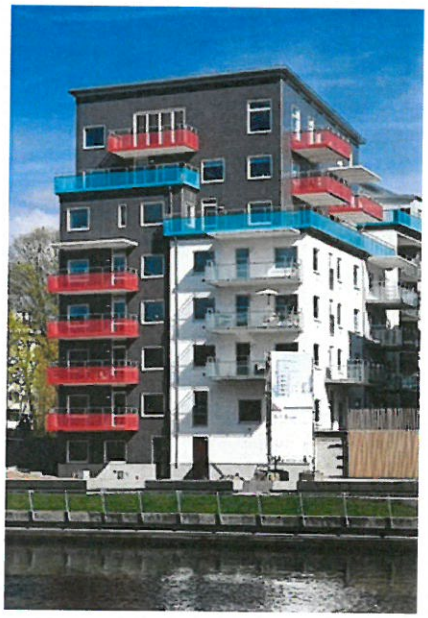
Årsredovisning

Brf Bron vid Nissan

769618-5953

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

PART
Fastighetsförvaltning AB

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.
Er föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

PART
Fastighetsförvaltning AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Järnbanan 1 med därpå uppförda 2 stycken byggnader med 77 lägenheter. Fastighetens adress är Egon Östlunds gata 2, 4 och 6. Esaias Thoréns gata 3 och 7 i Halmstad.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*vald t.o.m.
Christer Wolrath	Ordförande	2018
Per-Axel Nilsson	Vice ordförande	2019
Håkan Wallentin	Sekreterare	2018
Bengt Ek	Ekonomi	2019
Gunnel Carlsson	Ledamot	2018
Styrelsesuppleanter		
Arne Hansson		2019
Nina Hultberg		2019
Ordinarie revisor		
Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor	2018
Revisorsuppleant		
Susanne Bengtsson	Auktoriserad revisor	2018
Valberedning		
Josephine Nylander		*2018*

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2017-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under året till 13 st (f.g. år 11 st.)

Gällande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Halland som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Fastighetsinformation	
Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 1
Byggnadsår:	2010
Antal lägenheter:	77 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA:	6 924 kvm
Bruttoarea, BTA:	8 600 kvm
Tomtyta:	3 615 kvm
Lokaler:	Inga
Garage:	59 platser, samtliga för extern uthyrning

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av garageplatserna.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lekyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Väsentliga servitut
Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av Halmstad kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla en gångramp, samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Tomten ägs av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årets resultat visar ett underskott om -174 TSEK (f.g år 184 TSEK). Underskottet beror på att man installerat ett nytt passagesystem som inneburit förstärkt skalskydd och ökad tillgänglighet genom dörröppnare, till en kostnad av 533TSEK. Investeringen har finansierats av egna medel. Detta har möjliggjorts p.g.a. en positiv resultatutveckling beroende på det gynnsamma ränteläget som medfört lägre räntekostnader.
Under verksamhetsåret har två av föreningens lån om 9 675 TSEK respektive 15.826 TSEK satts om till nya villkor. Lånen löper nu i ett år med en ränta av 3 månader STIBOR. Se not 6.
Under sensommaren arrangerades en gårdsfest på innergården, vilken uppskattades av deltagarna och troligen leder till en fortsättning kommande år.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	**1701-1712**	**1601-1612**	**1501-1512**	**1401-1412**	**1301-1312**
Årsavgifter och hyror	4 695	4 695	4 682	4 656	4 652
Resultat exkl avskrivningar	1 406	1 764	1 230	1 124	799
Eget kapital	188 544	188 718	188 534	188 884	189 340
Resultat efter finansiella poster	-174	184	-350	-456	552
Taxeringsvärde	112 150	112 150	89 617	89 617	89 617

NYCKELTAL BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	79	79	78	78	77
Årsavgift/kvm, boa	598	598	598	598	598
Avsättning uhållsfond/kvm, bta	52	52	52	20	20
Avskrivning/kvm, bta	184	184	184	184	29
Lån/kvm, boa	7 060	7 291	7 493	7 675	7 813

KASSAFLÖDE BELOPP I TSEK					
Årsavgifter och hyror	4 695	4 695	4 682	4 656	4 652
Drift och arvoden	-2 347	- 1 817	-1 535	-1 425	-1 472
Räntor	-874	-1 036	-1 917	-2 074	-2 347
Amortering fastighetslån	-1 600	-1 400	-1 262	-962	-624
Förändring av rörelsefordringar/ rörelseskulder	-99	72	-312	71	-187
Periodens kassaflöde	-225	514	-344	266	22

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 52 kr/ kvm BTA för föreningens byggnad. Avsättning har även gjorts för gemensamhetsanläggningen med 38 000 kr fr.o.m 2016.
Avsättning görs i enlighet med underhållsplanen.
Inom de närmsta 10 åren föreligger inget planerat underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 625 000	1 673 582	-764 269	184 186	**188 718 499**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			184 186	-184 186	**0**
Förändring av underhållsfond		481 136	-481 136		**0**
Årets resultat				-174 169	**-174 169**
Belopp vid årets utgång	**187 625 000**	**2 154 718**	**-1061 219**	**-174 169**	**188 544 330**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-580 083
Årets resultat	-174 169
Summa	*-754 252*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	481 136
Balanseras i ny räkning	-1 235 388
Summa	*-754 252*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	**1**	4 695 211	4 694 924
Summa rörelseintäkter		**4 695 211**	**4 694 924**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	**2**	-2 347 196	-1 816 946
Styrelsearvoden och sociala avgifter	**3, 4**	-68 387	-78 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 579 812	-1 579 812
Summa rörelsekostnader		**-3 995 395**	**-3 475 130**
Rörelseresultat		***699 816***	***1 219 794***
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 985	-1 035 608
Summa finansiella poster		**-873 985**	**-1 035 608**
Resultat efter finansiella poster		**-174 169**	***184 186***
Resultat före skatt		**-174 169**	***184 186***
Årets resultat		**-174 169**	***184 186***

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	237 248 449	238 828 261
Summa materiella anläggningstillgångar		*237 248 449*	*238 828 261*
Summa anläggningstillgångar		**237 248 449**	**238 828 261**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		828 783	37 369
Övriga fordringar		70 424	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 883	69 083
Summa kortfristiga fordringar		*969 090*	*106 467*
Kassa och bank			
Kassa och bank		997 761	1 222 508
Summa kassa och bank		*997 761*	*1 222 508*
Summa omsättningstillgångar		**1 966 851**	**1 328 975**
SUMMA TILLGÅNGAR		**239 215 300**	**240 157 236**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 625 000	187 625 000
Fond för yttre underhåll		2 154 718	1 673 582
Summa bundet eget kapital		*189 779 718*	*189 298 582*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-580 083	-283 133
Avsättning till underhållsfond		-481 136	-481 136
Årets resultat		-174 169	184 186
Summa fritt eget kapital		*-1 235 388*	-580 083
Summa eget kapital		**188 544 330**	**188 718 499**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	**6, 7**	47 281 500	49 581 500
Summa långfristiga skulder		**47 281 500**	**49 581 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192 429	192 224
Fastighetsskatteskuld		142 407	92 488
Fastighetslån		1 600 000	900 000
Övriga skulder		38 700	4 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 415 934	668 472
Summa kortfristiga skulder		**3 389 470**	**1 857 237**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**239 215 300**	**240 157 236**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016, årsredovisning för mindre företag

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	**Procent**	**Antal år**
Byggnad	0,8	125

Not 1 **Årsavgifter och hyror**	2017	2016
Årsavgifter bostad	4 141 939	4 141 939
Kabel-tv	184 800	184 800
Hyresintäkter garageplatser	339 840	339 840
Hyresintäkter gästlägenheten	28 200	27 800
Övriga intäkter	432	545
	4 695 211	**4 694 924**

Not 2 **Driftskostnader**	2017	2016
Löpande reparation och underhåll	164 049	220 977
Passagesystem	532 961	-
El	172 055	163 705
Uppvärmning	354 602	352 044
Vatten och avlopp	92 475	86 312
Sophantering	168 289	166 552
Snö- och halkbekämpning	7 421	10 925
Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	156 090	120 108
Elkostnad garage	30 002	57 921
Fastighetsskötsel och förvaltning	231 907	222 519
TV, Tele, Data	207 012	198 657
Fastighetsskatt	72 089	70 318
Försäkring	76 834	70 689
Revisionsarvode	17 500	15 000
Gästlägenheten	1 805	20 702
KTC	-	4 964
Gårdsfest	30 584	-
Årsstämma	4 389	6 090
Bankavgifter	3 322	3 302
Övriga förvaltningskostnader såsom hemsida, bolagsverket m.m	23 810	26 161
	2 347 196	**1 816 946**

		2017-12-31	2016-12-31
Not 3	**Medeltalet anställda**	0	0

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

Styrelsearvoden	62 850	62 500
Sociala avgifter	5 537	15 872
	68 387	**78 372**

Not 5 **Byggnader och mark**	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Utgående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Ingående avskrivningar	-5 471 739	-3 891 927
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 579 812	-1 579 812
Utgående avskrivningar	-7 051 551	-5 471 739
Redovisat värde	**237 248 449**	**238 828 261**
Taxeringsvärden	112 150 000	112 150 000

Not 6 Fastighetslån, långfristiga 47 281 500

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ Omsättning	Utg.skuld	Amortering 2018
Stadshypotek	2,45%	2018-06-01	7 500 000	-700 000	6 800 000	-700 000
Stadshypotek	0,59%	2018-10-30	16 726 500	-900 000	15 826 500	-900 000
Stadshypotek	1,15%	2019-04-30	6 890 000	-	6 890 000	-
Stadshypotek	0,59%	2018-11-30	9 675 000	-	9 675 000	-
Stadshypotek	1,49%	2020-10-30	9 690 000	-	9 690 000	
			50 481 500	- 1 600 000	48 881 500	-1 600 000

Not 7 Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	6 400 000	3 600 000
Förfaller senare än 5 år	40 881 500	45 981 500

Övriga upplysningar

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Budgeten för 2018 visar full kostnadstäckning och ett positivt kassaflöde. Årsavgifterna är oförändrade och det planeras ingen höjning inom den närmsta tiden.

Not 9 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Fastighetsinteckningar	56 675 000	56 675 000

Halmstad 21/3 2018

Christer Wolrath

Per-Axel Nilsson

Håkan Wallentin

Bengt Ek

Gunnel Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 21/3 2018

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

HGM
Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bron vid Nissan

Org.nr 769618-5953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bron vid Nissan för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 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 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.

HGM
Revision AB

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 Bron vid Nissan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

HGM
Revision AB

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2018-03-21

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tilllgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. 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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som hat uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidragen upphörde 2012.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

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 föreningen 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 omfattar förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PART
Fastighetsförvaltning AB