
Årsredovisning

BRF FLINTGODSET
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769621-6733

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FLINTGODSET får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som bildades 2010-06-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 110 lägenheter uppförda samt 63 garage.

Till fastigheten hör andelar i tre gemensamhetsanläggningar:

Tingstadsvassen GA11, Skötsel bryggor, broar, glasskärm

Brämaregården GA20, Garaage

Brämaregården GA21, Innergård och sopsugsanläggning

Total bostadsarea:	6 226 m ²
Total lokalarea:	1 998 m ²

Årets taxeringsvärde	133 910 000 kr
----------------------	----------------

Föregående års taxeringsvärde	102 026 000 kr
-------------------------------	----------------

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Byggeförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB gällande fram till 2022-09-20.

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

Efter den senaste stämman 2016-05-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	
Lennart Hansson	Ordförande	Stämman	
Ingela Hultén	Sekreterare	Stämman	
Christer Westberg	Ledamot	Stämman	
Bengt Frisk	Ledamot	Stämman	
Marja Kallin Fransson	Ledamot	Stämman	
Korosh Nazari	Ledamot	Stämman	Avgått under 2016
Styrelsesuppleanter			
Therese Jigfeldt		Stämman	
FaizaKhan		Stämman	Avgått under 2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

Valberedning

Jane Kobusingye		Stämman
Evan Matty		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den justerades för att matcha individuell mätning av vatten.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 564 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 29 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 472 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 159 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	4 871	5 369	5 427	5 501
Resultat efter finansiella poster	- 313	211	276	1 654
Årets resultat	- 313	211	276	1 654
Soliditet	72%	72%	72%	72%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	564	565	565	565
Driftkostnader, kr/m ²	219	272	285	293
Ränta, kr/m ²	157	259	268	268
Lån, kr/m ²	7 422	9 996	10 015	10 046

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 200 000	141 070 000	542 556	1 736 961	210 742
Disposition enl. årsstämmobeslut				210 742	- 210 742
Reservering underhållsfond			252 078	- 252 078	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 28 999	28 999	
Årets resultat					- 290 409
Vid årets slut	20 200 000	141 070 000	765 635	1 724 624	- 290 409

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 947 703
Årets resultat före fondförändring	-313 339
Årets fondavsättning	-252 078
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 999
Summa överskott	1 411 285

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	401 730
Att balansera i ny räkning	1 009 555

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 870 601	5 369 166
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 870 601	5 369 166
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 800 460	-1 738 083
Övriga externa kostnader	4	- 570 922	- 291 862
Personalkostnader	5	- 56 247	- 56 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 472 042	-1 472 042
Summa rörelsekostnader		-3 899 671	-3 558 879
Rörelseresultat		970 930	1 810 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 009	15 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 289 278	-1 614 804
Summa finansiella poster		-1 284 269	-1 599 545
Resultat efter finansiella poster		- 313 339	210 742
Årets resultat		- 313 339	210 742

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	219 020 808	220 492 850
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>219 020 808</u>	<u>220 492 850</u>
Summa anläggningstillgångar		219 020 808	220 492 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		- 2	27 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 000	257 119
Summa kortfristiga fordringar		<u>20 998</u>	<u>284 918</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 727 588	6 291 182
Summa kassa och bank		<u>6 727 588</u>	<u>6 291 182</u>
Summa omsättningstillgångar		6 748 586	6 576 100
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>225 769 394</u>	<u>227 068 950</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 270 000	161 270 000
Underhållsfond		765 635	542 556
Summa bundet eget kapital		162 035 635	161 812 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 724 624	1 736 961
Årets resultat		- 290 409	210 742
Summa fritt eget kapital		1 434 216	1 947 703
Summa eget kapital		163 469 851	163 760 259
Övriga skulder till kreditinstitut	8	60 884 335	62 077 000
Summa långfristiga skulder		60 884 335	62 077 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	157 000	157 000
Leverantörsskulder		107 551	115 714
Skatteskulder		79 360	88 700
Övriga skulder	9	426 794	32 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	644 503	837 584
Summa kortfristiga skulder		1 415 208	1 231 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 769 394	227 068 950

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid år
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 513 096	3 516 012
Årsavgifter, kapital	554 279	997 220
Hyror, garage	497 433	486 925
Pantsättning och överlåtelseavgifter	–	50 295
Hyror, övriga	10 800	9 800
Övrigt	2 485	582
Debiterad el	292 507	308 332
	<u>4 870 601</u>	<u>5 369 166</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	88 634	–
Yttre underhåll	28 999	252 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 100	48 440
Försäkringspremier	55 997	42 669
Digital-TV/Bredband/Telefoni	283 195	282 924
Fastighetsskötsel	12 287	38 958
Hiss	8 347	8 294
Bevakningskostnader	–	12 288
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 459	–
Förbrukningsmateriel	8 961	–
Vatten	166 148	163 396
El	480 011	487 066
Fjärrvärme	250 346	157 285
Sophantering och återvinning	–	27 375
Samfällighetsavgifter	369 976	217 309
	<u>1 800 460</u>	<u>1 738 083</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	352 570	153 190
Arvode, yrkesrevisorer	18 750	18 750
Datakostnader	47 127	57 916
Konsultarvoden	143 214	–
Bankkostnader	1 779	2 527
Övriga externa kostnader	7 482	59 479
	<u>570 922</u>	<u>291 862</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 499	44 500
Summa	<u>44 499</u>	<u>44 500</u>
Sociala kostnader	11 748	12 393
	<u>56 247</u>	<u>56 893</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	176 645 000	176 645 000
Mark	47 000 000	47 000 000
	<u>223 645 000</u>	<u>223 645 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>223 645 000</u>	<u>223 645 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 152 150	-1 680 108
	<u>-3 152 150</u>	<u>-1 680 108</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 472 042	-1 472 042
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 624 192</u>	<u>-3 152 150</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	219 020 808	220 492 850
Varav		
Byggnader	172 020 808	173 492 850
Mark	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	130 000 000	98 000 000
lokaler	3 910 000	4 026 000
Totalt taxeringsvärde	<u>133 910 000</u>	<u>102 026 000</u>
varav byggnader	97 910 000	84 026 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	4 375	3 402
EL Lägenheter	–	125 768
Fordran PEAB Bostad	–	76 595
Förutbetald teknisk förvaltning Riksbyggen	–	27 500
Telia	–	23 854
Övrigt	16 625	–
	<u>21 000</u>	<u>257 119</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	61 041 335	62 234 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 157 000	- 157 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>60 884 335</u>	<u>62 077 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,75%	2019-09-16	23 623 000	1 096 165	22 526 835
NORDEA HYPOTEK AB	0,85%	2020-09-15	12 936 000	31 500	12 904 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,12%	2018-09-25	12 936 000	33 000	12 903 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,76%	2017-09-25	12 739 000	32 000	12 707 000
			62 234 000	1 192 665	61 041 335

Not 9 Övriga skulder

Arvode till styrelseledamot	–	5 600
Inbetalnig från boende	–	4 671
Skulder till skatteverket	–	21 918
Utlägg av styrelse	–	504
Återbetalning andeltal 2	426 794	–
	<u>426 794</u>	<u>32 693</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	131 594	351 710
Upplupna elkostnader	42 125	46 599
Upplupna värmekostnader	47 896	16 384
Upplupna revisionsarvoden	–	18 000
Uppluppet arvode	–	32 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	44 162
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	422 888	328 531
	<u>644 503</u>	<u>837 584</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckning	62 705 000	62 705 000
Summa ställda panter	<u>62 705 000</u>	<u>62 705 000</u>

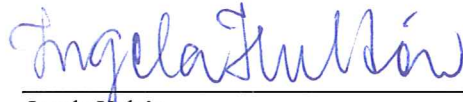
2016-12-31

2015-12-31

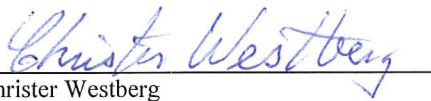
Göteborg 2017-06-01



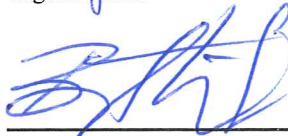
Lennart Hansson



Ingela Hultén



Christer Westberg



Bengt Frisk



Marja Kallin Fransson

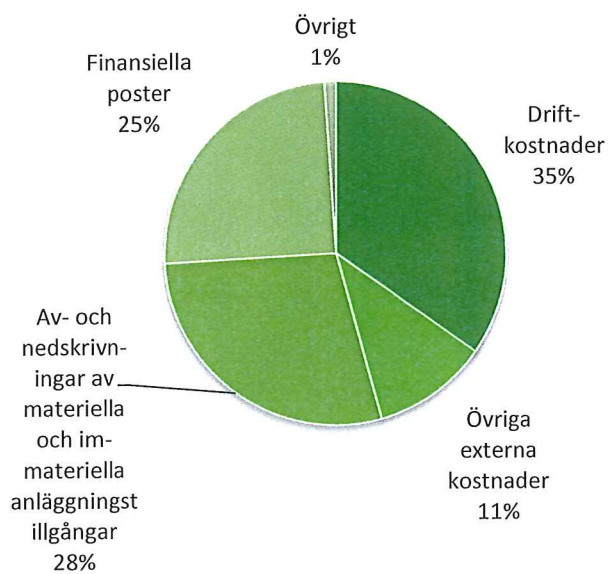
Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-07
KPMG AB



Jan Malm

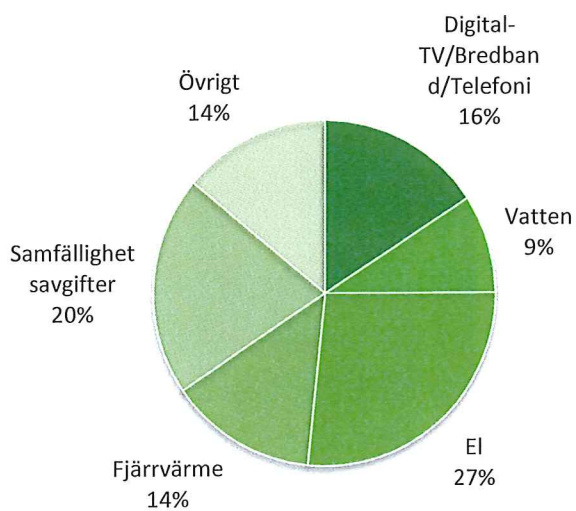
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 800 460	1 738 083
Övriga externa kostnader	570 922	291 862
Personalkostnader	56 247	56 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 472 042	1 472 042
Finansiella poster	1 284 269	1 599 545
Summa kostnader	5 183 940	5 158 424



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	88 634	0
Yttre underhåll	28 999	252 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 100	48 440
Försäkringspremier	55 997	42 669
Digital-TV/Bredband/Telefoni	283 195	282 924
Fastighetsskötsel	12 287	38 958
Hiss	8 347	8 294
Bevakningskostnader	0	12 288
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 459	0
Materiel, skötsel och städning	0	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	8 961	0
Vatten	166 148	163 396
El	480 011	487 066
Fjärrvärme	250 346	157 285
Sophantering och återvinning	0	27 375
Samfällighetsavgifter	369 976	217 309
Summa driftkostnader	1 800 460	1 738 083



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	6226	6226
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	0
Yttre underhåll	5	40
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	8
Försäkringspremier	9	7
Digital-TV/Bredband/Telefoni	45	45
Fastighetsskötsel	2	6
Hiss	1	1
Bevakningskostnader	0	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	0
Materiel, skötsel och städning	0	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	27	26
El	77	78
Fjärrvärme	40	25
Sophantering och återvinning	0	4
Samfällighetsavgifter	59	35
Summa driftkostnader	289	279

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flintgodset, org. nr 769621-6733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintgodset 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 Bostadsrättsföreningen Flintgodset 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 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 trygghetssätt.

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 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.

Göteborg 2017-06-07

KPMG AB

Jan Malm

Auktoriserad 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 FLINTGODSET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FLINTGODSET 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