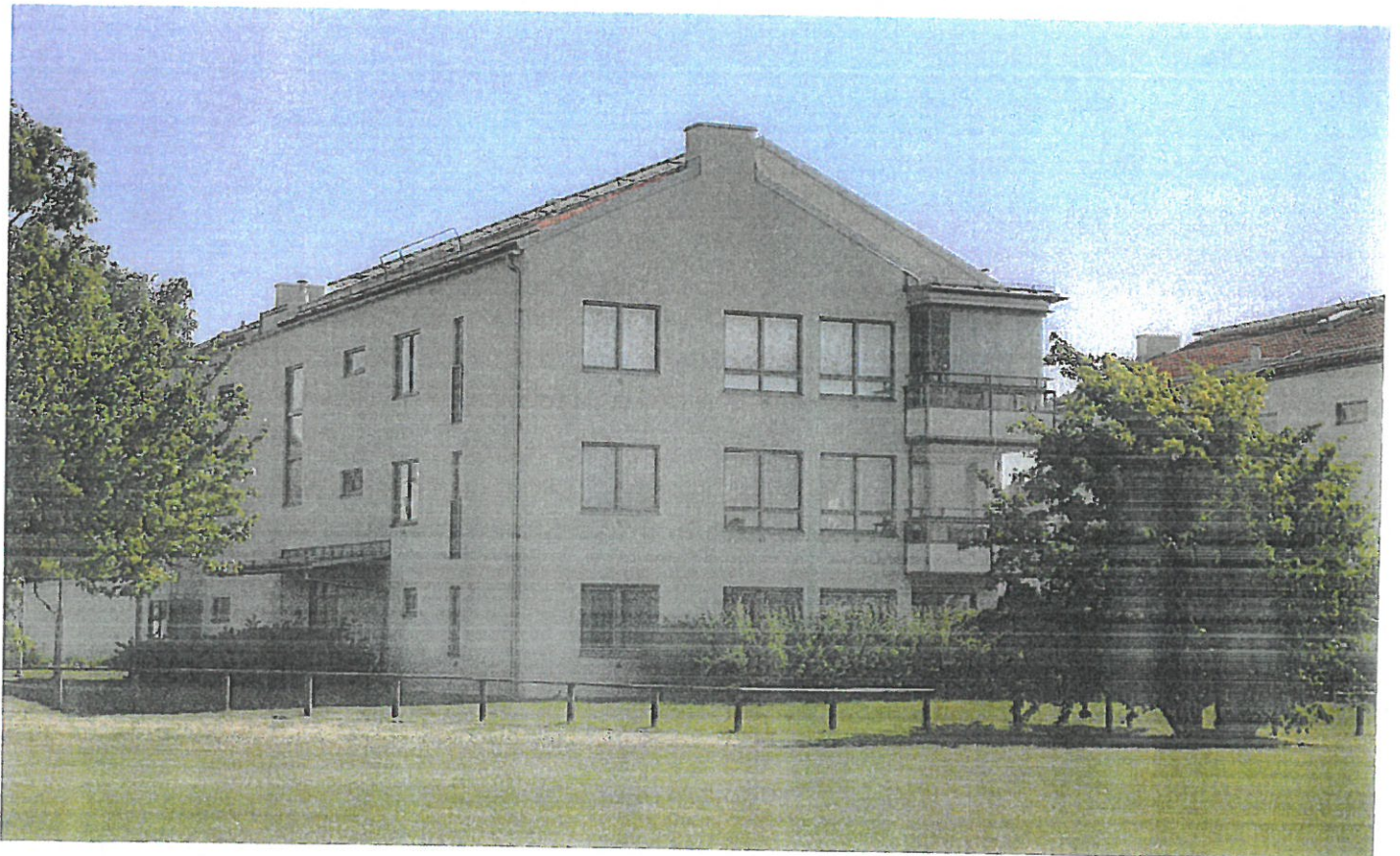
---

# Årsredovisning

---

**BRF  
BRÖMSEBROLUNDEN  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769613-9505**

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



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF  
BRÖMSEBROLUNDEN 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 bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

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

Föreningen äger fastigheten Brömsebolunden 1 i Region Gotland med 46 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 2007.

Fastighetens adress är Brömsebroväg 2A-2F i Visby.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
34 st	10 st	2 st

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Carport	P-platser
22 st	16 st	39 st

Total tomtarea:	10 400 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	3 662 m <sup>2</sup>
Total förrådsarea:	154 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	63 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Osséen försäkringsmäklare.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Visby Markttjänst	Snöröjning
Stenkumla Fastighet & Trädgårdsservice	Städning
VIC Tvätten	Entrémattor
Hiss & Elservice	Hissar
Telia	Fiberanslutning
GEAB	El och fjärrvärme
Grant Thornton	Revision
Ragnsells	Återvinning
Hästmäs El och energi	Ventilation och elinstallationer
Lövstakooperativet	Rabattskötsel
Riksbyggen	Gräsklippning

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Jan-Erik Rosengren	Ordförande	Stämman
Magnus Jacobsson	Vice ordförande	Stämman
Marianne Grönlund	Sekreterare	Stämman
Marion Jonsson	Ledamot	Stämman
Sonja Engström	Ledamot	Stämman
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Jörgen Qviström		Stämman
Kersti Ottfalk		Stämman

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Allan Olofsson	Revisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleant**

Börje Karlsson		Stämman
----------------	--	---------

**Valberedning**

Krister Arweström		Stämman
Alison Durehed		Stämman

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-04-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets början till 1 694 709 kr. Under 2016 har 221 000 kr avsatts och ingenting har ianspråktagits, vid årets utgång uppgick saldot till 1 915 709 kronor.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Markytor	2014	Asfalteringsarbeten

**Årets resultat** är 130 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån samt extraamortering på lån med 320 772 kronor. Räntan på lånet sänktes från 2,58% till 1,27% och gäller i 3 år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 75%.

I resultatet ingår avskrivningar med 632 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 103 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

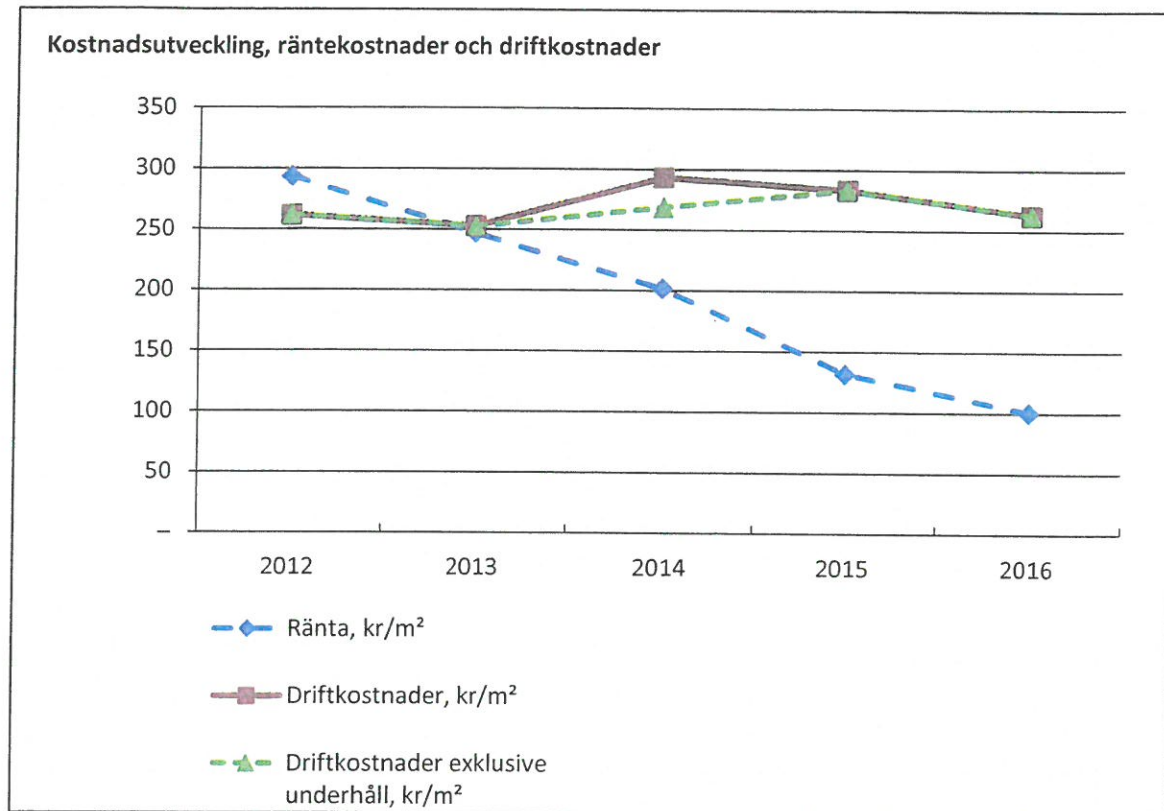
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Uthyrning

Styrelsen har beslutat att inte godkänna kortare upplåtelser av föreningens lägenheter t.ex. sommaruthyrning - hotellliknande verksamhet. Dock kan undantag göras för enstaka vecka efter godkännande av föreningens styrelse.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 743	2 742	2 742	2 743	2 750
Resultat efter finansiella poster	471	341	23	249	59
Årets resultat	471	341	23	249	59
Resultat exklusive avskrivningar	1 103	973	655	652	467
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	882	752	434	431	246
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	58	58	58	58	58
Balansomslutning	84 816	85 147	85 983	86 952	87 716
Kassaflöde, indirekt metod	298	- 203	- 338	- 360	230
Soliditet	68%	67%	66%	66%	65%
Likviditet	75%	61%	110%	136%	153%
Avgifts- och hyresbortfall	0,18%	0,19%	0,01%	–	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	712	712	712	712	714
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	263	283	293	253	262
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	263	283	269	253	262
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	101	132	202	248	294
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	502	442	386	351	293
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 936	7 154	7 482	7 709	7 935
Skuldkvot	9,19	9,52	9,90	10,25	10,82

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 000 000	44 676 400	1 694 709	- 369 005	341 089
Disposition enl. årsstämmobeslut				341 089	- 341 089
Reservering underhållsfond			221 000	- 221 000	
Årets resultat					471 267
Vid årets slut	11 000 000	44 676 400	1 915 709	- 248 917	471 267

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-27 917
Årets resultat före fondförändring	471 267
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>222 351</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 222 351

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 742 577	2 742 331
Övriga rörelseintäkter	3	137 616	137 616
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 880 193</b>	<b>2 879 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 003 432	-1 081 314
Övriga externa kostnader	5	- 341 183	- 276 278
Personalkostnader	6	- 48 404	- 45 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 632 131	- 632 131
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 025 150</b>	<b>-2 034 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>855 043</b>	<b>845 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	430	295
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 384 205	- 504 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 383 775</b>	<b>- 504 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>471 267</b>	<b>341 089</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>471 267</b>	<b>341 089</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	83 967 125	84 599 256
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 967 125</b>	<b>84 599 256</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	1 157	498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 411	71 279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 568</b>	<b>71 777</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	50 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>50 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	773 387	425 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 387</b>	<b>425 868</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>848 955</b>	<b>547 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 816 080</b>	<b>85 146 901</b>



# 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.

värdepminskning 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 skuldtyngd 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.

### **Värdepminskning 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.

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	471 267	341 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	632 131	632 131
	1 103 398	973 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 103 398	973 220
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 791	1 514
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	145 431	77 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245 038	1 052 273
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-947 520	-1 254 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-947 520	-1 254 844
<b>Årets kassaflöde</b>	297 518	-202 571
Likvida medel vid årets början	475 868	678 440
Likvida medel vid årets slut	773 387	475 868
(se Not 14 och Not 15)		

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 676 400	55 676 400
Underhållsfond		1 915 709	1 694 709
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 592 109</b>	<b>57 371 109</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 248 917	- 369 005
Årets resultat		471 267	341 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>222 351</b>	<b>- 27 917</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 814 460</b>	<b>57 343 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	25 867 304	26 907 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 867 304</b>	<b>26 907 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	600 000	506 992
Leverantörsskulder	17	211 688	49 021
Skatteskulder	18	2 247	1 781
Övriga skulder	19	8 171	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	312 210	338 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 134 316</b>	<b>895 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 816 080</b>	<b>85 146 901</b>



# 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	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2133
Förråd	Linjär	10 år	2019
Redskapsförråd	Linjär	10 år	2019
Cykelförråd	Linjär	10 år	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning



Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 607 024	2 607 024
Hyror, lokaler	39 600	39 750
Hyror, p-platser	95 953	95 557
	<u>2 742 577</u>	<u>2 742 331</u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
IT-avgifter	137 616	137 616
	<u>137 616</u>	<u>137 616</u>
<b>Not 4 Driftkostnader</b>		
Reparationer	53 558	146 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 164	28 543
Försäkringspremier	27 004	25 714
Trädgårdsskötsel	67 850	76 885
Städning gemensamma utrymmen	66 075	70 464
Obligatoriska besiktningar	3 843	3 141
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	1 275
Snö- och halkbekämpning	32 546	15 942
Förbrukningsmateriel	6 505	4 350
Vatten	172 359	172 182
El	78 615	81 472
Uppvärmning	391 165	376 075
Sophantering och återvinning	74 749	79 242
	<u>1 003 432</u>	<u>1 081 314</u>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Arvode för teknisk förvaltning	50 976	48 885
Arvode för ekonomisk förvaltning	67 965	65 743
IT-kostnader	137 743	137 740
Juridiska kostnader	225	–
Arvode, yrkesrevisorer	7 495	10 000
Möteskostnader	9 475	4 206
Övriga förvaltningskostnader	4 100	5 784
Representation	–	1 721
Kontorsmateriel	30	741
Telefon	1 992	1 458
Konsultarvoden	61 183	–
	<u>341 183</u>	<u>276 278</u>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	18 000	16 000
Sammanträdesarvoden	17 400	19 400
Arvode till valberedningen	4 000	–
Arvode vicevärd	–	3 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>41 400</u>	<u>40 400</u>
Sociala kostnader	7 004	4 716
	<u>48 404</u>	<u>45 116</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	597 200	597 200
Om- och tillbyggnader	25 000	25 000
Tillkommande utgifter	9 931	9 931
	<u>632 131</u>	<u>632 131</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	425	292
Övriga ränteintäkter	5	3
	<u>430</u>	<u>295</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	384 110	504 130
Övriga räntekostnader	95	184
	<u>384 205</u>	<u>504 314</u>

**Not 10 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 471 267 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 250 267 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.

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 676 400	73 676 400
Mark	14 000 000	14 000 000
Standardförbättringar	99 319	99 319
Markanläggning	29 967	29 967
Markinventarier	250 000	250 000
Summa anskaffningsvärden	<u>88 055 686</u>	<u>88 055 686</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 206 641	-2 609 441
Markanläggningar	-29 967	-29 967
Markinventarier	-219 822	-184 891
	<u>-3 456 430</u>	<u>-2 824 299</u>
Årets avskrivning byggnader	-597 200	-597 200
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-34 931	-34 931
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 088 561</u>	<u>-3 456 430</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 967 125</u>	<u>84 599 256</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto		
	1 157	498
	<u>1 157</u>	<u>498</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	29 196	27 004
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 735	28 639
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	11 468
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 480	-
Övriga periodiserade kostnader	4 000	4 168
	<u>74 411</u>	<u>71 279</u>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	50 000
	<u>-</u>	<u>50 000</u>

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel SBAB	400 416	-
Förvaltningskonto i Swedbank	371 471	424 368
	<u>773 387</u>	<u>425 868</u>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	26 467 304	27 414 824
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 600 000	- 506 992
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>25 867 304</u>	<u>26 907 832</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2017-06-01	9 400 000		200 000	9 200 000
STADSHYPOTEK	1,27%	2018-01-30	8 617 304		200 000	8 417 304
STADSHYPOTEK	1,27%	2019-01-30	9 397 520		547 520	8 850 000
			<b>27 414 824</b>		<b>947 520</b>	<b>26 467 304</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

**Not 17 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	211 688	49 021
	<u>211 688</u>	<u>49 021</u>

**Not 18 Skatteskulder**

Skatteskulder	2 244	2 435
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	29 164	28 566
Debiterad preliminärskatt	- 29 161	- 29 220
	<u>2 247</u>	<u>1 781</u>

**Not 19 Övriga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	8 171	–
	8 171	–

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

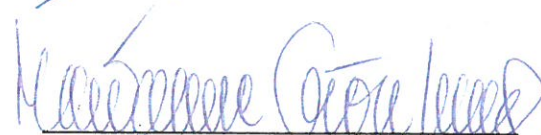
Upplupna räntekostnader	15 799	16 160
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 877
Upplupna elkostnader	7 825	21 892
Upplupna värmekostnader	50 555	47 158
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 635	5 635
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 396	234 361
	312 210	338 083

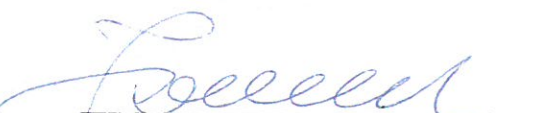
**Ställda säkerheter***Ställda säkerheter*

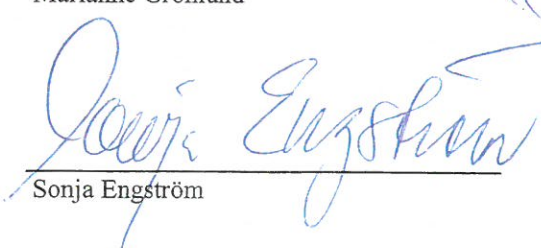

Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000
Summa ställda panter	32 000 000	32 000 000


Visby 2017-04-05
  
 Jan-Erik Rosengren

  
 Magnus Jacobsson

  
 Marianne Grönlund

  
 Marion Jonsson

  
 Sonja Engström
Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2017
  
 Grant Thornton  
 Anita Levander, auktoriserad revisor

  
 Allan Olofsson  
 Revisor brf Brömsebolunden

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Brömsebrölunden  
Org.nr. 769613-9505

## Rapport om årsredovisningen

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

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brömsebrölundens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brömsebrölunden för år 2016.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Visby den 20/12/2017

  
Anita Levander

Auktoriserad Revisor

  
Allan Olofsson