

Årsredovisning för

Brf Saxlyckan

776400-0340

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saxlyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Stefan Green. Vaktmästare har varit Jari Sillanpää. Städning sköter ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-21.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Laxen 3 i Karlskoga kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad som uppfördes 1958. Byggnaden innefattar 36 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens adress är Saxlyckevägen 18 A-D i Karlskoga.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	228
2 r o k	24	1 476
4 r o k	6	510
	36	2 214

Garage: 21 st
P-platser: 12 st
Lokaler: 1 st

Taxeringsvärdet är 8 222 tkr (7 253) varav byggnadsvärdet är 6 362 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-09-25.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar
2005 - Rotrenovering

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) röstberättigade medlemmar. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. 

Styrelsen samt suppleanter

Stefan Green	ordförande
Leif Edberg	vice ordförande
Gun-Britt Bergkvist	sekreterare

Mats Persson	suppleant
Zandra Rubin	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Green och Gun-Britt Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden.

Firman tecknas förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter Stefan Green och Leif Edberg, samt Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Erik Svensson samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Peter Rubin. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2016.

Årets underhåll

Tvättstugebokningssystem - APTUS installerat.
Asfaltering på framsidan utav huset.

Framtida underhåll

Asfaltering baksida.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror har varit oförändrade under 2016.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 17 tkr.
Underhållsplanen har upprättats under år 2016.
Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2017.

Ekonomisk översikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 446	1 443	1 447	1 429	1 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	-140	124	87	155	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	459	459	459	451	450
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	451	392	423	362	377
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 348	2 369	2 381	2 394	2 409
Likviditet i % *	779	1 399	1 104	1 099	773
Soliditet i % **	14	17	15	14	11
Fond för yttre underhåll, tkr	381	634	606	541	441

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0. 

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	81 200	19 232	633 655	209 988	123 968
Disposition enligt stämmobeslut				123 968	-123 968
Reservering till fond för YU enl.plan			15 000	-15 000	
Anspråktagande av fond för YU			-268 063	268 063	
Årets resultat					-140 313
Belopp vid årets utgång	81 200	19 232	380 592	587 019	-140 313

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	333 956
Årets resultat före fondförändring	-140 313
Reservering till fond för yttre underhåll	-15 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	268 063
Summa till stämmans förfogande	446 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	446 706
-------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	1 446 362	1 442 960
Övriga rörelseintäkter		697	-
		<u>1 447 059</u>	<u>1 442 960</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-998 682	-868 609
Underhåll	4	-268 063	-
Personalkostnader	5	-121 158	-119 528
Avskrivningar	6	-88 844	-88 844
Rörelseresultat		<u>-29 688</u>	<u>365 979</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	80	-89 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-110 705	-152 892
Resultat efter finansiella poster		<u>-140 313</u>	<u>123 968</u>
Årets resultat		<u>-140 313</u>	<u>123 968</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-140 313	123 968
Reservering till fond för yttre underhåll	-15 000	-28 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	268 063	-
Resultat efter fondförändring	112 750	95 968 ✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 502 539	3 591 383
Inventarier	10	-	-
		<u>3 502 539</u>	<u>3 591 383</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 502 539</u>	<u>3 591 383</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		3 974	7 091
Övriga fordringar	11	5 201	5 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 756	49 859
		<u>49 931</u>	<u>62 049</u>
Kortfristiga placeringar	13	1 028 833	1 028 833
Kassa och bank		1 869 844	1 835 174
Summa omsättningstillgångar		<u>2 948 608</u>	<u>2 926 056</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 451 147</u>	<u>6 517 439</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 200	81 200
Upplåtelseavgifter		19 232	19 232
Fond för yttre underhåll		380 592	633 655
		<u>481 024</u>	<u>734 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 019	209 988
Årets resultat		-140 313	123 968
		<u>446 706</u>	<u>333 956</u>
Summa eget kapital		<u>927 730</u>	<u>1 068 043</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 144 732	5 211 646
		<u>5 144 732</u>	<u>5 211 646</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	52 664	33 664
Leverantörsskulder		115 668	39 998
Övriga skulder	15	2 629	1 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	207 724	162 131
		<u>378 685</u>	<u>237 750</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 451 147</u>	<u>6 517 439</u> 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,16%.

Ingen avskrivning sker på marken.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Inkomstskatt

Årets räntetäckter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 310 tkr. 

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 016 376	1 016 376
Hyror	60 213	60 213
Debiterade elavgifter	51 840	51 840
Debiterade uppvärmningskostnader	247 440	247 440
Debiterade värmekostnader,garage	11 955	11 226
Debiterade serviceavgifter	61 488	61 481
Summa	1 449 312	1 448 576
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-2 950	-5 616
Summa	1 446 362	1 442 960

Not 3 Drift

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	97 189	83 672
Reparationer och löpande underhåll	32 086	33 789
Uppvärmning	416 014	311 238
El	122 928	134 226
Vatten	91 106	86 352
Sophämtning	38 128	35 554
Övriga avgifter	66 022	67 127
Förvaltningskostnader	100 720	85 278
Kommunal fastighetsavgift	27 200	24 083
Övrigt	7 289	7 290
Summa	998 682	868 609

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 432 kr (10 142 kr).

Not 4 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	268 063	-
Summa	268 063	-

-m

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 000	22 000
Övriga ersättningar	1 936	1 236
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Löner och ersättningar anställda	64 271	63 485
Sociala kostnader	30 951	30 807
Summa	121 158	119 528

Not 6 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	88 844	88 844
Summa	88 844	88 844

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	80	81
Nedskrivning av kortfristig placering	-	-89 200
Summa	80	-89 119

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	110 606	152 770
Övrigt	99	122
Summa	110 705	152 892

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Laxen 3 i Karlskoga.

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 633 817	7 633 817
-Vid årets början, mark	166 364	166 364
	<u>7 800 181</u>	<u>7 800 181</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 208 798	-4 119 954
-Årets avskrivning enligt plan	-88 844	-88 844
	<u>-4 297 642</u>	<u>-4 208 798</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 502 539	3 591 383
Bokfört värde byggnader	3 336 175	3 425 019
Bokfört värde mark	166 364	166 364
Summa	3 502 539	3 591 383

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	3 731 798	2 011 152
Stammar, värme	865 361	251 938
El	625 456	437 562
Fasad	369 670	155 525
Fönster	219 071	78 150
Yttertak	152 318	87 844
Ventilation	159 398	126 240
Inre UH	761 591	410 441
Rest	749 154	738 790
	<u>7 633 817</u>	<u>4 297 642</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 222 000 kr (7 253 000 kr) . Värdeår 1957.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 200 000	1 660 000	7 860 000
Lokaler	162 000	200 000	362 000
	<u>6 362 000</u>	<u>1 860 000</u>	<u>8 222 000</u>

Not 10 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 534	144 534
	<u>144 534</u>	<u>144 534</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 534	-144 534
	<u>-144 534</u>	<u>-144 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	5 151	5 071
FORA	50	28
Summa	5 201	5 099

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Securitas	3 233	3 023
Comhem	10 967	10 739
Kga Energi & miljö	-	13 031
Länsförsäkringar	26 556	23 066
Summa	40 756	49 859

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde
Nordea Institutionell Kortsränta	1 028 833	1 119 452 ^{100/}

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	4,91%	2016-02-12	2016-02-12	Löst/omplacerat	1 900 000
Stadshypotek	1,55%	2018-04-30	2018-04-30	788 000	796 000
Stadshypotek	1,82%	2019-03-30	2019-03-30	810 559	818 811
Stadshypotek	2,04%	2020-03-30	2020-03-30	812 059	820 323
Stadshypotek	2,01%	2020-04-30	2020-04-30	901 028	910 176
Stadshypotek	2,27%	2021-01-30	2021-01-30	1 885 750	-
				5 197 396	5 245 310
Avgår kortfristig del				-52 664	-33 664
Summa				5 144 732	5 211 646

Nästa års amortering uppgår till 53 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 263 tkr. Därefter beräknas skulden uppgå till 4 934 tkr.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 986 000	5 986 000
	5 986 000	5 986 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Preliminärskatt personal	881	404
Arbetsgivaravgift	1 748	1 553
Summa	2 629	1 957

Not 16 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	-	520
Uttag under året	-	-520
Belopp vid årets utgång	-	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 424	10 142
Karlskoga Energi & Miljö	31 747	5 113
Upplupna räntor	6 385	2 983
Löneskatt på pensionspremier	635	556
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	6 825	6 666
Förskottsbetalda avgifter/hyror	121 186	106 060
Upplupet revisionsarvode för föreningsvald revisor	2 000	2 000
Upplupet styrelsearvode	28 522	28 611
Summa	207 724	162 131

Underskrifter

Karlskoga 2017-05-29

Stefan Green



Leif Edberg



Gun-Britt Bergkvist



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2017-05-29

Erik Svensson

Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saxlyckan, org.nr. 776400-0340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saxlyckan för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 29 / 5 2017


Helène Maijgren
BoRevision AB


Erik Svensson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.