
Årsredovisning

RB BRF BOGESHOLM
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716407-0059

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



RB BRF BOGESHOLM

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF BOGESHOLM 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

Medlemsvinsten 2016

RB BRF BOGESHOLM är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 14 900 kronor i återbäring samt 11 638 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF BOGESHOLM
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 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 Kävlinge kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 26 514 952 kr.

Föreningen äger fastigheterna Bågen 1 och Bågen 2 i Kävlinge kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 78 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1983 - 1984. Fastighetens adress är Högalidavägen 51 - 79 i Kävlinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
8 st	32 st	38 st

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Föreningslokal
71 st	36 st	1 st

Total tomtarea:	23 383 m ²
Total bostadsarea:	6 952 m ²

Årets taxeringsvärde	54 732 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 777 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2016-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mattias Larsson	Ordförande	Stämman	2017
Linus Borsing	Vice ordförande	Stämman	2018
Birgitta Dahlén Mårtensson	Sekreterare	Stämman	2018
Ingrid Nilsson	Ledamot	Stämman	2018
Andreas Holmgren	Ledamot	Stämman	2017
Roland Petersson	Ledamot	Stämman	2017
Simon Börjheden	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Cecilia Malmsjö		Stämman	2017
Linus Hallman		Stämman	2017
Richard Fredin		Stämman	2017
Susanne Åkesson		Stämman	2017
My Engdahl		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Göran Carlström	Revisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Marie Hansson Bulic	Stämman
---------------------	---------

Valberedning

Gun Hansson	Valberedning	Stämman
Marie Hansson Bulic	Sammanställande	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 6 % (ca 36 kr/m²/år). I samband med detta sänktes bränsleavgiften med 50 kr/m²/år för att det bättre speglade föreningens kostnader. Sammantaget fick medlemmarna sina avgifter sänkta.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift och en höjning av internetavgiften med 36 kr/mån/lgh på grund av ökade kostnader för uppkoppling. I samband med detta slogs internetavgiften och kabel-tv-avgiften ihop som en avgift på avin då det är samma abonnemang för kostnadsslagen.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 462 tkr och planerat underhåll för 7 356 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 485 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittligakostnaden för föreningen på lång sikt är 1 350 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 350 tkr.

Föreningens underhållsfond har förbrukats under året då det har varit stora underhållsprojekt som har utförts 2016. Fondavsättning sker fortsatt så att underhållsfonden fylls på årligen med den långsiktiga genomsnittliga kostnaden för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar.	År
Vindsförråd	2015
Tilläggsisolering	2015
Värmeanläggning	2014
Förråds-, skyddsrum- och altandörrar	2014
Fläktservice	2014
Asfaltering och markarbeten	2012
Indragning av fiber	2011
Byte cirkulationspump	2011

Årets större utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsmålning utvändigt	3 481
Asfaltering	2 726
Garageportar	914

Planerat underhåll	År
Hänggrännor garage	2017
Handikapptoalett föreningslokal	2017
Takreovering	2018-2020

Årets resultat är 6 459 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror på de stora underhållsprojekt som gjorts under året. Jämfört med föregående år så är underhållskostnaderna 6 224 tkr högre i år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer, kostnader för stora underhållsprojekt samt att avtalet för gas löpte ut och bands om till fast pris som andra halvan av 2016 var högre än det rörliga 2015. Räntekostnaderna har minskat något på grund av förbättrat ränteläge.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 455% till 128%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

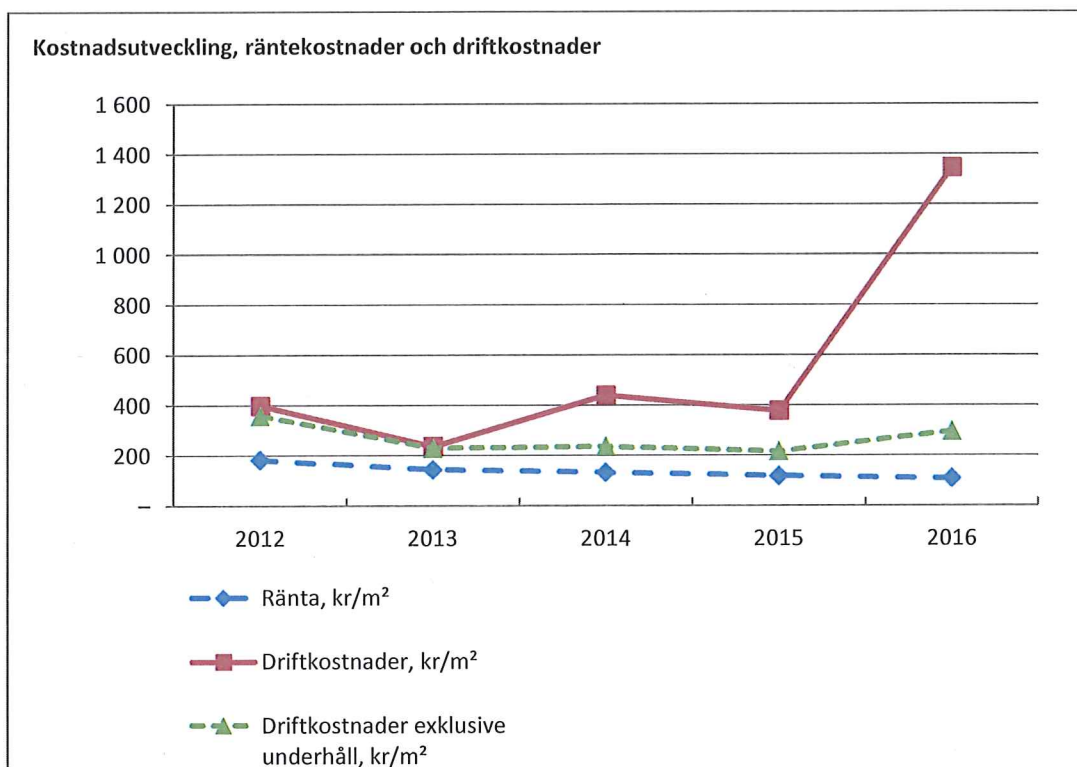
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Handwritten signature

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 256	5 232	5 328	5 330	5 332
Resultat efter finansiella poster	- 6 119	340	495	1 589	984
Årets resultat	- 6 119	340	495	1 589	984
Resultat exklusive avskrivningar	- 5 395	1 064	1 089	2 035	1 404
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 6 745	- 286	- 828	723	351
Avsättning till underhållsfond kr/m²	193	193	274	188	151
Balansomslutning	35 301	41 939	41 760	42 100	40 824
Kassaflöde, indirekt metod	-5 968	- 464	- 224	1 679	—
Soliditet	9%	22%	21%	20%	16%
Likviditet	128%	455%	607%	695%	605%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	638	638	602	602	602
Bränsletillägg, kr/m²	92	92	142	142	142
Driftkostnader, kr/m²	1 348	378	440	237	399
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	296	216	236	230	359
Ränta, kr/m²	108	119	133	145	183
Underhållsfond, kr/m²	—	812	780	710	529
Lån, kr/m²	4 438	4 504	4 579	4 650	4 708
Skuldkvot	5,62	5,76	5,43	5,85	5,94

*Nettoomsättningen har justerats så att även värmeavgifter ingår i beräkningen.

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

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	916 965	5 674 917	2 226 558	339 977
Disposition enl. årsstämmobeslut			339 977	- 339 977
Reservering underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 024 917	7 024 917	
Årets resultat				-6 119 375
Vid årets slut	916 965	—	8 241 452	-6 119 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 566 535
Årets resultat före fondförändring	-6 119 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 024 917
Summa överskott	2 122 077

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 122 077
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 256 430	5 232 277
Övriga rörelseintäkter	3	268 277	236 985
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 524 707	5 469 261
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-9 426 106	-2 644 148
Övriga externa kostnader	5	- 647 958	- 863 023
Personalkostnader	6	- 105 139	- 110 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 724 396	- 724 396
Summa rörelsekostnader		-10 903 599	-4 342 516
Rörelseresultat		-5 378 892	1 126 745
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	11 638	4 462
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 555	38 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 755 676	- 829 587
Summa finansiella poster		- 740 483	- 786 768
Resultat efter finansiella poster		-6 119 375	339 977
Årets resultat	11	-6 119 375	339 977

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	32 964 511	33 688 907
Summa materiella anläggningstillgångar		32 964 511	33 688 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 500	126 500
Summa anläggningstillgångar		33 091 011	33 815 407
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	44 369	40
Övriga fordringar	15	53 148	54 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	129 972	118 499
Summa kortfristiga fordringar		227 489	173 306
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	7 100 000
Summa kortfristiga placeringar		–	7 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 982 510	850 409
Summa kassa och bank		1 982 510	850 409
Summa omsättningstillgångar		2 209 999	8 123 716
SUMMA TILLGÅNGAR		35 301 010	41 939 122

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		916 965	916 965
Underhållsfond		–	5 674 917
Summa bundet eget kapital		<u>916 965</u>	<u>6 591 882</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 241 452	2 226 558
Årets resultat		-6 119 375	339 977
Summa fritt eget kapital		<u>2 122 077</u>	<u>2 566 535</u>
Summa eget kapital		<u>3 039 042</u>	<u>9 158 417</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	<u>30 533 897</u>	<u>30 996 397</u>
Summa långfristiga skulder		<u>30 533 897</u>	<u>30 996 397</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	495 000	495 000
Leverantörsskulder		533 286	677 397
Övriga skulder		35 229	43 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>664 556</u>	<u>568 215</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 728 071</u>	<u>1 784 308</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 301 010</u>	<u>41 939 122</u>

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 119 375	339 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	724 396	724 396
	-5 394 979	1 064 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 394 979	1 064 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-54 183	10 938
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-56 237	366 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 505 399	1 442 045
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-78 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 300 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 378 200
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-462 500	-527 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-462 500	-527 500
Årets kassaflöde	-5 967 899	-463 655
Likvida medel vid årets början	7 950 409	8 414 065
Likvida medel vid årets slut	1 982 510	7 950 409
(se Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

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	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2073
Förråd	Linjär	15	2021
Cykelförråd	Linjär	8	2021
Tilläggsisolering 2014	Linjär	10	2023
Tilläggsisolering 2015	Linjär	10	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 436 838	4 436 838
Hyror, lokaler	44 899	15 341
Hyror, garage	131 369	131 429
Hyror, p-platser	7 800	7 800
Hyror, övriga	850	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 300	-
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 2 550	- 55
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 600	- 3 600
Bränsleavgifter, bostäder	642 123	642 123
	5 256 430	5 232 277

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

2
10

2016-12-31 2015-12-31

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	52 416	52 416
IT-avgifter	138 996	138 996
Övriga lokalintäkter	4 650	6 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	32 944	31 782
Inkassointäkter	180	–
Övriga rörelseintäkter	8 400	7 191
Försäkringsersättningar	30 691	–
	<u>268 277</u>	<u>236 985</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	462 372	153 410
Underhåll	7 355 735	1 131 937
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 904	96 954
Försäkringspremier	60 016	57 151
Fiber, Kabel- och digital-TV	210 000	–
Fastighetsskötsel	9 507	1 481
Återbäring från Riksbyggen	- 14 900	- 15 300
Obligatoriska besiktningar	19 107	8 379
Snö- och halkbekämpning	65 246	28 039
Förbrukningsmateriel	45 605	126 997
Vatten	211 901	213 089
El	55 451	47 764
Uppvärmning	726 329	627 373
Sophantering och återvinning	120 834	166 874
	<u>9 426 106</u>	<u>2 644 148</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	593 600	578 244
IT-kostnader	6 543	215 984
Juridiska kostnader	450	–
Arvode, yrkesrevisor	6 325	7 125
Möteskostnader	8 925	10 003
Övriga förvaltningskostnader	–	992
Kreditupplysningar	800	900
Kontorsmateriel	6 566	12 493
Medlems- och föreningsavgifter	3 276	3 276
Köpta tjänster	21 473	30 806
Övriga externa kostnader	–	3 200
	<u>647 958</u>	<u>863 023</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 500	22 000
Sammanträdesarvoden	36 427	44 751
Arvode till valberedningen	1 998	2 997
Övriga ersättningar	2 644	10 910
Arvode vicevärd	999	–
Övriga ersättningar till förtroendevalda	111	758
Övriga kostnadsersättningar	6 720	65
Föreningsvald revisor	6 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	300	4 500
Summa	85 699	88 981
Sociala kostnader	19 439	21 969
	105 139	110 950

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	528 500	528 500
Om- och tillbyggnader	161 557	161 557
Tillkommande utgifter	34 339	34 339
	724 396	724 396

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 638	4 462
	11 638	4 462

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 223	37 994
Övriga ränteintäkter	332	363
	3 555	38 357

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	722 888	797 876
Övriga räntekostnader	1 636	–
Övriga finansiella kostnader	31 152	31 711
	755 676	829 587

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -6 119 375 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 -444 459 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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

37 095 009 37 095 009

Tomtmark

1 401 783 1 401 783

Tillkommande utgifter

2 040 677 740 477

40 537 469 39 237 269

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter

— 1 300 200

— 1 300 200

Summa anskaffningsvärden

40 537 469 40 537 469

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-6 442 009 -5 913 509

Tillkommande utgifter

- 406 553 - 210 657

-6 848 562 -6 124 166

Årets avskrivning byggnader

- 528 500 - 528 500

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 195 896 - 195 896

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 572 958 -6 848 562

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 964 511 33 688 907

Varav

Byggnader

30 124 500 30 653 000

Mark

1 401 783 1 401 783

Tillkommande utgifter

1 438 228 1 634 124

Taxeringsvärden

bostäder

54 732 000 51 777 000

Totalt taxeringsvärde

54 732 000 51 777 000

varav byggnader

42 600 000 40 400 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

253 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

126 500 126 500

126 500 126 500

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

— 40

Kundfordringar

44 369 —

44 369 40

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	3 572	5 522
Skattekonto	49 576	49 245
	<u>53 148</u>	<u>54 767</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	1 986
Förutbetalda försäkringspremier	67 483	60 016
Förutbetalda kabel-tv-avgift	52 500	—
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	1 020	53 497
Övriga förutbetalda kostnader	8 969	3 000
	<u>129 972</u>	<u>118 499</u>

Not 17 Kassa och bank

Utbetalningsavi skatteverket	—	16 866
Handkassa	1 341	73
Förvaltningskonto i Swedbank	1 981 169	833 470
	<u>1 982 510</u>	<u>850 409</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 028 897	31 491 397
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 495 000	- 495 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>30 533 897</u>	<u>30 996 397</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank Hypotek AB	0,78%		9 496 032			9 496 032
Swedbank Hypotek AB	2,11%	2024-02-23	6 486 149		130 000	6 356 149
Swedbank Hypotek AB	2,98%	2019-02-27	6 408 750		215 000	6 193 750
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2017-02-24	9 100 466		150 000	8 950 466
			31 491 397		495 000	30 996 397

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 980 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 553 897 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	37 481 000	37 481 000
Summa ställda panter	<u>37 481 000</u>	<u>37 481 000</u>

2016-12-31

2015-12-31

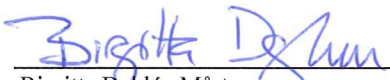
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	78 988	48 238
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 960	—
Upplupna elkostnader	5 832	3 496
Upplupna värmekostnader	99 802	71 702
Upplupna kostnader för renhållning	—	9 572
Upplupna revisionsarvoden	6 375	7 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 052	12 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 547	415 644
	<u>664 556</u>	<u>568 215</u>

Lund 2017-03-28


 Mattias Larsson


 Linus Borsing


 Birgitta Dahlén Mårtensson

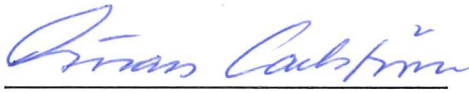

 Ingrid Nilsson


 Andreas Holmgren

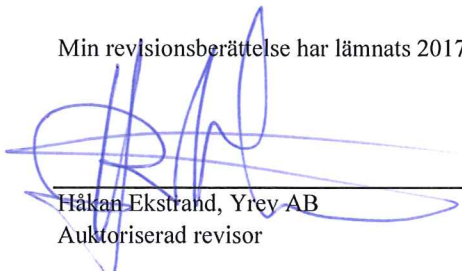

 Roland Petersson


 Simon Börjheden
 Cecilia Malmström
 Suppleant träder in i ledamots ställe

Mitt Granskningsprogram har lämnats 2017-03-28


 Göran Carlström
 Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31


 Håkan Ekstrand, Yrev AB
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bogesholm, org.nr 716407-0059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bogesholm för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Bogesholm för räkenskapsåret 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig

grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Ystad den 31 mars 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepåminskning 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.

Arsavgift

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.