



ÅRSREDOVISNING 2016

-
Brf. Hästen 1, Malmö
769609-6036



Regementsgatan 16 – Verkstadsgatan 1A – Verkstadsgatan 1B

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 kostnader. 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 ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hästen 1 får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	*Vald t.o.m.
Thomas Eklund	2017
Kerstin Wåborg	2017
Farzas Soltanzadeh-Naderi	2018
Per Rosengren	2017
Tobias Lange	2018
Elias Ghamari	2018
 <i>Styrelsesuppleanter</i>	
Nicole Carlsson	2017
 <i>Ordinarie revisor</i>	
KPMG AB	2017
 <i>Valberedning</i>	
Eva Maria Nilsson (sammanställande) och Göran Rosenberg.	2017

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

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenheter/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästen 1 i Malmö kommun, med därpå uppförd byggnad med 21 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaden är uppförd 1895 och totalrenoverad 1984/1985. Föreningen förvärvade fastigheten 2004.

Lägenhetsfördelning:	2rok	3rok	4rok
Antal:	7	8	6

Total bostadsarea: 1 716 kvm

Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna själva.
Bostadsrättstillägg tecknas kollektivt genom föreningens fastighetsförsäkring
from 2017-01-01.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2016 och extrastämma den 26 maj 2016. Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Fastighetens tekniska status

Totalrenovering av fastigheten genomfördes 1984/85. Renoveringen inkluderade bland annat nya vatten- och avloppsstammar.

Styrelsen har under 2016 helt arbetat om föreningens underhållsplan. Underhållsplanen redovisar alla byggdelar av fastigheten. Underhållet har mängdats upp i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och en bedömning sker när i tiden åtgärden bör göras. Kostnaderna har tagits fram på 20 års sikt varvid en årlig kostnad har beräknats fram.

Underhåll. Reparationer och investeringar som genomförts under året:

- Installation av fullständigt skalskydd med porttelefoner och Aptos nyckelbrickor. Utbyte av cylindrar, slutbleck och nycklar i entrédörrar och tekniska utrymmen.
- Utbyte av belysning vid och i entréer.
- Renovering och ommålning av samtliga entréer och innergårdens alla dörrar.
- Tvätt, ommålning och reparation av yttre fasad och fris samt reparation och bättringsmålning av detaljer på fönster och balkongdörrar samt spolning/rensning av stuprör.
- Nedplockning och igenmurning av gamla skorstenar.
- Utbyte av frånluftsaggregat till ny tryckstyrd lösning, injustering av systemet har påbörjats.
- Installation av automatisk dörröppnare i portal med armbågskontakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Avgifterna höjdes 2016-01-01 med 2 %. Styrelsen beslutade att sänka avgifterna from 2016-10-01 på grundval av resultatet av den nya underhållsplanen och genomförd kassaflödesanalys.

Föreningen är from 2016 medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation med över 7 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Styrelsen har under året utvecklat en hemsida <http://hasten1.bostadsratterna.se> för att öka/förbättra informationen till medlemmar och allmänhet.

Föreningen har under 2016 gått över till ett fullservice-avtal gällande hissarna i fastigheten. Hissarna har bedömts att ha ett antal år kvar i livslängd.

Brf Hästen 1
769609-6036

Föreningen har under 2016 slutit tillsvidareavtal/försäkring med Anticimex gällande skadedjursbekämpning.

Föreningens samtliga lån om 10 959 772 kr är placerade hos Nordea.
Föreningen genomförde under 2016 en engångsamortering på 700 000 kr i anslutning till omsättning av lån. Aktuella lån har följande löptider:

3 900 987 kr löper t.o.m. 2020-01-22 till en ränta om 1,30 %.
3 887 281 kr löper t.o.m. 2019-01-16 till en ränta om 1,05 %.
3 171 504 kr löper t.o.m. 2017-02-17 till en ränta om Stibor 3 mån +1,0 % f.n. 0,57 %

Årets resultat är sämre än föregående år.

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades 2016-10-01 och uppgår i snitt under året till 731 kr/kvm och år och per 2016-12-31 till 674 kvm och år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 (f. g. år 3) stycken överlåtelse av bostadsrätt skett.
Av föreningens samtliga 21 lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomisk utveckling

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1255	1259	1238	1232
Resultat efter finansiella poster	-837	-34	- 258	218
Eget kapital	17 655	18 491	18 457	18 715
Taxeringsvärde	30 600	23 800	23 800	23 800
Tax. Värde Byggnad	16 200	13 200	13 200	13 200
Soliditet	64%	64%	60%	61%
Årsavgift per kvm bostad*	674 kr	731 kr	720 kr	716 kr
Bankskuld	10 961	11 740	11 850	11 889
Belåningsgrad-Skuld/Tax. Värde	36%	51%	50%	50%
Avsättning underhållsfond per kvm	37 kr	37 kr	37 kr	37 kr
Avskrivning per kvm	246 kr	246 kr	246 kr	24 kr
Lån/kvm boyta	6 388	6841	6905	6929
Lån/intäkter	8,75	9,36	9,59	9,67
(s k skuldkvot)				
Räntekostnader/intäkter	18%	18%	28%	27%

*per den 2016-12-31

Brf Hästen 1 är att betrakta som äkta bostadsrättsförening.

Brf Hästen 1
769609-6036

<u>Eget kapital</u>	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Fritt</u>
	Insatser och upplåtelse avgift	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	18 455 113	597 891	-561 795
Insatser o upplåtelse avgifter			
Avsättning till underhållsfond		64 000	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-661 891	661 891
<u>Årets resultat</u>			-836 541
Vid årets slut	18 455 113	0	-800 445
Summa Eget kapital			17 654 668

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Clockrent	Trappstädning
Crendo	Ekonomisk förvaltning
EON	Fjärrvärme
EON	El
Österlens Kraft	El
VASYD	Vatten, avfall
IL Recycling S AB	Återvinning
Kone	Hiss
ComHem	Kabel-tv
Länsförsäkringar Skåne	Försäkring

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat		-561 795
Årets resultat före fondförändring	-836 541	
Fondavsättning enligt stadgarna	-64 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond	661 891	<u>-238 650</u>
Summa		-800 445

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-800 445
----------------------------	----------

Det balanserade underskottet beror till stor del av att föreningen från och med 2014 enligt beslut från Bokföringsnämnden var tvungna att tillämpa rak avskrivning av fastigheten (422 444 kr)

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 253 786	1 254 540
Övriga intäkter		<u>1 117</u>	<u>5 285</u>
		1 254 903	1 259 825
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	1	-305 322	-47 113
Planerat underhåll	2	-670 792	0
Driftskostnader	3	-573 817	-530 794
Avskrivningar	4	<u>-422 444</u>	<u>-422 444</u>
		-1 972 375	-1 000 351
Rörelseresultat		-717 472	259 474
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 341	418
Räntekostnader		<u>-123 410</u>	<u>-225 818</u>
		-119 069	-225 400
Årets resultat före tilläggsposter		<u>-836 541</u>	<u>34 074</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-64 000	-64 000
Årets ianspråktagande		<u>661 891</u>	<u>0</u>
Förändring underhållsfond		597 891	-64 000
Resultat efter fondförändring		-238 650	-29 926

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	28 645 565	29 068 009
Summa anläggningstillgångar		<u>28 645 565</u>	<u>29 068 009</u>
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 922	20 479
Saldo på skattekontot		42 213	12 029
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>40 020</u>	<u>28 801</u>
Summa kortfristiga fordringar		97 155	62 794
Kassa och Bank			
Kassa och bank		88 863	1 295 814
Summa omsättningstillgångar		<u>186 018</u>	<u>1 358 608</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 831 583</u>	<u>30 426 617</u>

Q

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		18 409 578	18 409 578
Upplåtelseavgifter		45 535	45 535
Underhållsfond		0	597 891
Summa bundet eget kapital		18 455 113	19 053 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-561 795	-531 869
Årets resultat		-836 541	34 074
Avsättning till underhållsfond		-64 000	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond		661 891	0
Summa fritt eget kapital		-800 445	-561 795
Summa eget kapital		17 654 668	18 491 209
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	7	10 879 772	11 739 772
Kortfristiga skulder			
Checkkredit		1 602	0
Skuld till kreditinstitut		80 000	
Leverantörsskulder		8 962	6 129
Förskott avgifter		96 544	107 547
Övriga kortfristiga skulder		26 628	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	83 407	81 960
		297 143	195 636
Summa skulder		11 176 915	11 935 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 831 583	30 426 617

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2 reglerna). Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Fastighetsavgiften för 2016 uppgår till 1 268 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende bostad med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande,

daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Inkomstskatten uppgår f.n. till 22 % på skattepliktig inkomst.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Avsättningen bokförs innevarande år. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider avses tillämpas för
Materiella anläggningstillgångar:

Från och med räkenskapsåret 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden på 42 år d v s 2,38 % per år. Tidigare års avskrivningar har gjort enligt progressiv plan. *ru*

Brf Hästen 1
769609-6036

	2016	2015
Not 1 Reparation och underhåll		
Rep allmän utrustning	17 702	2 380
Värme	8 983	35 865
Ventilation	107 027	1 269
Målning o justering dörrar o portar	51 725	0
Hiss	18 604	4 500
Tvättstugor	0	859
El	20 403	0
Övrig reparation och underhåll	80 878	2 240
	305 322	47 113

Not 2 Planerad reparation och underhåll

Installation porttelefonanläggning	247 666	0
Underhåll fönster	38 322	0
Underhåll fasad	384 804	0
	670 792	0

	2016	2015
Not 3 Driftskostnader		
<i>Köpta tjänster</i>		
Ekonomisk förvaltning	37 402	36 260
Fastighetsskötsel/ städ	42 189	48 818
Fastighetsjour	0	4 035
Snö och halkbekämpning	545	0
<i>Taxbundna driftskostnader</i>		
El	37 373	34 865
Uppvärmning	210 694	197 136
Vatten och avlopp	51 030	43 537
Sophantering	44 991	42 508
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Kabel-tv	24 057	23 416
Hissbesiktning	22 609	20 765
Port-hisstelefon	1 743	0
Försäkringspremie	25 250	16 025
Fastighetsavgift	26 628	26 103
Förbrukningsinventarier o material	15 167	4 897
Porto	535	1 068
Revisionsarvoden	10 831	9 500
Konsultarvode	14 250	16 250
Bankkostnader	3 563	3 446
Övriga förvaltningskostnader	4 960	2 165
Summa driftskostnader	573 817	530 794

	2016-12-31	2015-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	18 010 970	18 010 970
Mark	12 170 242	12 170 242
Summa anskaffningsvärden	<u>30 181 212</u>	<u>30 181 212</u>

Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 113 203	-690 759
Årets avskrivningar	-422 444	-422 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 535 647</u>	<u>-1 113 203</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	28 645 565	29 068 009
Varav		
Byggnader	16 475 323	17 320 211
Mark	12 170 242	12 170 242
	<u>28 645 565</u>	<u>29 068 009</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnadsvärde	16 200 000	13 200 000
Markvärde	14 400 000	10 600 000
Taxeringsvärde	<u>30 600 000</u>	<u>23 800 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar Skåne, försäkring	23 580	16 851
Bostadsrätterna	4 260	0
ComHem, kabeltv	12 180	11 950
	<u>40 020</u>	<u>28 801</u>

fl

2016-12-31

Not 6 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristiga 10 959 772

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea Stibor 3 mån +1.0 %		170217	3 871 504	700 000	3 171 504
Nordea	1,30%	200122	3 940 987	40 000	3 900 987
Nordea	1,05 %	190116	3 927 281	40 000	3 887 281
Summa			11 739 772	780 000	10 959 772

Dessutom har föreningen en checkkredit på 300 000 kr med en skuld på 1 602 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Amorteras inom 1 år 80 000 kr
Amorteras inom 5 år 400 000 kr

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för Fastighetslån 12 800 000 12 800 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Upplupna styrelsearvoden	0	0
Upplupna räntekostnader	5 157	17 549
Upplupen fjärrvärme	57 269	45 307
Upplupen sophantering	2 157	0
Upplupen el	4 104	5 864
Upplupet städ	2 675	0
Upplupen snö	545	0
Upplupet revisionsarvode, uppskattat	11 500	11 000
	<u>83 407</u>	<u>81 960</u>


kr

Brf Hästen 1
769609-6036

Malmö den 18/4 2017

Brf Hästen

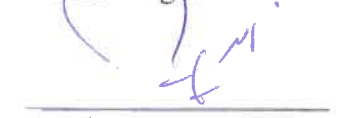

Thomas Eklund


Kerstin Wäborg



Per Rosengren


Tobias Lange


Ehas Ghamari


Farzad Soltanzadeh-Naderi

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/4 2017


KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästen 1, org. nr 769609-6036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästen 1 för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästen 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Malmö den 27/7-17

KPMG AB



Peter Cederblad

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 av 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 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. 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 omfattas förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.