

Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Eslövshus nr 18
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716439-3535**

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



Medlemsvinsten 2016

Riksbyggens Brf Eslövshus nr 18 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 3 700 kronor i återbäring samt 4 140 kronor i utdelning.

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Eslövshus
nr 18 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 Eslövs kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 091 120 kr.

Föreningen äger fastigheten Kv Hassle 4:160-163 i Eslövs kommun med därpå uppförda 30 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hålebäcksvägen i Stehag.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
3	10	17

Total tomtarea: 16 467 m²
Total bostadsarea: 2 848 m²

Årets taxeringsvärde 15 757 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 15 757 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Stehags Fiber samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar fiberinstallation.

Efter den senaste stämman 2016-04-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Robert Olsson	Ordförande	Stämman	2018
Christina Månsson	Sekreterare	Stämman	2018
Åsa Mathiasson	Ledamot	Stämman	2017
Michael Widehäll	Ledamot	Stämman	2017
Frank Fagerlund	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Angelica Sorri		Stämman	2017
Tom Lindberg		Stämman	2017
Per Svensson		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Magnus Johnsson	Internrevisor	Stämman	2017
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Valberedning

Hjerker Blomsterberg (sammankallande)	Stämman	2017
---------------------------------------	---------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 191 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2016 och visar på ett underhållsbehov på 856 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 593 tkr (208 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr (193 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Fläktbyte	2013
Målningsarbete utvändigt, stuprör, hängrännor	2014
Ytterdörrar	2015

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Installationer	31
Ytterdörrar	159

fb

Föreningen har under året ingått följande väsentligare avtal:

Medlemmarna i föreningen röstade enhälligt ja på extrastämman den 2 februari till att kollektivt ansluta sig till fiber genom Stehags Fiber Samfällighet.

Årets resultat är 25 tkr lägre än föregående år. Jämfört med förgående år har driftskostnader varit högre vilket beror på högre underhållskostnader. Föreningens räntekostnader har varit lägre än förgående år pga två lånedelar omsatts till fördelaktig ränta under andra halvåret 2015.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 322% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 762 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

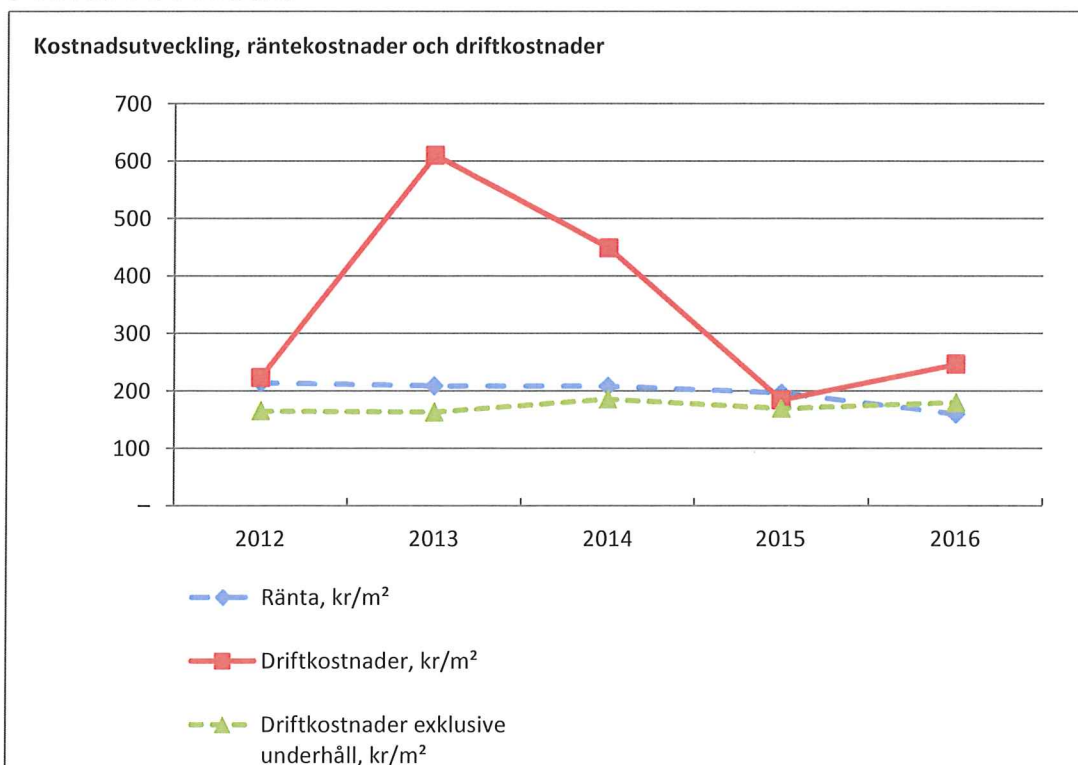
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 091	2 061	2 061	2 020	2 000
Resultat efter finansiella poster	531	554	- 218	- 699	377
Årets resultat	531	554	- 218	- 699	377
Resultat exklusive avskrivningar	762	785	13	- 468	608
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	212	249	- 523	- 987	129
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	193	188	188	182	168
Balansomslutning	21 775	21 379	21 221	21 779	22 599
Kassaflöde, indirekt metod	530	283	- 386	- 644	—
Soliditet	24%	22%	20%	20%	22%
Likviditet	378%	322%	266%	434%	827%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	735	724	724	709	702
Driftkostnader, kr/m ²	246	184	449	610	223
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	179	169	186	163	165
Ränta, kr/m ²	160	196	208	209	214
Underhållsfond, kr/m ²	937	811	638	712	977
Lån, kr/m ²	5 675	5 754	5 904	5 983	6 062
Skuldkvot	7,65	7,95	8,13	8,43	8,63

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 289 000	2 309 178	558 393	553 801
Disposition enl. årsstämmbeslut			553 801	- 553 801
Reservering underhållsfond		550 000	- 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 190 570	190 570	
Årets resultat				530 556
Vid årets slut	1 289 000	2 668 608	752 764	530 556

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 112 194
Årets resultat före fondförändring	530 556
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 570
Summa överskott	1 283 320

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 283 320

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 091 490	2 060 580
Övriga rörelseintäkter	3	21 732	396
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 113 222	2 060 976
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 701 165	- 523 966
Övriga externa kostnader	5	- 143 018	- 138 640
Personalkostnader	6	- 61 498	- 59 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 231 176	- 231 176
Summa rörelsekostnader		-1 136 857	- 953 635
Rörelseresultat		976 365	1 107 341
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	4 140	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 321	3 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 454 271	- 558 753
Summa finansiella poster		- 445 809	- 553 540
Resultat efter finansiella poster		530 556	553 801
Årets resultat	11	530 556	553 801

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	19 469 359	19 700 535
Summa materiella anläggningstillgångar		19 469 359	19 700 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		19 514 359	19 745 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	43 500	38 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 117	24 017
Summa kortfristiga fordringar		101 617	62 017
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 159 087	371 529
Summa kassa och bank		2 159 087	371 529
Summa omsättningstillgångar		2 260 704	1 633 546
SUMMA TILLGÅNGAR		21 775 063	21 379 081

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 289 000	1 289 000
Underhållsfond		2 668 608	2 309 178
Summa bundet eget kapital		3 957 608	3 598 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		752 764	558 393
Årets resultat		530 556	553 801
Summa fritt eget kapital		1 283 320	1 112 194
Summa eget kapital		5 240 928	4 710 372
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	15 935 799	16 160 799
Summa långfristiga skulder		15 935 799	16 160 799
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	225 000	225 000
Leverantörsskulder	18	108 824	34 745
Övriga skulder	19	—	5 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	264 513	242 756
Summa kortfristiga skulder		598 337	507 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 775 063	21 379 081



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	100	2092

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 091 490	2 060 580
	2 091 490	2 060 580

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	20 650	—
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	36
Inkassointäkter	1 080	360
	21 732	396

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	96 767	114 180
Underhåll	190 570	42 105
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 859	118 178
Vägavgifter, arrende	1 200	9 000
Försäkringspremier	23 650	22 521
Fiberavgift	21 000	—
Fastighetsskötsel	—	5 928
Trädgårdsskötsel	4 938	—
Återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 5 100
Statuskontroll	38 925	—
Förbrukningsmateriel	1 000	4 792
Vatten	113 490	117 394
El	7 029	5 531
Sophantering och återvinning	89 437	89 437
	701 165	523 966

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	118 116	116 124
IT-kostnader	–	5 228
Juridiska kostnader	1 800	900
Arvode, yrkesrevisorer	5 939	7 126
Möteskostnader	5 653	1 881
Kreditupplysningar	500	–
Representation	–	295
Kontorsmateriel	5 152	399
Telefon och porto	2 080	1 038
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	10
Medlems- och föreningsavgifter	1 260	1 260
Köpta tjänster	2 519	4 379
	<u>143 018</u>	<u>138 640</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	24 300	35 400
Sammanträdesarvoden	19 998	9 100
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>46 298</u>	<u>46 500</u>
Sociala kostnader	15 200	13 354
	<u>61 498</u>	<u>59 854</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	231 176	231 176
	<u>231 176</u>	<u>231 176</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 140	1 380
	<u>4 140</u>	<u>1 380</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 938	3 739
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	40
Övriga ränteintäkter	271	54
	<u>4 321</u>	<u>3 833</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	438 003	542 901
Övriga finansiella kostnader	16 268	15 852
	<u>454 271</u>	<u>558 753</u>

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 530 556 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 171 125 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 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

28 456 574 28 456 574

Tomtmark

1 900 000 1 900 000

Tillkommande utgifter

134 669 134 669

Summa anskaffningsvärden

30 491 243 30 491 243

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-10 656 039 -10 424 863

Tillkommande utgifter

- 134 669 - 134 669

-10 790 708 -10 559 532

Årets avskrivning byggnader

- 231 176 - 231 176

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 021 884 -10 790 708

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 469 359 19 700 535

Varav

Byggnader

17 569 359 17 800 535

Mark

1 900 000 1 900 000

Taxeringsvärden

bostäder

15 757 000 15 757 000

Totalt taxeringsvärde

15 757 000 15 757 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Årets anskaffningar

Maskiner

57 548 57 548

Summa anskaffningsvärden

57 548 57 548

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 57 548 - 57 548

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 57 548 - 57 548

Restvärde enligt plan vid årets slut

— —

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

90 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	45 000	45 000
	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	16 177	16 177
Skattekonto	27 323	21 823
	<u>43 500</u>	<u>38 000</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	367
Förutbetalda försäkringspremier	26 592	23 650
Övriga periodiserade kostnader	31 525	—
	<u>58 117</u>	<u>24 017</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Utbet SKV	24 480	10 684
Likviditetsplacering SBAB	1 553 196	—
Förvaltningskonto i Swedbank	578 411	357 845
	<u>2 159 087</u>	<u>371 529</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	16 160 799	16 385 799
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 225 000	- 225 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>15 935 799</u>	<u>16 160 799</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,83%	2016-12-28	612 367		200 000	412 367
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,52%	2021-02-25	3 155 466			3 155 466
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,76%	2020-09-25	3 300 000			3 300 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,16%	2019-01-25	3 017 966		25 000	2 992 966
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,57%	2018-08-27	3 300 000			3 300 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,58%	2017-01-25	3 000 000			3 000 000
			16 385 799		225 000	16 160 799

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 225 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 900 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 035 799 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	28 445 000	28 445 000
Summa ställda panter	<u>28 445 000</u>	<u>28 445 000</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	109 824	34 745
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 1 000	—
	<u>108 824</u>	<u>34 745</u>

Not 19 Övriga skulder

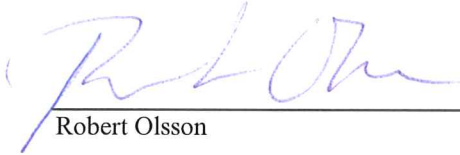
Skuld sociala avgifter och skatter	—	4 989
Avräkning hyror och avgifter	—	420
	<u>—</u>	<u>5 409</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 502	67 476
Upplupna elkostnader	1 904	1 770
Upplupna revisionsarvoden	5 938	7 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 944	4 302
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>171 225</u>	<u>161 271</u>
	264 513	242 756

Handwritten signature

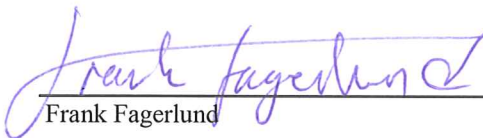
Stehag 2017- 04-07


Robert Olsson

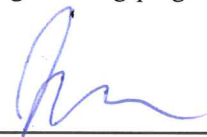

Christina Månsson


Åsa Mathiasson

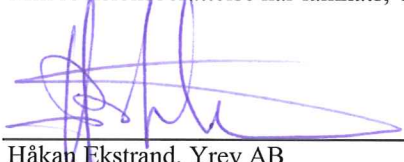

Michael Widehäll


Frank Fagerlund

Mitt granskningsprogram har lämnats, Stehag 2017- 04-07


Magnus Johnsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2017- 04-10


Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eslövshus nr 18, org.nr 716439-3535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eslövshus nr 18 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eslövshus nr 18 för räkenskapsåret 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 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 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

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 revisionssed 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.

Ystad den 10 april 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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.

värdeminskning 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 skuldtynad 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.

Värdeminskning 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.

Riksbyggens Brf Eslövshus nr 18

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf Eslövshus
nr 18 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se