
Årsredovisning

SV FOLKBYGGENS BRF 6
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 757200-5747

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Uppgörande av förteckning av närvarande medlemmar
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 37
19. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för SV FOLKBYGGENS BRF 6
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 Göteborgs kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 719 661 kr.

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 36:6 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Storhöjdsatan 11.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
24	2

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
10	5

Total bostadsarea: 1 290 m²

Årets taxeringsvärde 25 391 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 373 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam men har bytt till Länsförsäkringar inför nästa räkenskapsår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

ft

Efter den senaste stämman 2016-05-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lina Johansson Ahlberg	Ordförande	Stämman	2017
Helena Gyllin	Vice ordförande	Stämman	2018
Sara Lindén	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Malin Östergren		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisorsringen Sverige AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1% från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 130 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	130

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ordförande har ordet 2016 **Storhöjdsgatan 11**

Jag, Lina Ahlberg, har varit ordförande sedan Samuel Paulison avgick på egen begäran i augusti 2016.

Under hösten 2016 tecknade vi avtal med Riksbyggen angående fastighetsskötsel. Vi har även valt att anlita externa revisorer, Revisorsringen, inför årets avslut.

Dessa båda avtal kommer att ge oss rätt personer på rätt plats samt trygghet för alla i föreningen att allt blir gjort i tid och på ett korrekt sätt.

Vinter 2017 slutför vi den fönsterrenovering som startades under försommaren 2016. Vi har haft en fönsterfirma på plats som gjort översyn på alla våra fönster och utfört diverse nödvändiga reparationer.

Vinter 2016 hade vi inbrott i våra förråd i källaren. Under våren kommer vi att uppföra bättre belysning vid garage och ute på gården, dels för att förebygga inbrott men även allmänt öka tryggheten

År 2017 kommer vi också att satsa på att involvera fler i styrelsearbetet.

Vi ser fram emot 2017.

Allt gott, Lina Ahlberg
Styrelseordförande

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

12

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	995	977	949	950	1 020
Resultat efter finansiella poster	115	- 1 909	123	123	100
Årets resultat	115	- 1 909	123	123	100
Resultat exklusive avskrivningar	288	- 1 736	296	261	251
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	208	- 1 796	236	201	191
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	62	47	47	47	47
Balansomslutning	8 792	9 157	9 162	9 165	9 282
Soliditet	3%	1%	22%	21%	19%
Likviditet	62%	204%	171%	85%	105%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	719	698	698	752
Ränta, kr/m ²	78	104	115	160	236
Underhållsfond, kr/m ²	–	–	142	120	95
Lån, kr/m ²	6 448	6 855	5 406	5 506	5 680

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	1 551 559	28 425	–	448 899	-1 909 190
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 909 190	1 909 190
Reservering underhållsfond				80 000	- 80 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 80 000	80 000	
Årets resultat						114 597
Vid årets slut	–	1 551 559	28 425	–	-1 460 292	114 597

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 460 292
Årets resultat före fondförändring	114 597
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-80 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>80 000</u>
Summa underskott	-1 345 694

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 345 694

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	995 340	976 800
Övriga rörelseintäkter		360	180
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>995 700</u>	<u>976 980</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 480 650	-2 470 613
Övriga externa kostnader	4	- 62 310	- 46 411
Personalkostnader	5	- 63 991	- 62 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 173 346	- 173 346
Summa rörelsekostnader		<u>- 780 298</u>	<u>-2 753 014</u>
Rörelseresultat		215 402	-1 776 034
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	352	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 101 157	- 134 663
Summa finansiella poster		<u>- 100 805</u>	<u>- 133 156</u>
Resultat efter finansiella poster		114 597	-1 909 190
Årets resultat		<u>114 597</u>	<u>-1 909 190</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	8 320 629	8 493 975
Summa materiella anläggningstillgångar		8 320 629	8 493 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		8 320 629	8 493 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 982	2 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 754	22 417
Summa kortfristiga fordringar		23 736	25 196
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	–	350 000
Summa kortfristiga placeringar		–	350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		447 546	288 115
Summa kassa och bank		447 546	288 115
Summa omsättningstillgångar		471 282	663 311
SUMMA TILLGÅNGAR		8 791 911	9 157 286

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 579 984	1 579 984
Uppskrivningsfond		—	—
Summa bundet eget kapital		<u>1 579 984</u>	<u>1 579 984</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 460 292	448 899
Årets resultat		114 597	-1 909 190
Summa fritt eget kapital		<u>-1 345 694</u>	<u>-1 460 292</u>
Summa eget kapital		<u>234 290</u>	<u>119 692</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 793 135	8 713 135
Summa långfristiga skulder		<u>7 793 135</u>	<u>8 713 135</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	525 000	130 000
Leverantörsskulder		36 107	14 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	203 379	179 749
Summa kortfristiga skulder		<u>764 486</u>	<u>324 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 791 911</u>	<u>9 157 286</u>

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
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	945 540	927 000
Hyror, garage	40 800	40 800
Hyror, p-platser	9 000	9 000
	<u>995 340</u>	<u>976 800</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 590	98 159
Underhåll	130 028	2 032 213
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 878	36 048
Försäkringspremier	14 293	13 866
Kabel- och digital-TV	32 284	31 560
Obligatoriska besiktningar	12 745	12 275
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 125	–
Förbrukningsmateriel	3 152	2 240
Fordons- och maskinkostnader	147	144
Vatten	54 005	47 035
El	19 358	19 994
Uppvärmning	147 094	149 224
Sophantering och återvinning	25 951	27 855
	<u>480 650</u>	<u>2 470 613</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	47 448	44 235
Juridiska kostnader	225	225
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	–
Möteskostnader	174	175
Kontorsmateriel	–	60
Telefon och porto	–	210
Bankkostnader	680	600
Övriga externa kostnader	1 783	907
	<u>62 310</u>	<u>46 411</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	48 692	44 667
Föreningsvald revisor	–	3 000
Summa	<u>48 692</u>	<u>47 667</u>
Sociala kostnader	15 299	14 977
	<u>63 991</u>	<u>62 644</u>

12

2016-12-31 2015-12-31

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	173 346	173 346
	<u>173 346</u>	<u>173 346</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	270	1 416
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	55
Övriga ränteintäkter	33	36
	<u>352</u>	<u>1 507</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	101 157	133 913
Övriga finansiella kostnader	–	750
	<u>101 157</u>	<u>134 663</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 458 634	11 458 634
Standardförbättringar	125 625	125 625
Summa anskaffningsvärden	<u>11 584 259</u>	<u>11 584 259</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 964 659	-2 791 313
Standardförbättringar	- 125 625	- 125 625
	<u>-3 090 284</u>	<u>-2 916 938</u>

Årets avskrivning byggnader	- 173 346	- 173 346
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 263 630</u>	<u>-3 090 284</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>8 320 629</u>	<u>8 493 975</u>
--------------------------------------	------------------	------------------

Varav		
Byggnader	8 320 629	8 493 975

Taxeringsvärden		
bostäder	25 000 000	19 000 000
lokaler	391 000	373 000
Totalt taxeringsvärde	<u>25 391 000</u>	<u>19 373 000</u>
varav byggnader	1 400 400	12 219 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	53
Förutbetalda försäkringspremier	13 539	14 293
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 215	8 071
	<u>21 754</u>	<u>22 417</u>

ke

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	350 000
	–	350 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	8 318 135	8 843 135
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 525 000	- 130 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 793 135	8 713 135

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omf. lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,42%	2018-04-16	2 000 000		400 000	1 600 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,61%	2018-05-16		4 478 000	15 000	4 463 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,62%	2016-05-18	4 478 000		5 000	
NORDEA HYPOTEK AB	1,86%	2017-05-17	1 952 228		50 000	1 902 228
SEB BOLÅN AB	2,79%	2017-12-28	412 907		60 000	352 907
			8 843 135	4 478 000	530 000	8 318 135

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 525 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 100 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 5 693 135 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	18 050	17 007
Upplupna räntekostnader	3 847	3 322
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 194	9 819
Upplupna elkostnader	1 722	1 873
Upplupna vattenavgifter	4 553	5 049
Upplupna värmekostnader	19 645	18 877
Upplupna kostnader för renhållning	1 816	1 725
Upplupna revisionsarvoden	12 000	–
Upplupna styrelsearvoden	50 984	47 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 568	74 410
	203 379	179 749

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	11 165 000	11 165 000
Summa ställda panter	11 165 000	11 165 000

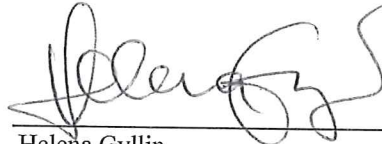
PE

2016-12-31

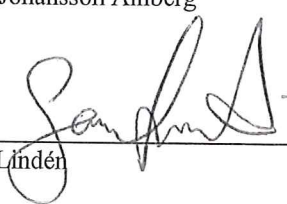
2015-12-31

Göteborg 2017-03-31

Lina Johansson Ahlberg



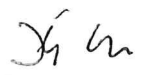
Helena Gyllin



Sara Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Sv.Folkbyggens Brf nr 6

Organisationsnummer 757200-5747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sv.Folkbyggens Brf nr 6 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 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

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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Sv Folkbyggens Brf nr 6 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 3 / 4 2017

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsrapport för

Sv.Folkbyggens Brf nr 6

(Org.nr: 757200-5747)

Räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31

1. Inledning

Rapporten innehåller en sammanfattning av de iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Syftet med rapporten är att informera våra medrevisorer och föreningens styrelse om vår bedömning av redovisning och förvaltning. Denna bedömning ligger till grund för utformningen av revisionsberättelsen.

Nedan sammanfattas de väsentliga iakttagelser som framkommit. Revisionsinsatsen har koncentrerats till de områden som efter vår riskanalys ansetts vara väsentliga. Revisionen har delvis skett med hjälp av stickprovsgranskning. Detta medför att mindre brister kan förekomma .

2. Sammanfattning

Årets resultat visar vinst på 114 292 kr. En reservering till yttre reparationsfond på 80 000 kr samt i anspråkstagande ur fonden på 80 000 kr har gjorts.

3. Vinstdisposition reservering till underhållsfond och ianspråktagande av underhållsfond

Enligt vinstdisposition i förvaltningsberättelsen föreslås att 80 000 kr reserveras till underhållsfond och att 80 000 kr tas i anspråk från underhållsfond. Vidare anges i förvaltningsberättelsen att netto fritt eget kapital om 1 394 694 föreslås omföras i ny räkning.

Av ovan förutsättningar har reservering respektive ianspråktagande av underhållsfond gjorts 2016-12-31.

För reservering till underhållsfond krävs som underlag att en av nedan angivna förutsättningar uppfylls.

- Behörigt organ, dvs stämma fattat beslut om att reservering skall utföras och att beslutet skall verkställas. Med anledning av att stämma inte behandlat gjord disposition har inte nämnda förutsättningar uppfyllts.

- I det fall det anges i föreningsstadgarna vilket belopp som skall reserveras till underhållsfond, kan omföring ske på det sätt som gjorts. Det finns inte angivet i stadgarna avseende nämna uppgift. Detta innebär att i detta avseende finns inte underlag för gjord reservering.

För ianspråktagande från underhållsfond gäller motsvarande att omföring kan ske från bundet till fritt eget kapital när behörigt organ fattat beslut i frågan. Vi har inte företetts något underlag som styrker att beslut fattats i frågan.

Det noteras att reservering till och ianspråktagande av underhållsfond inte gjorts på riktigt sätt.

Vi bifogar aktuell information från bokföringsnämnden med detta pm.

De omständigheter och effekten av dessa är inte av den art att de kommer att omnämnas i revisionsberättelsen.

Underhållsplan

Enligt de uppgifter som vi tagit del av har föreningen inte upprättat någon underhållsplan. Det noteras att det rekommenderas att underhållsplan skall finnas.

4. Löpande granskning

Vår detaljgranskning av föreningens räkenskaper har huvudsakligen omfattat verifikationsgranskning enligt upprättad granskningsplan. I samband med denna granskning har genomgång av aviserade avgifter, attester mm skett.

Räkenskapsmaterialet håller god kvalitet och någon större revisionsinsats har inte ansetts nödvändig inom verifikationsgranskningen.

5. Bokslutsrevision

Vår granskning har främst inriktats på verifiering av upptagna balans- och resultatposter.

Vi har granskat styrelsens förvaltning via genomläsning av protokoll. Det noterades att styrelsen sammanträtt 8 gånger.

Vi har läst igenom förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för att kontrollera att styrelsen lämnar den information till medlemmarna som den bör.

Resultaträkning

Intäkter och kostnader har följts upp mot föregående års utfall och mot årets budget.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och nyttjande period.

Avskrivning på fastigheten sker enligt en linjär avskrivningsplan på 120 år.

Ingen avskrivning görs på markvärdet.

Försäkringen på fastigheten omfattar fullvärde

Balansräkning

Balansrevisionen har inriktats på verifiering av existens, värdering och föreningstillhörighet av de olika balansposterna.

Vi har kontrollerat balansposterna mot upprättade specifikationer, beräkningar och externt material, samt bedömt om posterna är balansgilla och att samtliga tillgångar och skulder är medtagna i bokslutet.

Ställda panter med anläggningstillgångar som säkerhet har kontrollerats via besked från inskrivningsmyndigheten Uddevalla. Dessa uppgår till 11 165 000 kr vilket angivits i årsredovisningen.

6. Kommande års budget

Uppföljning av budgeten har gjorts beträffande kostnadstäckning. Vår granskning har utvisat att budget för 2017 förefaller rimlig med hänsyn till årets utfall och vad som i övrigt är känt.

7. Avslutning

Vid utförandet av granskningen har vi inte upptäckt några felaktigheter som föranleder anmärkningar och vi avser att lämna en standardiserad revisionsberättelse.

Om Ni har frågor om denna rapport eller revisionen i övrigt kontakta oss gärna på tel 031-709 85 90.

Göteborg den 3 / 4 2017

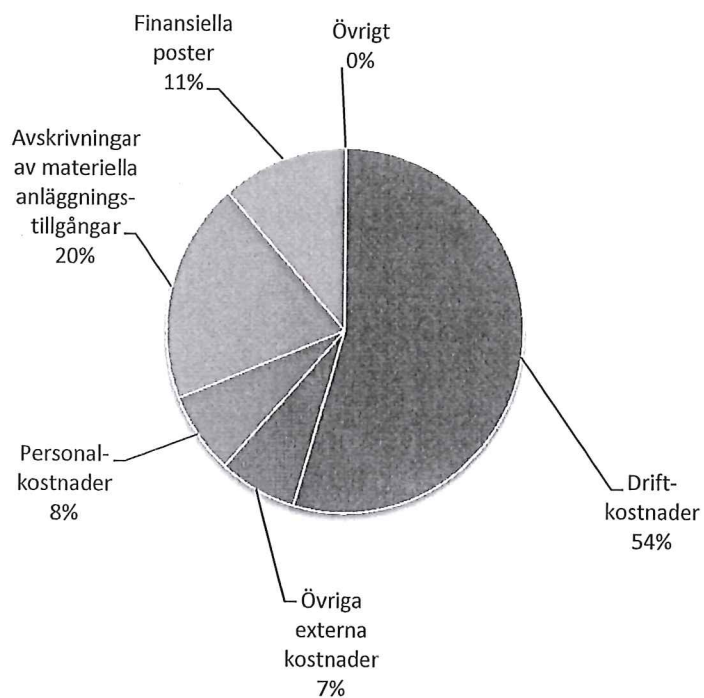


Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	480 650	2 470 613
Övriga externa kostnader	62 310	46 411
Personalkostnader	63 991	62 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	173 346	173 346
Finansiella poster	100 805	133 156
Summa kostnader	881 103	2 886 170

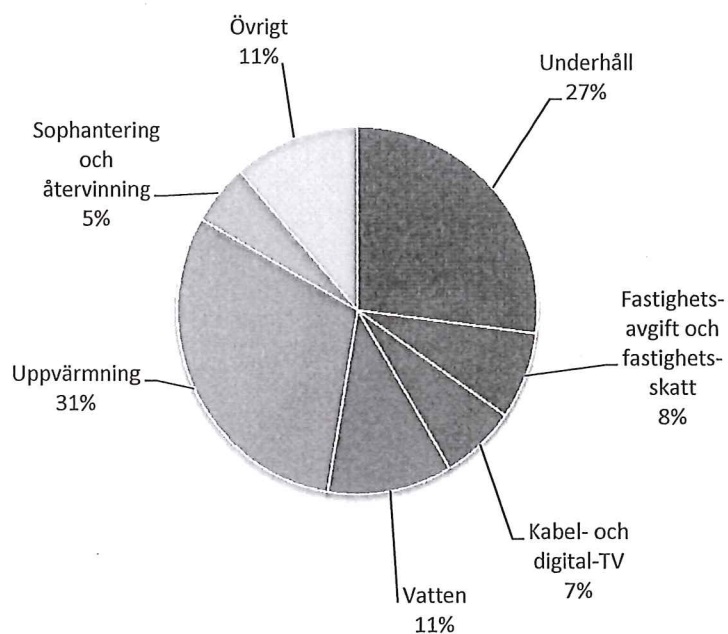


Driftkostnadsfördelning

2016

2015

Reparationer	1 590	98 159
Underhåll	130 028	2 032 213
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 878	36 048
Försäkringspremier	14 293	13 866
Kabel- och digital-TV	32 284	31 560
Obligatoriska besiktningar	12 745	12 275
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 125	0
Förbrukningsmateriel	3 152	2 240
Fordons- och maskinkostnader	147	144
Vatten	54 005	47 035
El	19 358	19 994
Uppvärmning	147 094	149 224
Sophantering och återvinning	25 951	27 855
Summa driftkostnader	480 650	2 470 613



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	1290	1290
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	1	76
Underhåll	101	1 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29	28
Försäkringspremier	11	11
Kabel- och digital-TV	25	24
Obligatoriska besiktningar	10	10
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	42	36
El	15	15
Uppvärmning	114	116
Sophantering och återvinning	20	22
Summa driftkostnader	373	1 915

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 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.

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.

SV FOLKBYGGENS BRF 6

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för SV FOLKBYGGENS BRF 6
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

