
Årsredovisning

BRF BRUDBRÖDET
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716404-0086

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Noter	9 - 13 <i>R</i>

*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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 627 524 kr.

Föreningen äger tomten Brudbrödet 1 i Växjö kommun på vilken uppförts tre bostadshus under 1992 av Gullringshus AB innehållande 14 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Åtta stycken lägenheter återfinns i tvåplan flerbostadshus och sex stycken i två sluttningsparhus.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
8	6

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten av andra skäl krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Total bostadsarea: 1 410 m²

Årets taxeringsvärde 10 360 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 858 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Folksam	Fastighetsförsäkring
Luleå Energi	El (förbrukning)
Trädgårdstjänst	Snöröjning
VEAB	Teknisk förvaltning (driftsäkerhet)
VEAB	El (nät)
Wexnet	Bredband
Växjö kommun	Vatten och avfall

Efter den senaste stämman 2016-05-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Stefan Johansson	Ordförande	Stämman	2017
Simon Erngård	Vice ordförande	Stämman	2017
Elisabet Bernander	Kassör	Stämman	2018
Maidie Karlsson	Ledamot	Stämman	2017
Sara Blomqvist	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Alexander Pontén-Lindblom		Stämman	2017
Simon Fransson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Björn Ekman	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleant

Göran Henningsson		Stämman	2017
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Berit Gunnarsson		Stämman	2017
Camilla Eckerström		Stämman	2017

/2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 19 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan, styrelsens bedömning, uppdaterades senast 2014 och visar på ett totalt underhållsbehov på 618 tkr för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 77 tkr (55 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 142 kr/m².

Föreningens underhållsfond var vid bokföringsårets ingång 150 tkr. Avsättning för 2016 har skett med 200 tkr.

Under året har inget tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut fanns det 350 tkr i behållning i underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	Kommentar
Installation	2007	Fjärrvärme och bredbandsinstallation
Termostat	2007	Byte av termostat
Målning	2008	Målning vindskivor på alla bostadshus
Fasad	2008	Rengöring av vissa utsatta fasader
Målning	2012	Fasadmålning av vissa bostadsrättshus
Balkonger	2012	Byte av trämaterial där behov finns
Fasadmålning	2014	Målning och tvättning av husfasad
Fönster/dörrar	2014	Byte av fönsterdörrar
Tak	2014	Takbehandling
Fasadmålning	2015	Fasadmålning av bostadsrättshus

Årets utförda reparationer	Belopp tkr	Kommentar
Dörr	5	Entréglas
El	9	Div. elarbeten för belysningsstolpar, motorvärmare
Gemensamma utrymmen	14	Byggarbeten

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.

Intäkterna avseende årsavgifterna ligger i linje med föregående bokföringsår.

Driftkostnaderna har totalt minskat med 129 tkr vid jmf mot föregående år. Den största förändringen mellan bokföringsåren avser minskade underhållskostnader på 150 tkr, däremot så har kostnaderna för reparationer, snöröjning och vatten ökat.

Övriga externa kostnader har minskat med 2 tkr. Den största minskningen avser trivsel- och bankkostnader.

Kostnadsökningen avser indexuppräknings på tecknade avtal.

Räntekostnaderna har totalt minskat med 10 tkr p.g.a. kontinuerlig amortering enligt överenskommelse med banken, samt även en extra amortering på 50 tkr.

Årets resultat ligger på samma nivå som budgeten för räkenskapsåret.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 204% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 598 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av VEAB för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

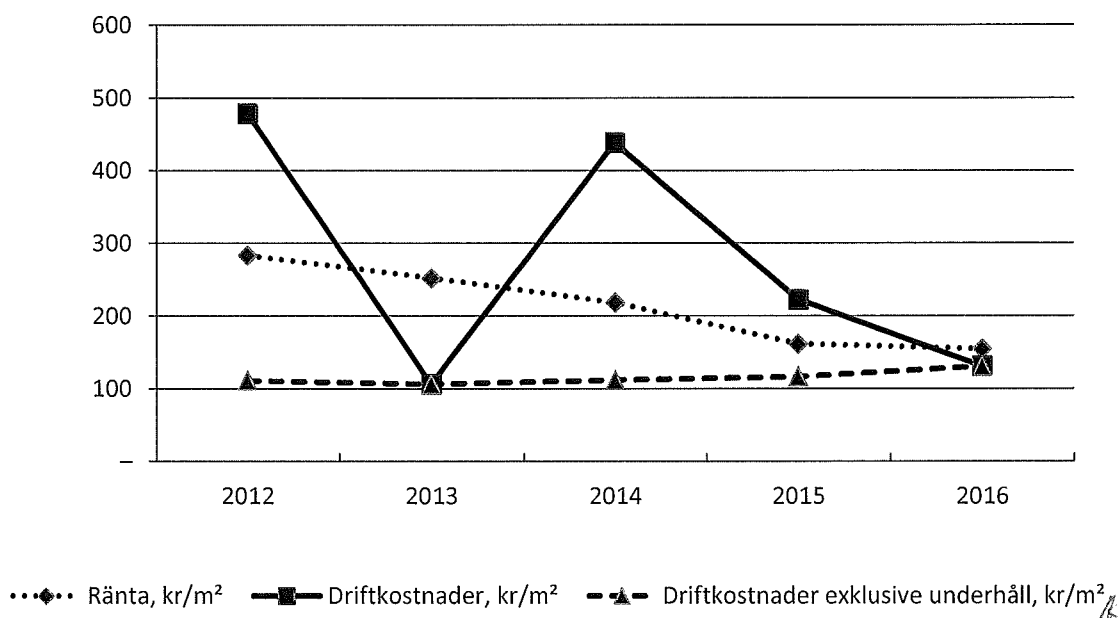
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Föreningen arbetar aktivt med sin miljömedvetenhet genom sortering av matavfall som ska bli biogas.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 7389 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 116 kWh el.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 054	1 053	1 057	1 034	1 012
Resultat efter finansiella poster	408	263	- 104	280	- 285
Årets resultat	408	263	- 104	280	- 285
Resultat exklusive avskrivningar	598	453	86	470	- 96
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	398	153	- 164	270	- 184
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	213	177	142	62
Balansomslutning	12 233	12 129	12 497	12 489	12 375
Soliditet	15%	12%	10%	10%	8%
Likviditet	284%	204%	150%	335%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	711	711	711	694	677
Driftkostnader, kr/m ²	131	222	438	106	479
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	131	116	112	106	111
Ränta, kr/m ²	155	162	218	252	283
Underhållsfond, kr/m ²	249	107	—	142	—
Lån, kr/m ²	7 267	7 484	7 768	7 803	7 961
Vattenförbrukning, m ³	1 177	1062	1 094	1 069	1 203
El, kWh	7 389	7 505	6 939	8 315	8 481

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 055 000	150 500	- 9 631	262 820
Disposition enl. årsstämmobeslut			262 820	- 262 820
Reservering underhållsfond		200 000	- 200 000	
Ianspråktagande underhållsfond		—	—	
Årets resultat				408 223
Vid årets slut	1 055 000	350 500	53 190	408 223

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	253 190
Årets resultat före fondförändring	408 223
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	461 413

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	461 413

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 053 725	1 052 895
Övriga rörelseintäkter	3	28 405	25 247
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 082 130	1 078 142
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 184 692	- 313 637
Övriga externa kostnader	5	- 83 369	- 85 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 189 862	- 189 867
Summa rörelsekostnader		- 457 923	- 588 750
Rörelseresultat		624 208	489 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 013	1 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 217 997	- 227 927
Summa finansiella poster		- 215 984	- 226 572
Resultat efter finansiella poster		408 223	262 820
Årets resultat	9	408 223	262 820

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	11 291 708	11 481 570
Summa materiella anläggningstillgångar		11 291 708	11 481 570
Summa anläggningstillgångar		11 291 708	11 481 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 160	16 848
Summa kortfristiga fordringar		18 160	16 848
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	—	400 000
Summa kortfristiga placeringar		—	400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	922 896	230 625
Summa kassa och bank		922 896	230 625
Summa omsättningstillgångar		941 056	647 473
SUMMA TILLGÅNGAR		12 232 764	12 129 043

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 055 000	1 055 000
Underhållsfond		350 500	150 500
Summa bundet eget kapital		<u>1 405 500</u>	<u>1 205 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		53 190	- 9 631
Årets resultat	9	408 223	262 820
Summa fritt eget kapital		<u>461 413</u>	<u>253 190</u>
Summa eget kapital		<u>1 866 913</u>	<u>1 458 690</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 034 191	10 352 283
Summa långfristiga skulder		<u>10 034 191</u>	<u>10 352 283</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	211 888	200 000
Leverantörsskulder		14 346	8 323
Skatteskulder		435	235
Övriga skulder		3 506	5 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	101 485	103 967
Summa kortfristiga skulder		<u>331 660</u>	<u>318 071</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 232 764</u>	<u>12 129 043</u>

A

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	82 år
Bredband	Linjär	10 år
Fjärrvärme	Linjär	40 år

Föreningen har sedan tidigare tillämpat linjär avskrivning, vilket medför att ingen förändring föreligger mot föregående

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 002 781	1 002 781
Vattenavgifter	50 944	50 114
	<u>1 053 725</u>	<u>1 052 895</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.

Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	60	60
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	25 182	25 187
Försäkringsersättningar	3 163	—
	<u>28 405</u>	<u>25 247</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	27 739	13 054
Underhåll	—	149 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 739	51 539
Försäkringspremier	10 548	10 045
Snö- och halkbekämpning	10 396	8 220
Materiel, skötsel och städning (eget inköp)	191	1 607
Förbrukningsinventarier och -materiel	3 022	1 633
Fordons- och maskinkostnader	72	840
Vatten	54 861	51 793
El	10 011	9 793
Sophantering och återvinning	16 113	15 613
	<u>184 692</u>	<u>313 637</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	13 651	13 651
Arvode för ekonomisk förvaltning	32 256	31 293
IT-kostnader	25 200	25 050
Arvode, yrkesrevisorer	8 846	8 500
Årsstämmokostnad	1 532	1 836
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Trivselkostnader	444	2 806
Trycksak	469	210
Telefon och porto	70	—
Bankkostnader	—	1 000
	<u>83 369</u>	<u>85 246</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	171 984	171 984
Tillkommande utgifter	17 878	17 883
	<u>189 862</u>	<u>189 867</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	432	1 321
Övriga ränteintäkter	1 581	34
	<u>2 013</u>	<u>1 355</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	217 997	227 916
Övriga räntekostnader	—	11
	<u>217 997</u>	<u>227 927</u>

Not 9 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 408 223 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 208 223 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad. *fl*

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	12 889 600	12 889 600
Mark	1 102 700	1 102 700
Anslutning, bredband	78 825	78 825
Fjärrvärme	400 000	400 000

Summa anskaffningsvärden	14 471 125	14 471 125
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 828 608	-2 656 624
Anslutning, bredband	- 70 947	- 63 064
Fjärrvärme	- 90 000	- 80 000

	-2 989 555	-2 799 688
--	------------	------------

Årets avskrivning byggnader

- 171 984 - 171 984

Årets avskrivning anslutning, bredband

- 7 878 - 7 883

Årets avskrivning fjärrvärme

- 10 000 - 10 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 179 417 -2 989 555

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

— —

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 291 708 11 481 570

Varav

Byggnader	9 889 008	10 060 992
Mark	1 102 700	1 102 700
Anslutningsavgifter	—	7 878
Tillkommande utgifter	300 000	310 000

Taxeringsvärden

bostäder

10 360 000 9 858 000

Totalt taxeringsvärde

10 360 000 9 858 000

varav byggnader

7 459 000 7 032 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

11 860 10 548

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

6 300 6 300

18 160 16 848

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

— 400 000

— *h* 400 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel SBAB	604 722	81
Förvaltningskonto i Swedbank	318 174	230 544
	<u>922 896</u>	<u>230 625</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 246 079	10 552 283
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 211 888	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>10 034 191</u>	<u>10 352 283</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,45%	2017-01-17	1 240 700		56 204	1 134 496
STADSHYPOTEK AB	1,84%	2017-10-30	3 564 784			3 564 784
STADSHYPOTEK AB	2,27%	2018-09-30	2 998 400			2 998 400
STADSHYPOTEK AB	2,50%	2019-09-30	2 748 399		200 000	2 548 399
			10 552 283		256 204	10 246 079

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 211 888 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 212 000 årligen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

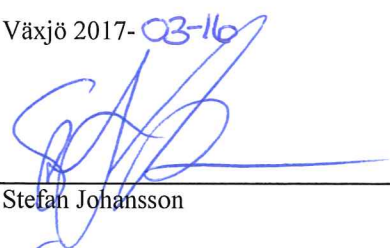
Upplupna räntekostnader	13 811	14 080
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 710	–
Upplupna elkostnader	1 088	1 017
Upplupna revisionsarvoden	8 431	8 173
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764	997
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>75 681</u>	<u>79 700</u>
	101 485	103 967

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 396 660	13 396 660
Summa ställda panter	<u>13 396 660</u>	<u>13 396 660</u>

Växjö 2017-03-16



Stefan Johansson



Simon Erngård



Elisabet Bernander



Maidie Karlsson



Sara Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-04



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Björn Ekman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brudbrödet

Org.nr 716404-0086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brudbrödet 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. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns 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. 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. Risker 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Växjö den 4 april 2017


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Björn Ekman
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 BRUDBRÖDET

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF BRUDBRÖDET 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