

# Årsredovisning

## *Brf Kärleken*

769628-8518

Styrelsen för Brf Kärleken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-03-01 – 2017-02-28

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



### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 8
- Underskrifter	9

## Att bo i bostadsrätt

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

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

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



#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kärleken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-03-01 – 2017-02-28

#### VERKSAMHETEN

##### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstads Kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen äger fastigheten Markören 1 med adress Kärleksstigen 2-42.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>vald t.o.m.</i>
Stefan Bergsten	2017
Petra Holm	2017
Camilla Schramm	2017
Britt-Marie Nilsson	2017
Louise Fredman	2017

##### *Revisor*

Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor	2017
--------------------	----------------------	------

##### *Valberedning*

Malin Bergsten, sammankallande  
Andreas Johansson  
Ingemar Engström

*\*Med vald t.o.m. förstås vald t.om. nästa ordinarie årsstämma.*

##### *Firmateckning*

Föreningen tecknas av styrelsen.  
Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under året till 1 (f.g år 0)

Gällande föreningens finansiering, se not 4 och 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa och inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av respektive bostadsrättshavare.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Markören 1  
Byggnadsår: 2015  
Värdeår: 2015

Antal bostadshus: 21 st Radhus i  
Bostadsyta, BOA: 2 369 kvm  
Tomtyta: 6 650 kvm  
Garage: Inga  
Parkering: Parkering på uppfart, 11 besöksparkeringar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat före avsättning till underhållsfond uppgår till 54 TSEK. Föreningens ekonomi är god och man har ett positivt kassaflöde.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Under perioden har föreningen genomfört två städdagar där man också satte upp staket mot Sofiebergsvägen. Dock har man inte hunnit klart hela vägen då man stötte på problem med kabel och fiberdragning i backen. Man har också satt upp ett schema för gräsklippning som medlemmarna själva utför på de gemensamma ytorna 1 gång/vecka. För att få möjlighet att lära känna varandra lite mer anordnades en grillkväll under hösten, där man också bjöd in alla boende på Kärleksstigen (hushållen mitt emot). Det blev en väldigt lyckad kväll med sång och skratt.

Föreningen har tecknat följande avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsförvaltning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen
B2 Bredband AB	Tv
Bahnhof AB, Halmstads Stadsnät AB	Bredband

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges.

	1603-1702	1410-1602
Nettoomsättning	1 062	185
Årets resultat exklusive avskrivningar	636	162
Årets resultat efter finansiella poster	54	65
Summa eget kapital	38 849	38 795
Taxeringsvärde	24 633	*10 380

\*Avser mark

## NYCKELTAL

Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	56	46
Genomsnittlig årsavgift/kvm BOA,	448	78
Avsättning uhållsfond/kvm BOA	82	0
Avskrivning byggnad/kvm BOA	246	41
Lån/kvm BOA	12 934	12 999

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 650 000	-	80 000	64 694	38 794 694
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			64 694	-64 694	0
Förändring av underhållsfond*		193 536	-193 536		0
<u>Årets resultat</u>				54 004	<b>54 004</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 650 000</b>	<b>193 536</b>	<b>-48 842</b>	<b>54 004</b>	<b>38 848 698</b>

\*Föreningen har ändrat princip för avsättning till underhållsfond och bokför fr.o.m räkenskapsåret 2016/2017 avsättningen under räkenskapsåret. Avsättning år 2015/2016 är 27 720 kr och år 2016/2017 165 816 kr

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	144 694
Årets resultat	54 004
<u>Summa</u>	<u>198 698</u>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	193 536
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>5 162</u>
<u>Summa</u>	<u>198 698</u>

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

## RESULTATRÄKNING

	2016-03-01 2017-02-28	2014-10-03 2016-02-29
<b>Rörelseintäkter</b>		
Hyror och avgifter	1 061 888	184 693
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 061 888</b>	<b>184 693</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	1 -229 575	-22 732
Arvoden och ersättningar	2 -21 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-582 477	-97 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-833 052</b>	<b>-119 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>228 836</b>	<b>64 694</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-174 832	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-174 832</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>54 004</b>	<b>64 694</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>54 004</b>	<b>64 694</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>54 004</b>	<b>64 694</b>

## BALANSRÄKNING

	2017-02-28	2016-02-29
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	3 68 572 107	69 267 133
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	68 572 107	69 267 133
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>68 572 107</b>	<b>69 267 133</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgiftsfordringar	4 166	0
Övriga fordringar	0	3 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 621	32 461
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	35 787	36 148
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 015 943	14 478 745
<i>Summa kassa och bank</i>	1 015 943	14 478 745
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 051 730</b>	<b>14 514 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 623 837</b>	<b>83 782 026</b>

	2017-02-28	2016-02-29
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 650 000	38 650 000
Fond för yttre underhåll	193 536	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>38 843 536</i>	<i>38 650 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	144 694	80 000
Avsättning till underhållsfond	-193 536	0
Årets resultat	54 004	64 694
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 162</i>	<i>144 694</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 848 698</b>	<b>38 794 694</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>4</b>	
Fastighetslån	5	
	30 486 464	30 640 432
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 486 464</b>	<b>30 640 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	7 564	0
Skatteskulder	0	103 800
Fastighetslån	4	
	153 968	153 968
Övriga skulder	0	13 722 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 143	366 252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>288 675</b>	<b>14 346 900</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>69 623 837</b>	<b>83 782 026</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisningar i mindre företag.

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnad och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

#### Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen. Planen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Driftskostnader	2016/2017	2014/2016
	El	1 014	0
	Värme	2 947	0
	Snö- och halkbekämpning	3 544	0
	Reparation och underhåll, löpande	32 653	0
	Försäkringspremier	31 046	4 718
	Ekonomisk förvaltning	26 380	4 376
	Kabel-tv	104 503	13 638
	Övriga fastighetskostnader	5 840	0
	Revisionsarvode, uppskattat	12 000	0
	Bankkostnader	2 461	0
	Övriga förvaltningskostnader	7 187	0
		<b>229 575</b>	<b>22 732</b>

<b>Not 2</b>	<b>Arvoden och ersättningar</b>	<b>2017-02-28</b>	<b>2016-02-29</b>
	Styrelsearvoden	15 980	0
	Sociala avgifter på arvoden	5 020	0
		<b>21 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-02-28</b>	<b>2016-02-29</b>
	Ingående anskaffningsvärden	69 364 400	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Anskaffningar	0	69 364 400
	Justering reservering f.g år*	-112 549	0
	Utgående anskaffningsvärden	69 251 851	69 364 400
	Ingående avskrivningar	-97 267	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-582 477	-97 267
	Utgående avskrivningar	-679 744	-97 267
	<b>Redovisat värde</b>	<b>68 572 107</b>	<b>69 267 133</b>

\*Skatteskuld, lekplats, Energi

<b>Not 4</b>	<b>Fastighetslån, långfristiga</b>						<b>30 486 464</b>
Långgivare	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing skuld	Amortering	Utg.skuld	Amorteras 2017	
Nordea Hypotek	0,55%	3 månader	7 698 600	-38 492	7 660 108	-38 492	
Nordea Hypotek	0,55%	3 månader	7 698 600	-38 492	7 660 108	-38 492	
Nordea Hypotek	0,55%	3 månader	7 698 500	-38 492	7 660 108	-38 492	
Nordea Hypotek	0,55%	3 månader	7 698 500	-38 492	7 660 108	-38 492	
			30 794 400	-153 968	30 640 432	-153 968	

<b>Not 5</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	<b>2017-02-28</b>	<b>2016-02-29</b>
	<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	615 872	615 872
	Förfaller senare än 5 år	29 870 592	30 024 560

## Övriga upplysningar

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter årets slut har ej skett.

### Not 7 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	42 630 000	42 630 000
------------------------	------------	------------

UNDERSKRIFTER

Halmstad 24 / 4 2017



Stefan Bergsten

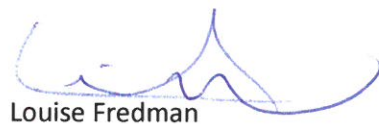


Petra Holm

Camilla Schramm  
Camilla Schramm

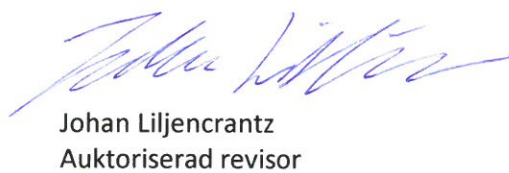


Britt-Marie Nilsson



Louise Fredman

Min revisionsberättelse har lämnats 24 / 4 2017



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kärleken

Org.nr 769628-8518

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärleken för räkenskapsåret 2016-03-01 – 2017-02-28.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-02-28 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2014-10-03 – 2016-02-29 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### *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. 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, 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 Kärleken för räkenskapsåret 2016-03-01 – 2017-02-28 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

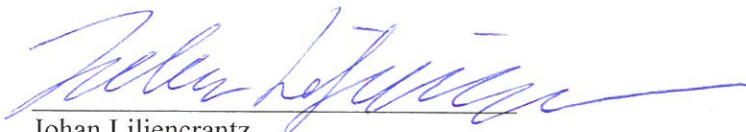
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2017-04-24



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## ORDLISTA

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### ANSVARSFÖRBINDELSER

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

### AVSKRIVNING

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

### BALANSRÄKNING

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

### BRÄNSLETILLÄGG

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

### EKONOMISK FÖRENING

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

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

### STÄLLDA SÄKERHETER

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

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.