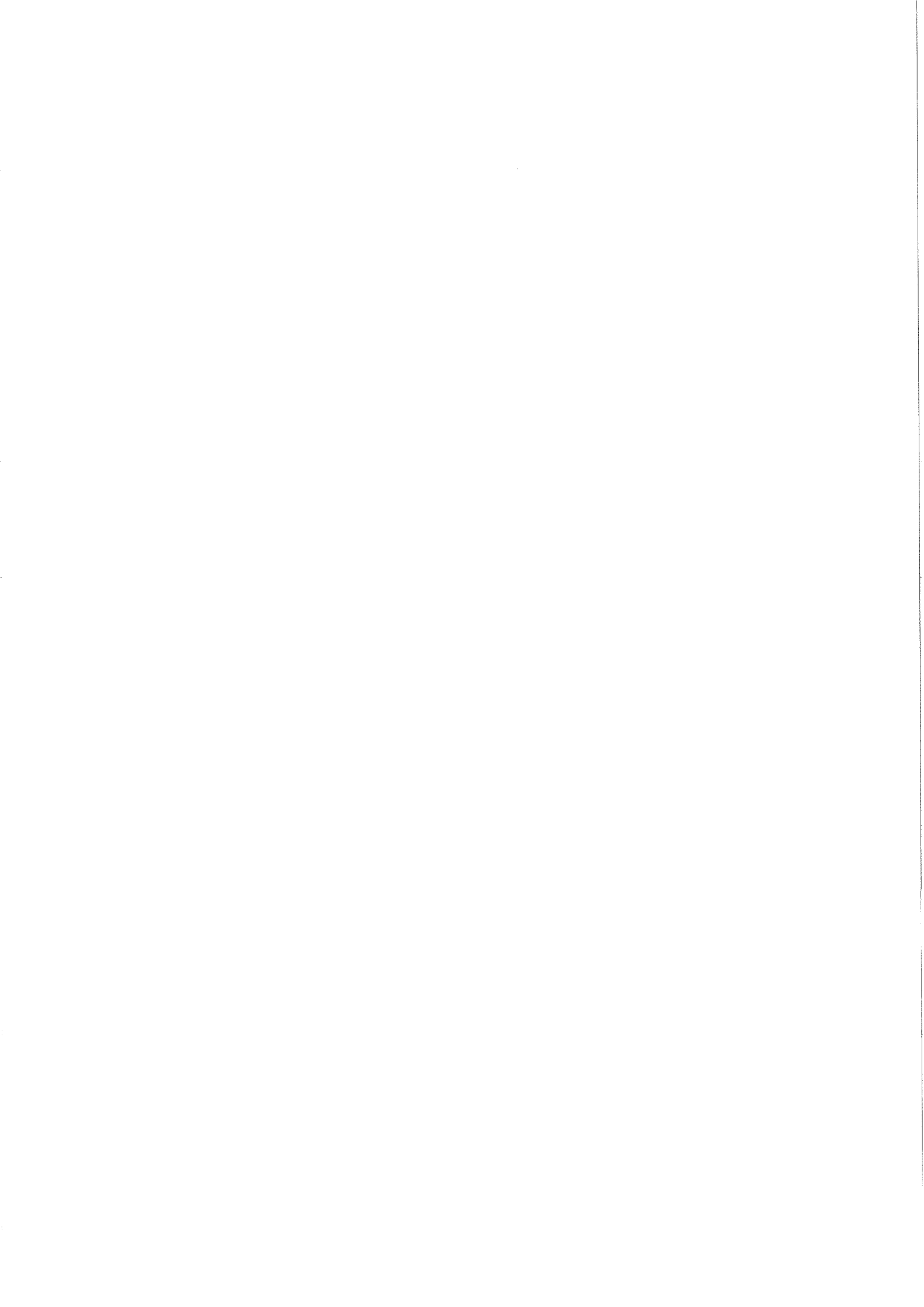

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Hattmakaren 7
Org nr: 769625-8727





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hattmakaren 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningen även betalar inkomstskatt samt att medlemmarna blir bostadsförmånsbeskattade. Dessutom har man inte rätt att tillämpa uppskovsreglerna när man flyttar till eller från en oäkta bostadsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på att föreningen gjort flera underhåll under året. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer, underhåll och vatten. Räntekostnaderna har minskat tack vare en extraamortering föreningen gjort.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 411 % till 210 %

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 70 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hattmakaren 7 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 9 lägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastigheternas adresser är Kaggensgatan 9 och Södra Långgatan 13-15 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	4 rok	5 rok
1	1	1	2	1	2	1

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	4	0	0

Total tomtarea:	695 m ²
Total bostadsarea:	651 m ²
Varav hyresrätter:	147 m ²
Total lokalarea:	424 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 424 m² varav föreningen är momspliktigt för 374 m².

Föregående års taxeringsvärde	10 508 000 kr
Årets taxeringsvärde	10 508 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 64,37 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning & Fastighetsservice	FJ Fastighetsservice
El- och fjärrvärmeleverans	Kalmar Energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 592 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	180
Installationer	288
Huskropp utvändigt	124

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sjö	Ordförande	Utsedd av Stämman	2018
Jan Bergerstam	Ledamot	Utsedd av Stämman	2018
Zoë Faison	Ledamot	Utsedd av Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Häggström	Utsedd av Stämman	2018
Christoffer Wulf	Utsedd av Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Styrelsen	Utsedd av stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5.

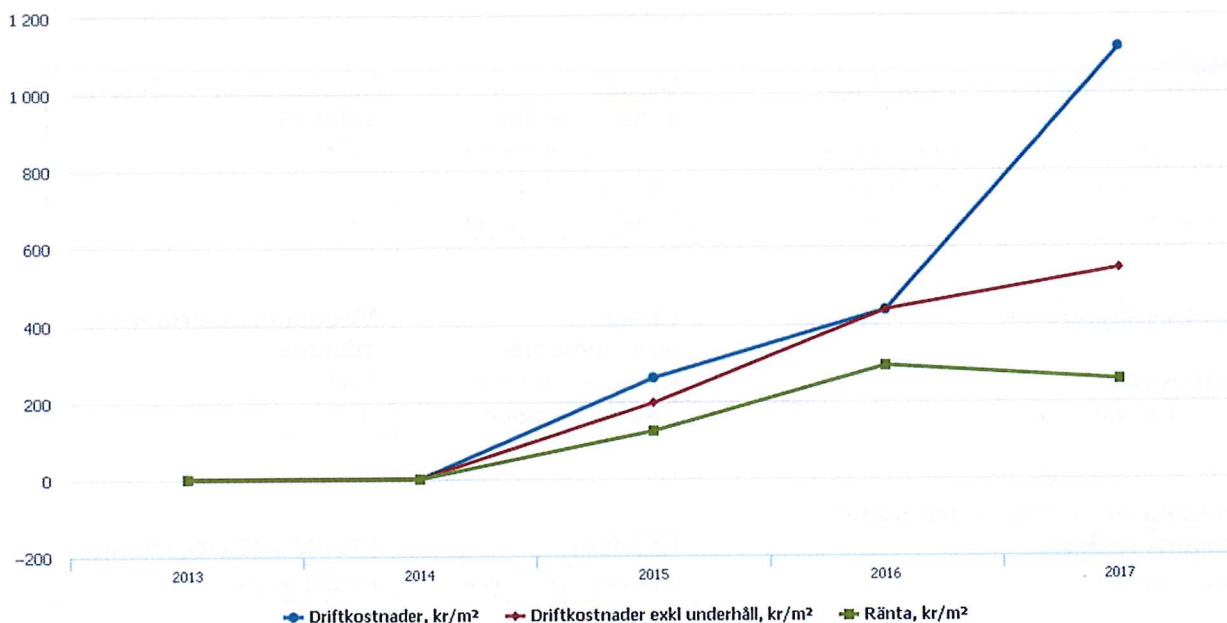
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 8.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt, förutom 2 som upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 328	1 339	498
Resultat efter finansiella poster	-99	419	-382
Årets resultat	-99	393	-382
Resultat exklusive avskrivningar	75	560	-214
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	15	500	-244
Avsättning till underhållsfond kr/m²	58	61	31
Balansomslutning	22 898	23 651	23 173
Soliditet %	36	36	35
Likviditet %	210	411	329
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	616	616	265
Driftkostnader, kr/m²	1 119	437	261
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	544	437	196
Ränta, kr/m²	255	292	123
Underhållsfond, kr/m²	0	61	0
Lån, kr/m²	13 684	13 909	13 909
Genomsnittsränta %	1,8	0,9	1,7

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 449 251	0	60 000	-442 112	392 662
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				392 662	-392 662
Reservering underhållsfond			60 000	-60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-120 000	120 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-99 326
Vid årets slut	8 449 251	0	0	10 550	-99 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-49 450
Årets resultat	-99 326
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	120 000
Summa	-88 776

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 88 776
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 328 356	1 338 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 183	67 630
Summa rörelseintäkter		1 617 539	1 406 588
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 221 154	-477 385
Personalkostnader	Not 6	-58 219	-58 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-174 999	-167 831
Summa rörelsekostnader		-1 454 372	-703 697
Rörelseresultat		163 167	702 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-262 540	-284 996
Summa finansiella poster		-262 492	-284 108
Resultat efter finansiella poster		-99 326	418 782
Skatter			
Inkomstskatt			-26 120
Årets resultat		-99 326	392 662

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 983 473	22 041 788
Summa materiella anläggningstillgångar		21 983 473	22 041 788
Summa anläggningstillgångar		21 938 473	22 041 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12 844	0
Övriga fordringar	Not 12	20 388	381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	20 552	8 749
Summa kortfristiga fordringar		53 784	9 130
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14,21	906 108	1 587 487
Summa kassa och bank		906 108	1 587 487
Summa omsättningstillgångar		959 893	1 596 617
Summa Tillgångar		22 898 366	23 638 405

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 449 251	8 449 251	
Fond för yttre underhåll	0	60 000	
Summa bundet eget kapital	8 449 251	8 509 251	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10 550	-442 112	
Årets resultat	- 99 326	392 662	
Summa fritt eget kapital	- 88 776	-49 450	
Summa eget kapital	8 360 475	8 459 801	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 575 000	13 575 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16	506 250	1 225 000
Summa långfristiga skulder		14 081 250	14 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	35 897	53 981
Skatteskulder	Not 18	0	13 252
Övriga skulder	Not 19	116 964	111 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	303 780	199 877
Summa kortfristiga skulder		456 641	378 605
Summa Eget kapital och Skulder		22 898 366	23 638 405

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	310 507	310 500
Hyror, bostäder	161 809	161 811
Hyror, lokaler	855 052	867 634
Rabatter	988	-988
Summa nettoomsättning	1 328 356	1 338 957

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	13 455	0
Övriga ersättningar	2 240	0
Fakturerade kostnader	1 620	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	10
Övriga rörelseintäkter	271 862	66 900
Summa övriga rörelseintäkter	289 183	67 630

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-592 188	0
Reparationer	-119 187	-32 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 787	-46 718
Försäkringspremier	-8 749	-7 780
Kabel- och digital-TV	-21 110	0
Snö- och halkbekämpning	-3 796	-4 760
Förbrukningsinventarier	-15 141	-9 866
Vatten	-61 636	-48 605
Fastighetsel	-8 050	-7 591
Uppvärmning	-180 783	-172 078
Sophantering och återvinning	-35 916	-34 924
Förvaltningsarvode drift	-59 190	-61 570
Summa driftkostnader	-1 151 533	-426 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-25 400	-24 204
Arvode, yrkesrevisorer	-9 625	-9 038
Övriga förvaltningskostnader	-6 906	-3 412
Kreditupplysningar	-675	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 688	0
Kontorsmateriel	-1 877	0
Konsultarvoden	-20 425	-11 900
Bankkostnader	-2 025	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-69 621	-50 929

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 300	-44 500
Sociala kostnader	-13 919	-13 981
Summa personalkostnader	-58 219	-58 481

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-167 831	-167 831
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 168	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 999	-167 831

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	888
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48	888

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-262 540	-284 996
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-262 540	-284 996

Not 10 Byggnader och Mark

Anskaffningsvärden	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 783 087	16 783 087
Mark	5 594 363	5 594 363
	22 377 450	22 377 450
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	71 684	0
	71 684	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 449 134	22 377 450

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-335 662	-167 831
	- 335 662	- 167 831

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-167 831	-167 831
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 168	0
	- 174 999	- 167 831
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 510 661	- 335 662

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	21 938 437	22 041 788
Byggnader	16 279 594	16 447 425
Mark	5 594 363	5 594 363
Anslutningsavgifter	64 516	0

Taxeringsvärden		
Byggnader	6 610 000	6 610 000
Mark	3 898 000	3 898 000
Totalt taxeringsvärde	10 508 000	10 508 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	12 844	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 844	0

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	7 189	0
Skattekonto	393	381
Momsfordringar	12 806	0
Summa övriga fordringar	20 388	381

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 186	8 749
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 663	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 703	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 552	8 749

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	406 000	217 500
Företagskonto	134 628	324 378
Transaktionskonto	365 480	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 045 609
Summa kassa och bank	906 108	1 587 487

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Inteckningslån	13 575 000	13 575 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 575 000	13 575 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,59 %	2018-04-19	700 000,00	0,00	0,00	700 000,00
STADSHYPOTEK	1,59 %	2018-04-19	5 475 000,00	0,00	0,00	5 475 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2018-10-30	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2019-10-30	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
Summa			13 575 000,00	0,00	0,00	13 575 000,00

Not 16 Övriga långfristiga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Övriga långfristiga skulder	506 250	1 225 000
	506 250	1 225 000

Not 17 Leverantörsskulder

2017-12-31 2016-12-31

Leverantörsskulder	35 897	53 981
Summa leverantörsskulder	35 897	53 981

Not 18 Skatteskulder

2017-12-31 2016-12-31

Skatteskulder	0	13 252
Summa skatteskulder	0	13 252

Not 19 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Skuld för moms	116 736	111 494
Clearing	228	0
Summa övriga skulder	116 964	111 494

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	46 509	46 508
Upplupna elkostnader	1 306	1 299
Upplupna värmekostnader	34 894	19 203
Upplupna revisionsarvoden	9 375	9 375
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 524	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 172	123 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 780	199 877

Not 21 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 825 000	14 825 000
Spärrade bankmedel	406 000	232 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Källmar 28/5 - 18
Ort och datum

Anders Sjö

Anders Sjö

Jan Bergerstam

Jan Bergerstam

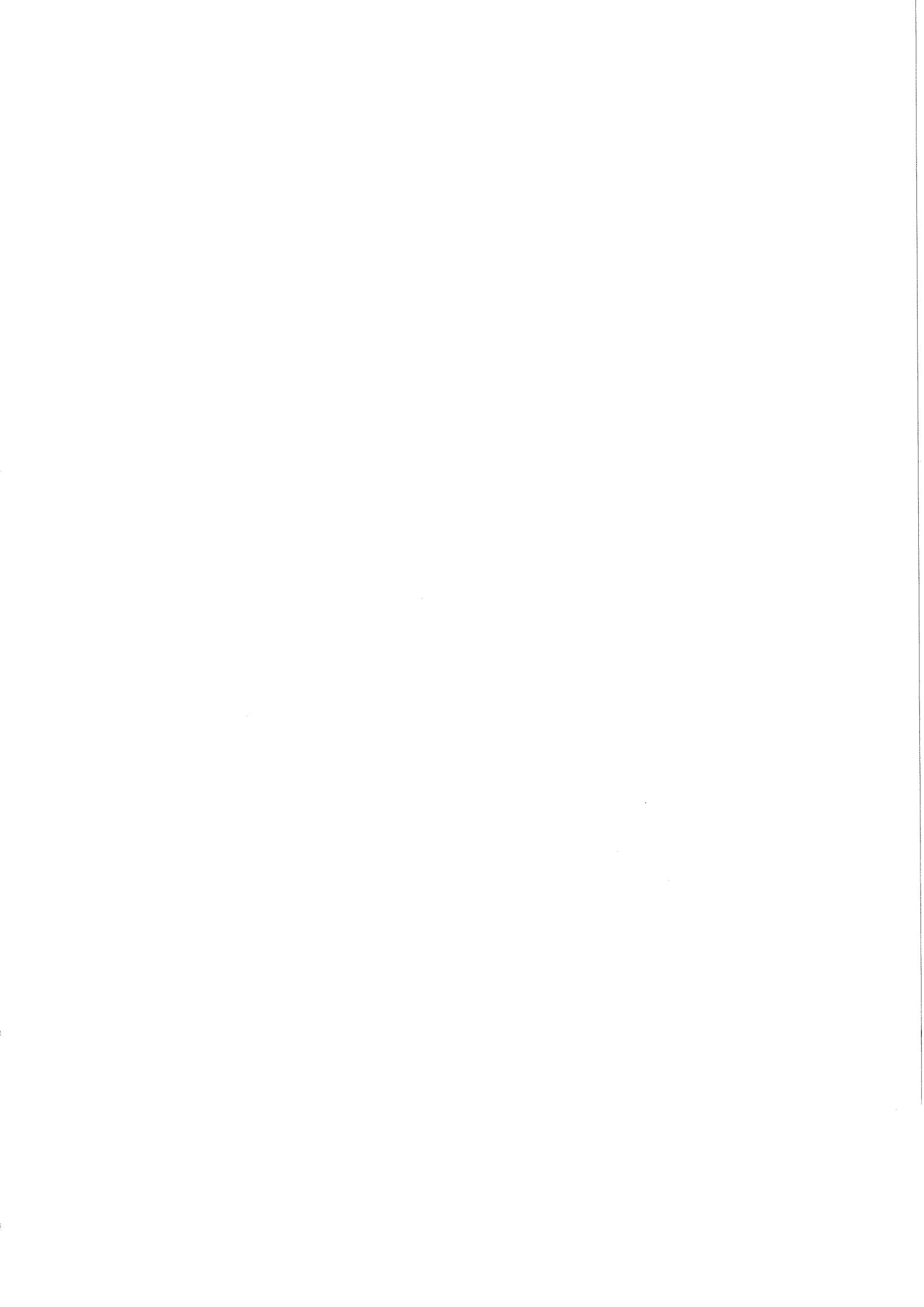
Zoë Faison

Zoë Faison

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2018

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Hattmakaren 7 org.nr 769625-8727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Hattmakaren 7 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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

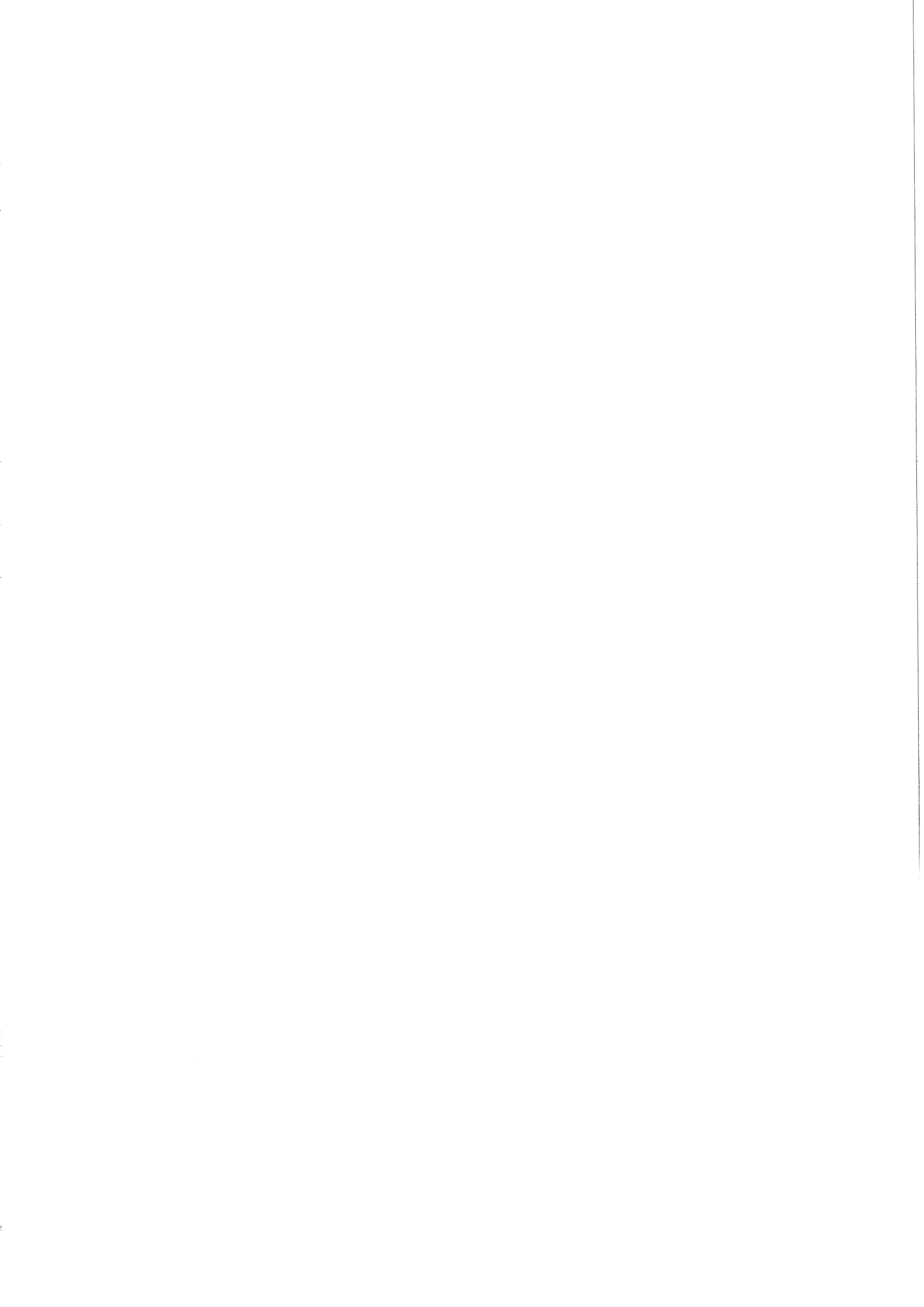
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Hattmakaren 7 för år 2017-01-01 - 2017-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 vårt uttalande.

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
- 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.

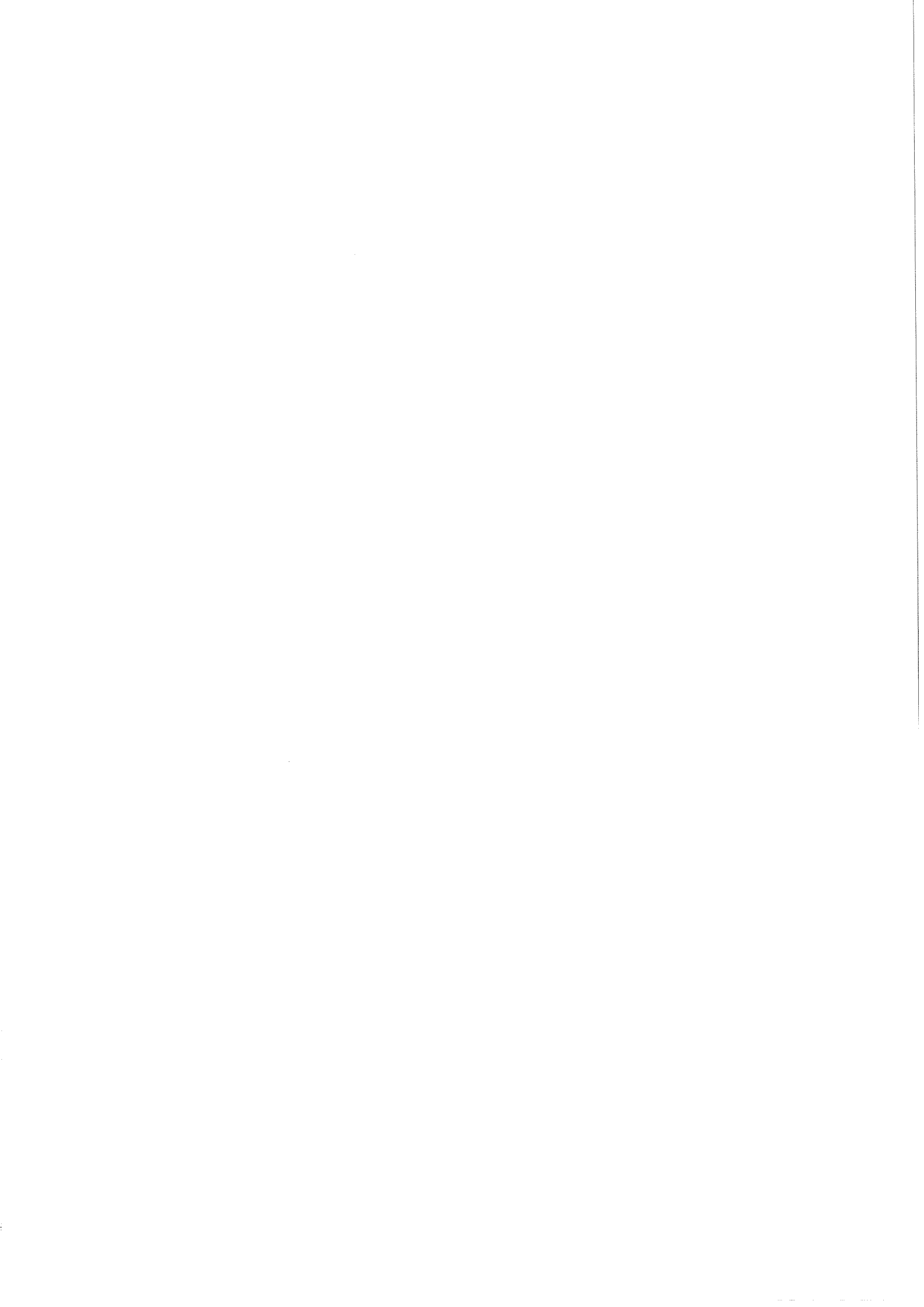
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 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.

Kalmar den 31 maj 2018

Ernst & Young AB



Franz Lindström
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.

Arsavgift

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 ränteintäkter 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 planenliga 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 offentligrättsliga 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.

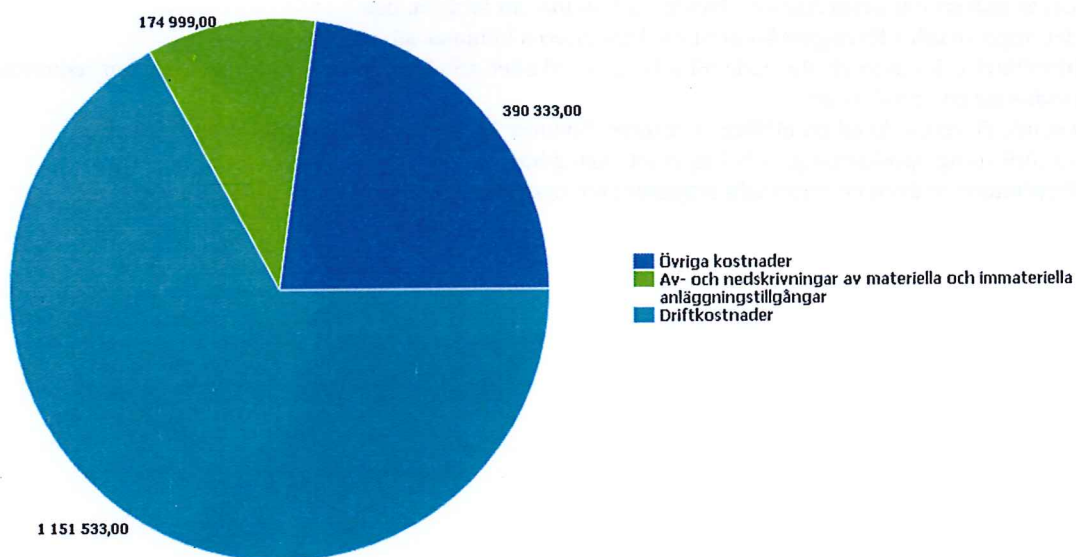
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

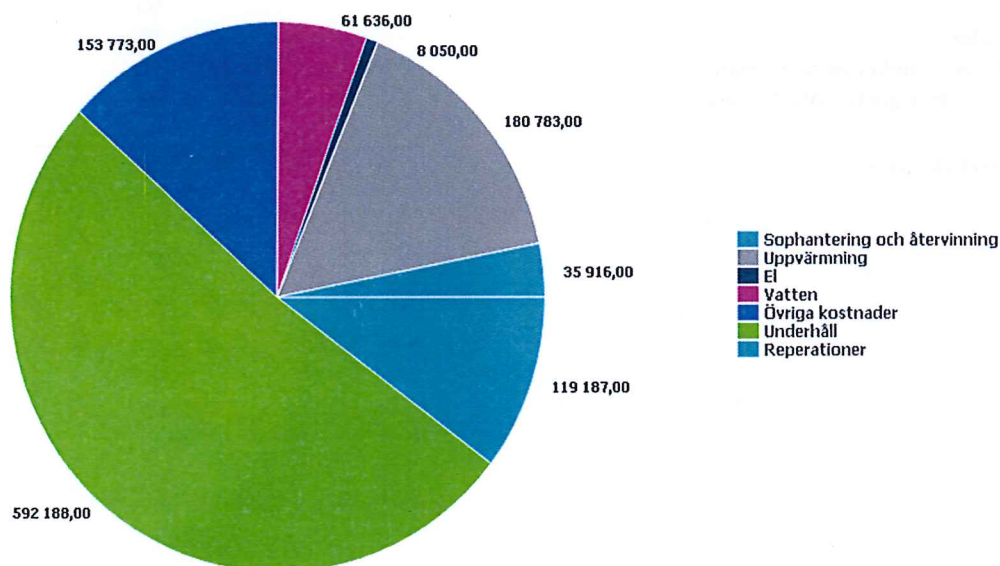
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 151 533	426 456
Övriga externa kostnader	69 621	50 929
Personalkostnader	58 219	58 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	174 999	167 831
Finansiella poster	262 492	310 228
Summa kostnader	1 716 865	1 013 925



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	57 131	61 570
Inre skötsel/städ, extra	2 059	0
Snö- och halkbekämpning	3 796	4 760
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	31 622	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	11 999
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	5 936	2 133
Rep Installationer köpta tjänster El	2 461	17 528
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	13 520	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	6 744	904
Vattenskador	58 904	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	173 969	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6 415	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	26 044	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	262 080	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	48 479	0
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	75 200	0
Fastighetsel	8 050	7 591
Uppvärmning	180 783	172 078
Vatten	61 636	48 605
Sophämtning	35 916	34 924
Fastighetsförsäkring	8 749	7 780
Kommunikation	21 110	0
Fastighetsskatt	45 787	46 718
Förbrukningsinventarier	8 357	9 866
Förbrukningsmaterial	6 784	0
Summa driftkostnader	1 151 533	426 456



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm)	2017-12-31	2016-12-31
	651 kr/kvm	651 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Fastighetsel	12	12
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	70	72
Förbrukningsinventarier	13	15
Förbrukningsmaterial	10	0
Inre skötsel/städ, extra	3	0
Inre skötsel/städ, grund	0	0
Kommunikation	32	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	10	1
Rep Installationer köpta tjänster El	4	27
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	18
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	9	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	21	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	49	0
Snö- och halkbekämpning	6	7
Sophämtning	55	54
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	10	0
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	116	0
UH Installationer köpta tjänster El	0	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	403	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	267	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	74	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	40	0
Uppvärmning	278	264
Vatten	95	75
Vattenskador	90	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	88	95
Summa driftkostnader	1 769,14	655,18

BRF Hattmakaren 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hattmakaren 7 i samarbete med
Riksbyggen*

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



