

Brf Bredbandet
Org nr 769626–9534

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bredbandet (769626-9534), med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bredbandet är ett privatbostadsföretag som bildades under år 2013. Föreningen äger fastigheten Örebro Bredbandet 6 med adresserna Åstrandsvägen 7-9. På fastigheten uppfördes 9 stycken radhus under år 2014. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-11-12.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Vid årsstämman 12 maj 2016 fick styrelsen följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>valda t.o.m</u>
Kristin Johannessen	Ordförande	Stämman 2018
Christoffer Lindström	Vice ordförande	Stämman 2018
Martin Arnör	Sekreterare	Stämman 2017
Idris Moshél	Ledamot	Stämman 2017
Christopher Bergart	Ledamot	Stämman 2018

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen tillsammans av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 (7) stycken protokollförda sammanträden inkl de konstituerade sammanträdena.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Åsa Axell Extern revisor BoRevision AB


Valberedning

Sandra Johansson (sammankallande) och Sara Lindström.

Byggnader

Föreningen består av 9 stycken radhus fördelade på två byggnader. Den totala markarean uppgår till 2 400 kvm varav boarea 1 015 kvm. Det finns tre stycken besöksparkeringar på fastigheten, utöver dessa har varje radhus en egen parkering på uppfarten framför huset.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

5 rum och kök 9 st 113 kvm 

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Felanmälan och ekonomisk förvaltning
Eon	El
Bahnhof	Internet och telefoni
Örebro kommun	Vatten
Canal Digital	TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är ett överskott på 42 395 kr.

Reparation och underhåll

Filter till ventilationen har bytts ut. Det har inte utförts något underhåll under år 2016.

Årets avsättning till underhållsfonden har gjorts med 10 500 kr vilket är det lägsta avsättningsbelopp enligt stadgarna.

Under året har en garantibesiktning utförts och en energideklaration har uppförts. Föreningen har installerat ett snörasskydd mot baksidan och lämnat in en byggstartsansmälan av uterum.

Årsavgifter och hyror

Genomsnittlig årsavgift för bostadsrätterna var 520 kr per kvm den 31 december 2016. Ingen höjning är planerad under år 2017. Utöver årsavgiften debiteras avgift för värme och tappvarmvatten med 450 kr per månad.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid årets början	18
Under året avgående medlemmar	-4
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid året slut	18

Under året har 2 (1) överlåtelse skett. Samtliga bostadsrätter i föreningen har under året varit upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet. *tax*

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	578	584	69
Resultat efter finansiella poster	tkr	42	87	19
Balansomslutning	tkr	26 705	26 788	31 922
Likviditet	%	691	261	101
Soliditet	%	58	58	48
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	520	520	520
Lån per total m ² bostadsyta	kr	11 000	11 000	11 000

Ingen verksamhet har bedrivits före november 2014.

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2015-12-31	15 250 000	10 500	58 824	86 592
Balansering av föregående års resultat			86 592	-86 592
Avsättning under året enligt stadgar		10 500	-10 500	
Årets uttag motsv. årets underhåll				
Årets resultat				<u>42 395</u>
Eget kapital 2016-12-31	15 250 000	21 000	134 916	42 395

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	145 417
Avsättning till underhållsfond	-10 500
Årets resultat	<u>42 395</u>

Till stämmans förfogande 177 312

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs 177 312 *nic*

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	577 584	583 884
Övriga intäkter		648	10 000
Summa rörelseintäkter		<u>578 232</u>	<u>593 884</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-186 813	-155 914
Övriga externa kostnader	4	-45 318	-11 741
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-196 054	-190 204
Summa rörelsekostnader		<u>-428 185</u>	<u>-357 859</u>
Rörelseresultat		150 047	236 025
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 652	-149 433
Summa finansiella poster		<u>-107 652</u>	<u>-149 433</u>
Resultat efter finansiella poster		42 395	86 592
Årets vinst		42 395	86 592 <i>huv</i>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 036 792	26 226 996
Installationer	6	52 650	
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 089 442</u>	<u>26 226 996</u>
Summa anläggningstillgångar		26 089 442	26 226 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 607	4 533
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 607</u>	<u>4 533</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	606 453	556 888
Summa kassa och bank		<u>606 453</u>	<u>556 888</u>
Summa omsättningstillgångar		615 060	561 421
Summa tillgångar		<u>26 704 502</u>	<u>26 788 417</u> <i>hu</i>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 250 000	15 250 000
Fond för yttre underhåll		21 000	10 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 271 000</u>	<u>15 260 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		134 917	58 825
Årets vinst		42 395	86 592
Summa fritt eget kapital		<u>177 312</u>	<u>145 417</u>
Summa eget kapital		15 448 312	15 405 917
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>11 167 200</u>	<u>11 167 200</u>
Summa långfristiga skulder		11 167 200	11 167 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 445	15 862
Övriga skulder	9	120	132 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>63 425</u>	<u>66 790</u>
Summa kortfristiga skulder		88 990	215 300
Summa Skulder		11 256 190	11 382 500
Summa eget kapital och skulder		<u>26 704 502</u>	<u>26 788 417</u> <i>ml</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder, avskrivningstiden bedöms till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 % (helt avskriven år 2114)
Installationer	10 %

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Föreningen saknar underhållsplan. Avsättning till yttre fonden har gjorts enligt stadgarna med 0,1 % av taxeringsvärdet. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Å 2016

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	528 984	528 984
Värme/Vatten bostad	48 600	54 900
	<hr/>	<hr/>
	<u>577 584</u>	<u>583 884</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rep gemensamma utr	4 539	
Fastighetsel	56 228	64 644
Vatten	20 918	20 608
Fastighetsförsäkringar	3 968	4 672
Kabel-TV	6 814	6 728
Datakommunikation	34 060	22 667
Förvaltningsarv grundavtal	31 364	34 832
Konsultarvoden	28 922	1 763
	<hr/>	<hr/>
	<u>186 813</u>	<u>155 914</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förvaltningskostnader internt	1 786	3 178
Förbrukningsmaterial		599
Revisionsarvoden	18 750	
Övriga förvaltningskostnader	5 745	3 752
Bankkostnader	4 037	4 212
Övriga externa tjänster	15 000	
	<hr/>	<hr/>
	<u>45 318</u>	<u>11 741</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 417 200	26 417 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 417 200	26 417 200
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-190 204	
Årets avskrivningar	-190 204	-190 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 408	-190 204
Redovisat värde	26 036 792	26 226 996
Varav mark	7 396 816	7 396 816
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 308 000	7 308 000
Taxeringsvärde mark	2 835 000	2 835 000
	<u>10 143 000</u>	<u>10 143 000</u>

Not 6 Installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årets anskaffningar	58 500	
Årets avskrivningar	-5 850	
Utgående restvärde enligt plan	52 650	0

Not 7 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Företagskonto Swedbank	606 453	556 888
	<u>606 453</u>	<u>556 888</u>

oral

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2017 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
Nordea	0,85	rörlig	amorteringsfri	11 167 200
Totalt				11 167 200

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 167 200 kr.
Ingen amortering finns avtalat de kommande fem åren.

Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar

2016-12-31 2015-12-31

11 167 200 11 167 200

Not 9 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	120	132 648
	<u>120</u>	<u>132 648</u>

Skulden år 2015 avser avräkning till Fastighet AB Bredbandet 1.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter	48 132	42 784
Upplupna räntor	15 293	17 756
Upplupen kostnad Hifab		6 250
	<u>63 425</u>	<u>66 790</u>

Stux

Örebro 2017-04-29



Kristin Johannessen
Ordförande



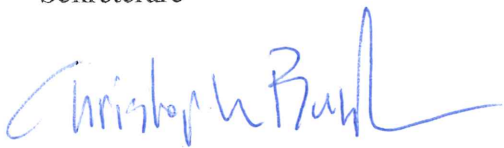
Christoffer Lindström
Vice ordförande



Martin Arnör
Sekreterare



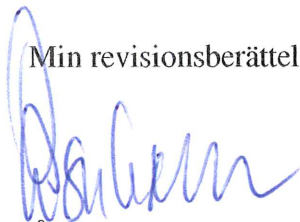
Idris Moshél
Ledamot



Christopher Bergart
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats Örebro 2017-05-04



Åsa Axell
Extern revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bredbandet, org.nr. 769626-9534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bredbandet 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2015 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelse lämnad 2016-04-29 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

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 de 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 verksamhets art, 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

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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionsned 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 överträdelser 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 4 maj 2017



Åsa Axell
BoRevision AB