

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swea avger härmed följande årsredovisning.

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Swea är en privat bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1996-07-31. Fastigheten färdigställdes 2002 varvid inflyttning skedde.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Monica Henriksson.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Claes Henriksson	ledamot
Rolf Nygren	ledamot
Håkan Borg	ledamot
Zarah Englund	suppleant
Leif Granskog	suppleant

Revisorer

Stefan Lindahl, Ernst & Young AB

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Claes Henriksson och Håkan Borg i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat hypotekslånen med 250 000 kr. De totala amorteringarna sedan 2002 är 2 950 556 kr. Under 2016 har två bostadsrätter bytt ägare. En arbetsafton har genomförts av föreningens medlemmar med mycket gott deltagande.

Under 2016 har även nya stadgar antagits där bland annat principen för avsättning till fond för yttre underhåll ändrats från 20kr/m² lgh.yta till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

4

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	144	105	-2	39
Soliditet (%)	51,5	50,0	48,8	48,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	900 521
årets vinst	150 461
	1 050 982
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	37 200
i ny räkning överföres	1 013 782
	1 050 982

12

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	739 884	776 601
Övriga rörelseintäkter		29 654	29 122
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		769 538	805 723
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-341 525	-346 072
Fastighetsadministration	4, 5	-44 105	-38 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 644	-137 644
Summa rörelsekostnader		-523 274	-522 651
Rörelseresultat		246 264	283 072
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-9 600	-9 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 203	-159 003
Summa finansiella poster		-95 803	-168 603
Resultat efter finansiella poster		150 461	114 469
Resultat före skatt		150 461	114 469
Årets resultat		150 461	114 469

rk

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 340 419	14 478 063
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 340 419	14 478 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	115 200	124 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 200	124 800
Summa anläggningstillgångar		14 455 619	14 602 863
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 561	3 977
Summa kortfristiga fordringar		2 605	3 977
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		368 822	363 391
Summa kassa och bank		368 822	363 391
Summa omsättningstillgångar		371 427	367 368
SUMMA TILLGÅNGAR		14 827 046	14 970 231

h a

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 307 000	6 307 000
Fond för yttre underhåll		276 207	255 331
Summa bundet eget kapital		6 583 207	6 562 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		900 521	806 928
Årets resultat		150 461	114 469
Summa fritt eget kapital		1 050 982	921 397
Summa eget kapital		7 634 189	7 483 728
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 049 444	7 299 444
Summa långfristiga skulder		7 049 444	7 299 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		29 832	29 208
Övriga skulder		1 854	2 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 727	155 127
Summa kortfristiga skulder		143 413	187 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 827 046	14 970 231
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter		10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Hyror/Månadsavgift ej moms	715 044	751 536
Hyror bilplats	24 840	24 840
Övriga intäkter	29 654	29 122
	769 538	805 498

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städ	27 924	31 532
Reparation och underhåll	8 672	29 177
El	34 805	29 518
Uppvärmning	112 845	113 300
Vatten	26 918	20 876
Sophämtning	16 859	15 830
Fastighetsavgift	14 492	14 604
Övriga fastighetsskostnader	99 010	91 235
	341 525	346 072

Not 4 Arvode till revisorer

4

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2016	2015
Revisionsuppdrag	14 700	11 500
	14 700	11 500

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	48 000	48 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 848	9 984
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 848	57 984

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 301 846	16 301 846
Ingående avskrivningar	-1 823 783	-1 686 139
Årets avskrivningar	-137 644	-137 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 961 427	-1 823 783
Utgående redovisat värde	14 340 419	14 478 063
Taxeringsvärden byggnader		10 800 000
Taxeringsvärden mark		2 871 000
		13 671 000
Bokfört värde byggnader	11 802 919	11 940 563
Bokfört värde mark	2 537 500	2 537 500
	14 340 419	14 478 063

Not 7 Byggnadsinventarier

L
K

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 275	22 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 275	22 275
Ingående avskrivningar	-22 275	-22 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 275	-22 275
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar, andelar Kvarkenvind Ek Förening

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 000	192 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 000	192 000
Ingående nedskrivningar	-67 200	-57 600
Årets nedskrivningar	-9 600	-9 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-76 800	-67 200
Utgående redovisat värde	115 200	124 800

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 307 000	255 331	806 927	114 469
Avsättning till underhållsfond		37 200	-37 200	
Belopp vid årets utgång	6 307 000	292 531	769 727	114 469

4


Not 10 Långfristiga skulder

Inga förutbestämda amorteringsplaner föreligger.

	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek, ränta 1,52%, bindningstid 2020-07-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek, ränta 0,84%, rörlig Stibor 90 dagar	2 600 000	2 850 000
Stadshypotek, ränta 1,03%, rörlig Stibor 90 dagar	1 649 444	1 649 444
	7 049 444	7 299 444

Umeå


2017-02-26



Claes Henriksson



Rolf Nygren



Håkan Borg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-06



Stefan Lindahl

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Swea, org.nr 769601-6273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Swea för år 2016.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Swea för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 6/3 2017



Stefan Lindahl
Auktoriserad revisor