

Årsredovisning

**Riksbyggen Brf
Margretedal
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769610-8328**

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



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Kassaflödesanalys	16

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Margretedal 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 Lund kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra vägen 17 & 19 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9 st	19 st	23 st	23 st

Dessutom tillkommer:

Garageplatser

64 st

Total tomtarea:	2 205 m ²
Total bostadsarea:	5 422 m ²

Årets taxeringsvärde	120 323 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 825 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 750 m², vilket motsvarar 12 procent av fastighetens totalyta.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra & 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 har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Underhållsplan
Garantistäd AB	Städ
Kone AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Telefoni, bredband
Rangsell	Återvinning
Lunds renhållningsverk	Hushållssopor

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. årsstämma
Carl-Johan Tiderius	Ordförande	Stämman	2017
Mattias Lindmark	Vice ordförande	Stämman	2017
Christer Sjölund	Ledamot	Stämman	2017
Jörgen Karlsson	Ledamot	Stämman	2017
Claes Axelsson	Ledamot	Stämman	2017
Linus Cavander	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Simon Hultmark	Suppleant	Stämman	2017
Pernilla Ljung	Suppleant	Stämman	2017
Stefan Jönsson	Suppleant	Stämman	2017
Henrik Franzén	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
-------------------------	----------------------	---------	------

Föreningsrevisor

Lennart Gustafsson		Stämman	2017
--------------------	--	---------	------

Valberedning

Lennart Gustafsson	Valberedning	Stämman	2017
Gustav Morin	Valberedning	Stämman	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 288 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 344 tkr (63 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 425 tkr (78 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Uppfräschning mellangård	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013
Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2019
Fasader	2020
Luftbehandling	2020

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av ett gynnsamt ränteläge. Men även på grund av högre intäkter. Räntekostnaderna har minskat på grund av tidigare gjorda låneomsättningar som har gett effekt på räntorna i år där räntekostnaderna har minskat med 270 tkr. De högre intäkterna beror på avgiftshöjningen som gjorde 2016-01-01.

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 100 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre räntekostnader än budgeterat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 159% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 143 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

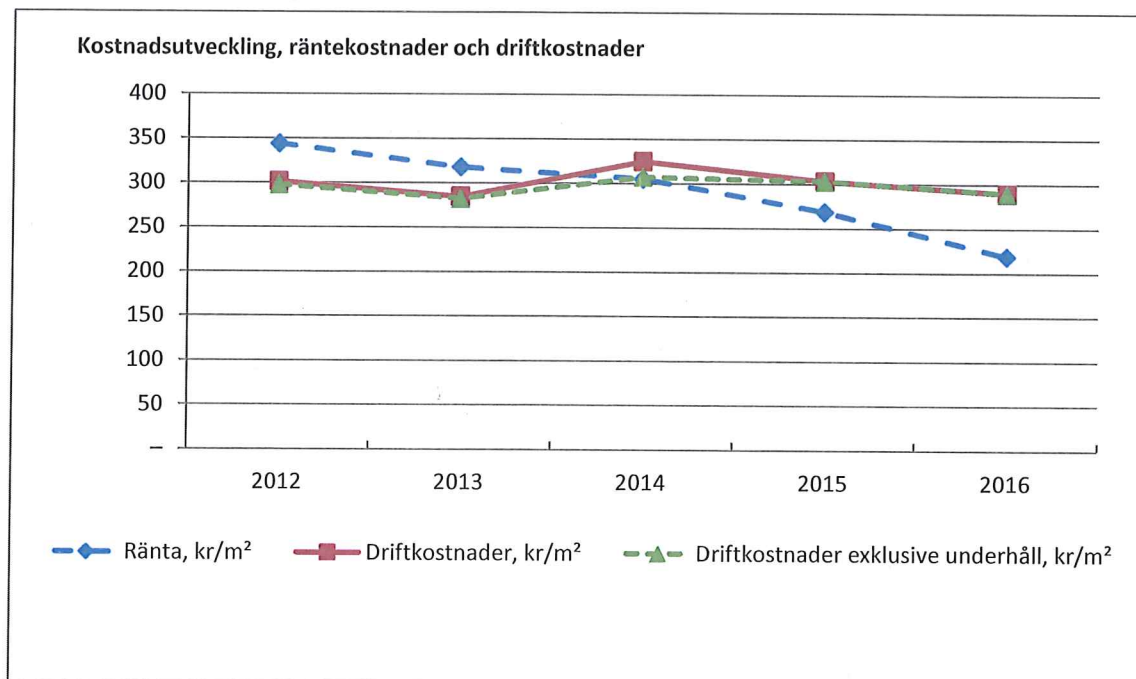
Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 235	4 152	4 087	3 955	3 893
Årets resultat	- 187	- 545	- 879	229	74
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	718	340	- 2	117	- 46
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	82	82	54	54
Balansomslutning	162 969	163 430	164 344	165 497	165 484
Kassaflöde, indirekt metod	890	376	90	245	—
Soliditet	72%	72%	71%	71%	71%
Likviditet	199%	159%	157%	182%	141%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	714	700	686	666	653
Driftkostnader, kr/m²	290	304	325	285	302
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	290	304	307	283	298
Ränta, kr/m²	219	269	305	318	344
Underhållsfond, kr/m²	568	489	407	342	290
Lån, kr/m²	8 355	8 438	8 512	8 552	8 571
Skuldkvot	10,33	10,64	10,88	11,29	11,25

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	116 562 000	2 651 984	-1 805 055	- 544 653
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 544 653	544 653
Reservering underhållsfond		425 000	- 425 000	
Årets resultat				- 187 140
Vid årets slut	116 562 000	3 076 984	-2 774 708	- 187 140

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-2 349 708
Årets resultat före fondförändring	-187 140
Årets fondavsättning enligt underhållsplanen	-425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-2 961 848

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 961 848
----------------------------	------------

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.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 235 452	4 151 664
Övriga rörelseintäkter	3	147 891	148 134
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 383 342	4 299 799
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 572 325	-1 645 839
Övriga externa kostnader	5	- 417 452	- 347 916
Personalkostnader	6	- 74 335	- 70 351
Avskrivningar av materiella tillgångar	7	-1 330 477	-1 330 477
Summa rörelsekostnader		-3 394 589	-3 394 582
Rörelseresultat		988 754	905 217
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 212	3 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 655	5 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 188 761	-1 458 292
Summa finansiella poster		-1 175 894	-1 449 869
Resultat efter finansiella poster		- 187 140	- 544 653
Årets resultat	9	- 187 140	- 544 653

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	159 951 528	161 273 815
Inventarier, verktyg och installationer	11	24 570	32 760
Summa materiella anläggningstillgångar		159 976 098	161 306 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		111 000	111 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 000	111 000
Summa anläggningstillgångar		160 087 098	161 417 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	4 790
Övriga fordringar		501	31 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 969	70 558
Summa kortfristiga fordringar		86 520	107 294
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	1 150 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 150 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 795 230	755 574
Summa kassa och bank		2 795 230	755 574
Summa omsättningstillgångar		2 881 750	2 012 869
SUMMA TILLGÅNGAR		162 968 848	163 430 444

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 562 000	116 562 000
Uppskrivningsfond		—	—
Underhållsfond		3 076 984	2 651 984
Summa bundet eget kapital		119 638 984	119 213 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 774 708	-1 805 055
Årets resultat		- 187 140	- 544 653
Summa fritt eget kapital		-2 961 848	-2 349 708
Summa eget kapital		116 677 136	116 864 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	44 847 053	45 297 053
Summa långfristiga skulder		44 847 053	45 297 053
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	450 000	450 000
Leverantörsskulder	15	216 631	107 193
Skatteskulder		144 387	147 483
Övriga skulder	16	15 401	40 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	618 240	524 372
Summa kortfristiga skulder		1 444 659	1 269 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 968 848	163 430 444

Handwritten signature

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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Övervakningssystem	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

40

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 870 337	3 794 448
Hyror, garage	414 630	384 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 49 515	- 26 783
	<u>4 235 452</u>	<u>4 151 664</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	146 520	146 520
Övriga ersättningar	240	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	951	1 314
Inkassointäkter	180	—
	<u>147 891</u>	<u>148 134</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	125 144	138 815
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	70 146	74 241
Försäkringspremier	43 353	42 385
Kabel- och digital-TV	60 076	58 938
Fastighetsskötsel	72 945	137 562
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	11 842	—
Städning gemensamma utrymmen	122 143	119 383
Obligatoriska besiktningar	64 520	68 491
Bevakningskostnader	—	1 470
Snö- och halkbekämpning	9 187	2 662
Förbrukningsmateriel	9 892	13 055
Vatten	81 176	108 611
El	196 515	181 642
Uppvärmning	619 743	609 059
Sophantering och återvinning	88 443	93 025
	<u>1 572 325</u>	<u>1 645 839</u>

4

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	241 375	161 228
IT-kostnader	145 679	146 350
Juridiska kostnader	—	225
Arvode, yrkesrevisorer	6 940	6 940
Möteskostnader	3 430	1 250
Övriga förvaltningskostnader	2 661	3 108
Kreditupplysningar	1 916	800
Kontorsmateriel	5 406	6 891
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	9
Medlems- och föreningsavgifter	3 426	3 108
Köpta tjänster	4 959	17 762
Bankkostnader	1 661	245
	<u>417 452</u>	<u>347 916</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	12 000	12 000
Sammanträdesarvoden	44 300	44 500
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	780	—
Summa	<u>58 079</u>	<u>57 499</u>
Sociala kostnader	<u>16 256</u>	<u>12 852</u>
	<u>74 335</u>	<u>70 351</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella tillgångar

Byggnader	1 322 287	1 322 287
Installationer	8 190	8 190
	<u>1 330 477</u>	<u>1 330 477</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 643	3 146
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	—
Övriga ränteintäkter	—	1 873
	<u>2 655</u>	<u>5 019</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 188 059	1 456 344
Övriga räntekostnader	702	748
Övriga finansiella kostnader	—	1 200
	<u>1 188 761</u>	<u>1 458 292</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 187 140 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 -612 141 kr.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
Summa anskaffningsvärden	<u>164 698 989</u>	<u>164 698 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 425 174	-2 102 887
	<u>-3 425 174</u>	<u>-2 102 887</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 322 287	-1 322 287
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 747 461</u>	<u>-3 425 174</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 951 528	161 273 815
Varav		
Byggnader	145 451 528	146 773 815
Mark	14 500 000	14 500 000
Taxeringsvärden		
bostäder	118 000 000	103 000 000
lokaler	2 323 000	2 825 000
Totalt taxeringsvärde	<u>120 323 000</u>	<u>105 825 000</u>
varav byggnader	76 323 000	75 825 000

4

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	91 973	91 973
Summa anskaffningsvärden	91 973	91 973
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 59 213	- 51 023
	- 59 213	- 51 023
Årets avskrivningar		
Installationer	- 8 190	- 8 190
	- 8 190	- 8 190
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 67 403	- 59 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 570	32 760
Varav		
Installationer	24 570	32 760

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	50
Förutbetalda försäkringspremier	50 047	43 353
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	15 019
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	35 922	12 137
	85 969	70 558

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	2 134 655	232 608
Förvaltningskonto i Swedbank	660 575	522 966
	2 795 230	755 574

Handwritten signature

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	45 297 053	45 747 053
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 450 000	- 450 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	44 847 053	45 297 053

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,36%	2016-09-30	9 887 500		9 887 500	
NORDEA HYPOTEK AB	0,69%	2017-09-29		9 887 500		9 887 500
NORDEA HYPOTEK AB	0,69%	2017-09-29		9 800 000		9 800 000
SBAB BANK AB	0,51%	2016-09-30	9 800 000		9 800 000	
STADSHYPOTEK	3,13%	2018-03-01	12 875 000			12 875 000
STADSHYPOTEK	5,08%	2017-06-01	13 184 553		450 000	12 734 553
			45 747 053	19 687 500	20 137 500	45 297 053

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 43 047 053 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	51 503 000	51 503 000
Summa ställda panter	51 503 000	51 503 000

Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	232 289	109 292
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 15 658	- 2 099
	216 631	107 193

Not 16 Övriga skulder

Depositionsavgifter	600	600
Skuld för moms	14 801	9 667
Skuld sociala avgifter och skatter	-	29 800
	15 401	40 067

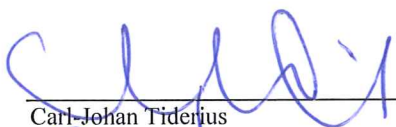
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	16 257	-
Upplupna räntekostnader	87 197	74 194
Upplupna elkostnader	16 561	6 022
Upplupna värmekostnader	85 795	83 866
Upplupna kostnader för renhållning	6 797	8 972
Upplupna revisionsarvoden	6 940	9 937
Upplupna styrelsearvoden	60 296	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 067	7 820
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 330	333 561
	618 240	524 372

2016-12-31

2015-12-31

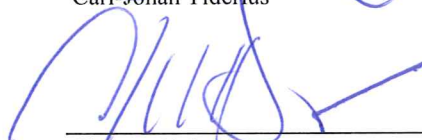
Lund 2017-03-22



Carl Johan Tiderius



Mattias Lindmark



Christer Sjölund



Jörgen Karlsson



Claes Axelsson



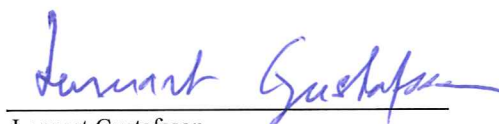
Henrik Franzén

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2017

Min granskningsrapport har lämnats



Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Lennart Gustafsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Margretedal, org. 769610-8328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Margretedal 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 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 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 Margretedal för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

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 7 april 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-187 140	-544 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 330 477	1 330 477
	1 143 337	785 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 143 337	785 824
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 775	-10 832
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	175 545	75 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 339 656	850 103
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-74 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-74 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-450 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-400 000
Årets kassaflöde	889 656	376 103
Likvida medel vid årets början	1 905 574	1 529 471
Likvida medel vid årets slut	2 795 230	1 905 574
(se och Not 13)		
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		

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.

Riksbyggen Brf Margretdal i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf Margretdal
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