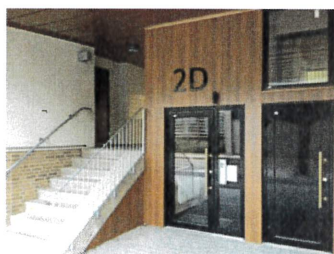
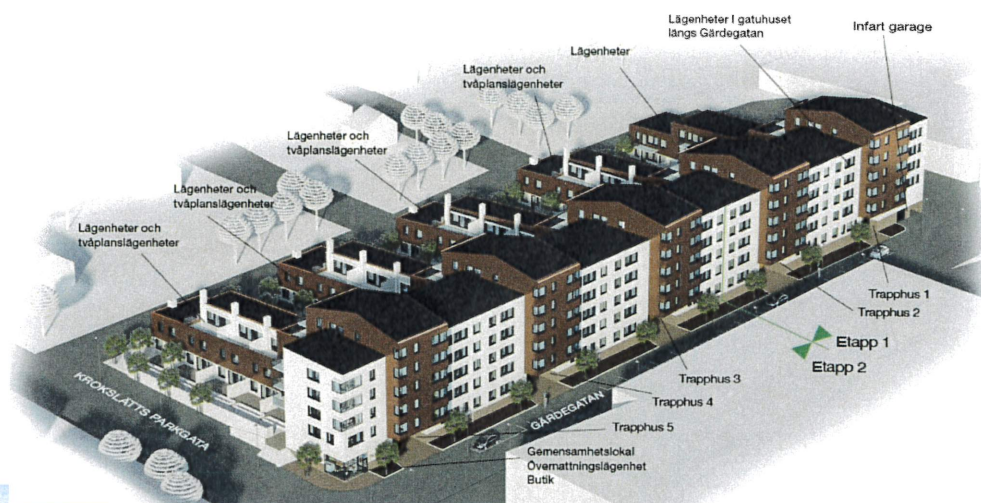




BOSTADSRRÄTTSFÖRENINGEN

Mathildeberg II

LIGGER BRA TILL



Årsredovisning

1/1 2016 – 31/12 2016

Brf Mathildeberg II

Org. nr 769622-2855



– ingår i Helgusgruppen –

Styrelsen för Brf Mathildeberg II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Mölndal kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Susanne Nilsson	ledamot, ordförande
Fereidoun Asadi	ledamot
Kristian Book	ledamot
Emelie Glamheden	ledamot
Marcus Malmgren	ledamot
Christina Broad	suppleant
Bo Andersson	suppleant

Malin Johannesson	revisor ordinarie, BoRevision i Sverige AB
Carina Eriksson	revisor suppleant, BoRevision i Sverige AB

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-28 och kungjordes 2015-12-30.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Mölndal Matildeberg 5 som är en flerbostadsfastighet med 58 st lägenheter, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. 73 parkeringsplatser i centralgarage tillhör fastigheten. Byggnadsår 2013.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	1,5 rum och kök	109,6
13	2 rum och kök	775,7
7	2-3 rum och kök	504,0
8	3 rum och kök	648,4
23	3-4 rum och kök	2 047,1
<u>5</u>	4 rum och kök	<u>523,3</u>
58		4 608,1 ₇

Samfällighet

Brf Mathildeberg II, ingår tillsammans med Brf Mathildeberg I samt Brf Mathildeberg III, i Gärdegatan 2 Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Mathildeberg GA:2 för parkeringsgarage och gårdsanläggning för fastigheterna Mathildeberg 4 och 5 samt gemensamhetsanläggning GA:3 för gårdsanläggning, miljörum och tekniska installationer. Genom samfälligheten sköts garage samt alla gårdsområden. I samfällighetens styrelse ingår representanter från Brf Mathildeberg II.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

En underhållsplan är beställd och kommer att upprättas av Helgusgruppen Revisionsbyrå AB under 2017.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

Ekonomi i föreningen visade inget behov av att höja årsavgifterna under verksamhetsåret, och inga avgiftshöjningar är planerade för år 2017.

Extra amortering gjordes på föreningens fastighetslån under hösten 2016 med 700 000 kr. Under våren 2017 gjordes ytterligare en extra amortering med 1 000 000 kr.

Föreningen har tillsammans med Brf Mathildeberg III gemensamma abonnemang för el, fjärrvärme, vatten/avlopp och sopor. Föreningen svarar för dessa abonnemang och vidarefakturerar den del av driftskostnaderna som avser Brf Mathildeberg III.

Kapitaltillskott	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Gjorda amorteringar	733 088 kr	329 916 kr	20 542 kr
Summa kapitaltillskott	733 088 kr	329 916 kr	20 542 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Helgusgruppen Revisionsbyrå AB	Ekonomisk förvaltning
Primär Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel
Möln dal Energi AB	El
Möln dal Energi AB	Fjärrvärme
Möln dals stad	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sonera AB	Fiberanslutning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Medlemmarna i föreningen uppgick vid årets början till 83 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 18 st och antalet avgående medlemmar har varit 19 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 82 st.

Under verksamhetsåret har 14 (fg år 11) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 095	4 107	2 063
Res.efter finansiella poster (tkr)	-120	-508	-106
Soliditet (%)	70	70	69
Driftsnetto (tkr)	2 334	2 447	1 484
Årsavgifter (kr/kvm)	724	724	724
Lån (kr/kvm)	12 777	12 936	13 008
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	42 397	42 713	43 029

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 052 000		-105 642	-508 066	138 438 292
Disposition av föreg. års resultat:		180 000	-688 066	508 066	0
Årets resultat				-119 610	-119 610
Belopp vid årets utgång	139 052 000	180 000	-793 708	-119 610	138 318 682

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-793 708
årets förlust	-119 610
	-913 318

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	186 000
i ny räkning överföres	-1 099 318
	-913 318

Årets förlust är ett bokföringsmässigt underskott som beror på linjär avskrivningsplan för byggnaden. Resultatet har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet, och föreningen har ett positivt kassaflöde.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor)

1 338 314

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan. Avsättning sker med 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde, i väntan på att underhållsplan upprättas. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 366 000 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter	2		
Årsavgifter och hyror		4 095 332	4 107 329
Övriga rörelseintäkter		334 914	298 619
Summa rörelseintäkter		4 430 246	4 405 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 855 164	-1 740 935
Övriga externa kostnader	4	-182 270	-160 444
Personalkostnader	5	-58 481	-57 502
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 457 924	-1 457 924
Summa rörelsekostnader		-3 553 839	-3 416 805
Rörelseresultat		876 407	989 143
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-996 017	-1 497 209
Summa finansiella poster		-996 017	-1 497 209
Resultat efter finansiella poster		-119 610	-508 066
Resultat före skatt		-119 610	-508 066
Årets resultat		-119 610	-508 066_{h)}

Balansräkning	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	195 368 190	196 826 114
Summa materiella anläggningstillgångar		195 368 190	196 826 114
Summa anläggningstillgångar		195 368 190	196 826 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Årsavgifter och hyresfordringar		40 582	71 124
Övriga fordringar		5 248	3 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 763	29 061
Summa kortfristiga fordringar		129 593	104 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 264 289	2 090 391
Summa kassa och bank		2 264 289	2 090 391
Summa omsättningstillgångar		2 393 882	2 194 481
SUMMA TILLGÅNGAR		197 762 072	199 020 595

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

139 052 000

139 052 000

Fond för yttre underhåll

180 000

0

Summa bundet eget kapital

139 232 000

139 052 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-793 708

-105 642

Årets resultat

-119 610

-508 066

Summa fritt eget kapital

-913 318

-613 708

Summa eget kapital

138 318 682

138 438 292

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

57 847 454

58 880 542

Summa långfristiga skulder

57 847 454

58 880 542

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

1 030 000

730 000

Leverantörsskulder

190 445

174 227

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

375 491

797 534

Summa kortfristiga skulder

1 595 936

1 701 761

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 762 072

199 020 595_k

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Nyckeltalen för år 2014 är baserade på 6 månader (jul-dec) då föreningen togs i drift.

Not 2 Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Månadsavgifter bostäder	3 335 688	3 335 688
Hyror parkeringsplatser	479 588	460 533
El och vatten medlemmar	262 548	307 961
Pantsättning och överlåtelseavgifter	17 508	2 447
Vidarefakturerade driftskostnader Brf Mahtildeberg I och III	334 912	298 515
Övriga rörelseintäkter	2	804
	4 430 246	4 405 948 ⁿ⁾

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	206 616	201 049
Hisskostnader	11 350	11 270
Löpande underhåll	148 707	202 739
Elkostnader	327 404	293 121
Uppvärmning fjärrvärme	345 986	303 742
Vatten och avlopp	96 291	104 688
Renhållning och sophämtning	58 259	55 326
Snöröjning och sandning	13 260	11 700
Besiktningsskostnader	61 557	9 778
Larm och bevakning	26 636	24 713
Internet och kabelTV	195 879	193 289
Fastighetsförsäkringar	28 307	31 005
Driftskostnader Brf Mathildeberg I och III som vidarefaktureras	334 912	298 515
	1 855 164	1 740 935

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Ekonomisk förvaltning	97 500	91 371
Arvode till revisor	13 750	23 563
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	71 020	45 510
	182 270	160 444

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Arvoden för styrelsearbete	44 500	44 400
Sociala kostnader	13 981	13 102
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	58 481	57 502

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	199 013 000	199 013 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 013 000	199 013 000
Ingående avskrivningar	-2 186 886	-728 962
Årets avskrivningar	-1 457 924	-1 457 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 644 810	-2 186 886
Utgående redovisat värde	195 368 190	196 826 114

Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	13 800 000
	79 200 000	73 800 000
Bokfört värde byggnader	172 008 644	173 466 568
Bokfört värde mark	23 359 546	23 359 546
	195 368 190	196 826 114

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader fastighetslån	995 537	1 497 145
Övriga räntekostnader	480	64
	996 017	1 497 209

Not 8 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	57 727 454	57 757 454
	57 727 454	57 757 454

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,217	2016-02-25	0	19 961 771
Swedbank Hypotek AB	3,356	2018-02-27	19 945 227	19 961 771
Swedbank Hypotek AB	0,295	rörligt	19 687 000	19 687 000
Swedbank Hypotek AB	0,930	2019-02-25	19 245 227	0
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-1 030 000	-730 000
			57 847 454	58 880 542
Kortfristig del av långfristig skuld			1 030 000	730 000

Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	59 961 000	59 961 000
	59 961 000	59 961 000

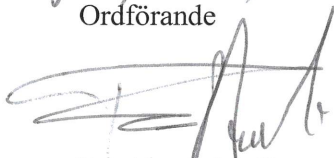
Mölndal 2017-03-26



Susanne Nilsson
Ordförande



Kristian Book



Fereidoun Asadi



Emelie Glamheden



Marcus Malmgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31



Malin Johannessson
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mathildeberg II, org.nr. 769622-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mathildeberg II för år 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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mathildeberg II för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg den 31 / 3 2017



Malin Johannesson

BoRevision AB