



allabrf.se



Riksbyggen

Årsredovisning

BRF PENNINGEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769624-3026

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PENNINGEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Botkyrka kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Botkyrka Kronan 10 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013-2014.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
4	30	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	5	26

Total bostadsarea: 2 243 m²

Årets taxeringsvärde 30 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar.

Riksbyggens kontor i Hammarby Sjöstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fr o m 2016-09-01. Tidigare sköttes förvaltningen av Storholmen AB.

Föreningen är delaktig i **Samfälligheten** Botkyrka Kronan S:1, som förvaltas av **Tumba Park Samfällighetsförening** för vägar, gång och cykelvägar, ledningar, planteringar och parkeringsplatser med garage. Fastigheten ska även ingå i en gemensamhetsanläggning Botkyrka Kronan GA:4 som förvaltas genom delägarförvaltning för undercentral, gångvägar, planteringar, gräsytor, lekplats, belysning och cykeluppställningsplatser samt fjärrvärme och VA med Kronan 7 enligt lantmäteriförättning.

Efter den senaste stämman 2016-05-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

	n	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter				
Leif Pettersson		Ordförande	Stämman	2018
Maria Gustafsson		Sekreterare	Stämman	2017
Liselott Swedberg, avgått 20161001		Ledamot	Stämman	2017
Ingemar Johansson		Ledamot	Stämman	2017
Olof Engström		Kassör	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Eva Höglén, ledamot från 20161001		Stämman	2017
Norman Fredes Biskupsky		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Stämman	2017
------------------	---------	------

Revisorssuppleanter

Ernst & Young AB	Stämman	2017
------------------	---------	------

Valberedning

Miguel Angel Guirao Cerdan	Stämman	2017
Ingabritt Rova	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2017-04-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 764 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december och visar på ett underhållsbehov på 1 480 tkr för åren 2017-2038. Genomsnittlig kostnad per år är 123 tkr. Avsättning till föreningens underhållsfond har skett med 123 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 224% till 237%.

I resultatet ingår avskrivningar med 501 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 368 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Det har varit ett intensivt år för styrelsen. Framförallt på grund av byte av förvaltare och bildandet av en gemensam samfällighet tillsammans med de andra bostadsrättsföreningarna här i Tumba Park.

Den 1 september bytte vår förening förvaltare till Riksbyggen.

I samband med bildandet av samfälligheten lyckades vår kassör, Olof Engström, förhandla sig till hela åtta nya parkeringsplatser vilket ledde till att föreningen den 1 oktober kunde erbjuda den större delena av våra köande medlemmar en parkeringsplats, vilket kändes väldigt bra.

Vårt nya system för sopsortering infördes i början av förra året, och det har till stora delar fungerat mycket bra. De flesta medlemmar har respekterat och följt vårt mer miljövänliga sätt att sortera våra hushållssopor. Tyvärr har vi under året haft en del problem med att någon eller några medlemmar på Myntvägen 14 har ställt in grovsopor i soprummet, vilket inte är tillåtet och medför större kostnader för föreningen då dessa måste fraktas bort.

Styrelsen har totalt haft fem styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Medlemsbrevet Penningen har som vanligt kommit ut en gång i kvartalet, det vill säga med fyra nummer.

Styrelsen har även under året tillsatt en liten trädgårdsgrupp, bestående av två medlemmar,

Under året har 10 lägenheter sålts, vilket är en ökning jämfört med året innan.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer (föregående år 58).

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 753	1 745	1 743	579
Årets resultat	- 133	- 134	- 244	180
Soliditet	72%	72%	-72%	-72%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 790 000	44 860 000	67 290	- 264 679	—
Reservering underhållsfond			123 000	- 123 000	
Årets resultat					- 149 411
Vid årets slut	6 790 000	44 860 000	190 290	- 387 679	- 149 411

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-264 679
Årets resultat före fondförändring	-133 327
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-521 006

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-521 006
----------------------------	----------

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	1 753 468	1 744 855
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 637 564	- 545 892
Övriga externa kostnader	4	- 265 890	- 205 995
Personalkostnader	5	- 84 024	- 88 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 501 250	- 501 250
Summa rörelsekostnader		-1 488 728	-1 341 488
Rörelseresultat		264 740	403 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 398 076	- 537 190
Summa finansiella poster		- 398 066	- 537 182
Resultat efter finansiella poster		- 133 327	- 133 815
Årets resultat		- 133 327	- 133 815

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	69 646 250	70 147 500
Summa materiella anläggningstillgångar		69 646 250	70 147 500
Summa anläggningstillgångar		69 646 250	70 147 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 085	1 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 633	11 952
Summa kortfristiga fordringar		31 718	13 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 251 219	881 305
Summa kassa och bank		1 251 219	881 305
Summa omsättningstillgångar		1 282 937	895 209
SUMMA TILLGÅNGAR		70 929 187	71 042 709

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 650 000	51 650 000
Underhållsfond		190 290	67 290
Summa bundet eget kapital		51 840 290	51 717 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 387 679	- 130 864
Årets resultat		- 149 411	- 133 815
Summa fritt eget kapital		- 537 090	- 264 679
Summa eget kapital		51 303 200	51 452 611
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 085 625	19 191 250
Summa långfristiga skulder		19 085 625	19 191 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	97 500	97 500
Leverantörsskulder		163 544	40 487
Övriga skulder	12	47 474	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	231 844	260 861
Summa kortfristiga skulder		540 362	398 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 929 187	71 042 709

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
Byggnader	Linjär 0,83%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 712 664	1 695 708
Hyrer, garage och p-platser	41 624	42 225
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 820	-
Övriga intäkter	-	6 922
	<u>1 753 468</u>	<u>1 744 855</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	23 870	13 496
Underhåll	-	12 063
Samfällighetsavgifter	30 604	12 063
Försäkringspremier	12 478	12 217
Fastighetsskötsel	16 918	34 102
Trädgårdsskötsel	53 420	65 557
Städning gemensamma utrymmen	90 445	86 338
Besiktning och larm hissar	13 012	-
Snö- och halkbekämpning	17 597	29 078
Förbrukningsmateriel	13 999	14 264
Vatten	71 412	35 947
El	114 255	77 772
Uppvärmning	137 191	118 179
Sophantering och återvinning	42 363	34 816
	<u>637 564</u>	<u>545 892</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	73 231	67 989
TV/Bredband	99 840	99 964
Arvode, yrkesrevisorer *)	76 128	18 125
Övriga förvaltningskostnader	9 667	14 379
Konsultarvoden	6 250	–
Bankkostnader	775	5 538
	<u>265 890</u>	<u>205 995</u>

* Skillnaden mellan åren beror på att kostnaden för 2015 beräknades till 18 125 men blev 43 750 2016 är den verkliga kostnaden 43 750.

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	67 200	72 750
Summa	<u>67 200</u>	<u>72 750</u>
Sociala kostnader	16 824	15 601
	<u>84 024</u>	<u>88 351</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	501 250	501 250
	<u>501 250</u>	<u>501 250</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	398 076	537 190
	<u>398 076</u>	<u>537 190</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	60 150 000	60 150 000
Mark	11 000 000	11 000 000
Summa anskaffningsvärden	<u>71 150 000</u>	<u>71 150 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 002 500	- 501 250
	<u>-1 002 500</u>	<u>- 501 250</u>
Årets avskrivning byggnader	- 501 250	- 501 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 503 750</u>	<u>-1 002 500</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 646 250	70 147 500
Varav		
Byggnader	58 646 250	59 147 500
Mark	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	30 600 000	28 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>30 600 000</u>	<u>28 600 000</u>
varav byggnader	25 000 000	23 400 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	6 331	6 147
Jourabonnemang	–	5 805
Samfällighetsavgifter	15 302	–
	<u>21 633</u>	<u>11 952</u>

Not 10 Kassa och bank

Bankmedel, Swedbank	809 610	881 305
Förvaltningskonto i Swedbank	441 609	–
	<u>1 251 219</u>	<u>881 305</u>

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	19 183 125	19 191 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>19 183 125</u>	<u>19 191 250</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,99%	2017-09-28	6 426 875	32 500	6 394 375
SEB BOLÅN AB	1,11%	2016-12-28 *)	6 426 875	32 500	6 394 375
SEB BOLÅN AB	4,11%	2018-09-28	6 435 000	40 625	6 394 375
			19 288 750	105 625	19 183 125

*) lånen har bundits om till 2019-12-28, ränta 1,29%

-97 500
19 085 625

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 97 500 varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 12 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter på utbetalda styrelsearvoden	36 974	–
För mycket inbetalda årsavgifter som regleras 2017	10 500	–
	<u>47 474</u>	<u>–</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 593	90 176
Upplupna elkostnader	5 209	–
Upplupna revisionsarvoden	43 750	18 121
Upplupen kostnad för städning	7 576	7 842
Samfällighetsavgifter, 2016	16 084	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 632	144 722
	<u>231 844</u>	<u>260 861</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

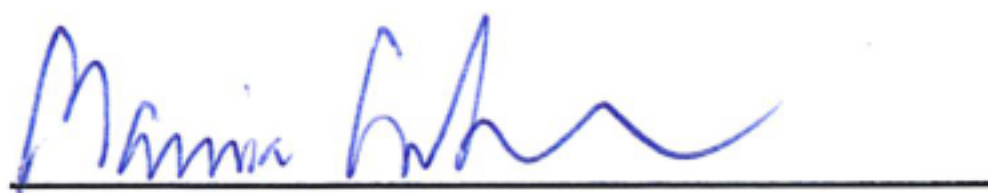
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000
Summa ställda panter	<u>19 500 000</u>	<u>19 500 000</u>

2016-12-31

2015-12-31

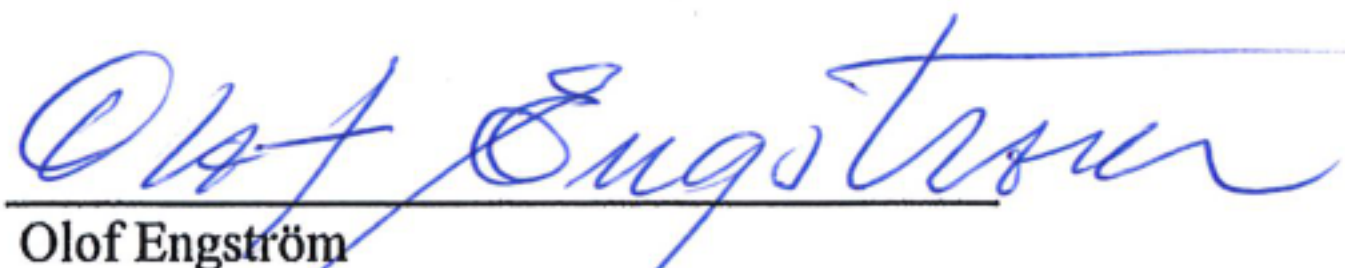
Stocokholm 2017-


Leif Pettersson

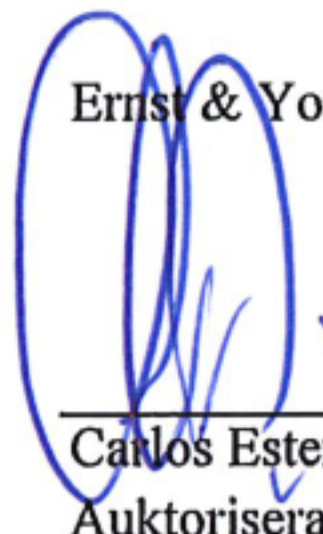

Maria Gustafsson


Eva Höglin
ersätter Liselotte Swedberg


Ingemar Johansson


Olof Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 26 april 2018*

Ernst & Young

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Penningen, org.nr 769624-3026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Penningen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 26 april 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 skuldyngd 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.

BRF PENNINGEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF PENNINGEN 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