Riksbyggen

Årsredovisning

BRF HOLLYWOOD
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716438-9137

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF HOLLYWOOD får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 Malmö kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Andréelund 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Henrik Smithsg. och Hantverksg.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	1	16	7	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea:	857 m²
Total bostadsarea:	1 769 m²
Varav hyresrätter:	287 m²
Total lokalarea:	75,5 m²

Årets taxeringsvärde	21 596 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 398 000 kr

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

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Livsmedelsbutik	62,5 m²	2017-10-31
Lagerlokal	13 m²	Tillsvidare

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jan Andersson	Fastighetsservice

Efter den senaste stämman 2016-04-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Christian Reitan	Ordförande	Stämman	2017
Martin Lindeborg	Sekreterare	Stämman	2017
Maria Wiman	Ledamot	Stämman	2017
Marie Heró	Ledamot	Stämman	2017
Gunilla Hermodsson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Ellinor Bencsik	Suppleant	Stämman	2017
Jens Åkesson	Suppleant	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Mats Wahlberg	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-04-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

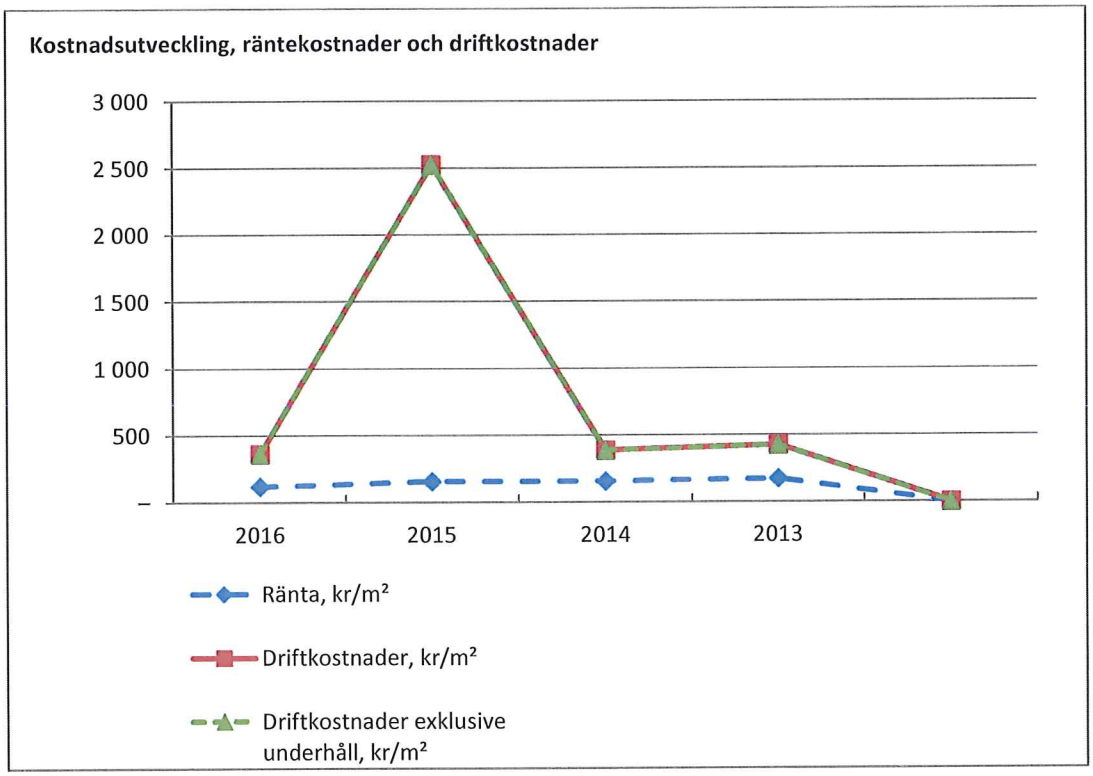
Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
El	2005
Stambyte	2006
Tak-och fasadrenovering	2007
Värmesystemet	2009
Balkongrenovering	2015

I resultatet ingår avskrivningar med 213 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 4 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.
Markvärdet har skrivits upp till motsvarande taxeringsvärdet för marken. Påverkar inte resultatet utan endast det egna kapitalet.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	
Nettoomsättning	1 308	1 344	1 324	1 270	
Årets resultat	7	- 3 784	- 22	- 82	
Resultat exklusive avskrivningar	220	- 3 571	192	132	–
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	220	- 3 571	192	132	–
Balansomslutning	20 930	15 979	16 767	16 617	
Kassaflöde, indirekt metod	-45	- 573	253	12 937	–
Soliditet	55%	27%	49%	49%	
Likviditet	297%	220%	427%	788%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	649	627	622	588	–
Driftkostnader, kr/m²	362	2 523	386	426	–
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	362	2 523	386	426	–
Ränta, kr/m²	118	155	154	172	–
Lån, kr/m²	5 018	6 138	4 512	4 512	–

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Uppskriv-ningsfond	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	8 742 300	- 571 206	-3 784 234
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 784 234	3 784 234
Nya insatser och upplåtelseavgifter		1 560 500	324 500		
Överföring till uppskrivnings-fonden	5 209 986			–	
Årets resultat					7 228
Vid årets slut	5 209 986	1 560 500	9 066 800	-4 355 440	7 228

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 355 440
Årets resultat före fondförändring	7 228
Summa underskott	-4 348 212

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 348 212

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	1 308 135	1 343 860
Övriga rörelseintäkter	3	6	152 692
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 308 141	1 496 552
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 668 013	-4 654 221
Övriga externa kostnader	5	- 143 205	- 69 726
Personalkostnader	6	- 58 528	- 58 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 213 146	- 213 146
Summa rörelsekostnader		-1 082 891	-4 995 591
Rörelseresultat		**225 250**	**-3 499 039**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 218 064	- 285 240
Summa finansiella poster		- 218 022	- 285 195
Resultat efter finansiella poster		**7 228**	**-3 784 234**
Årets resultat	10	**7 228**	**-3 784 234**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	20 381 712	15 384 872
Summa materiella anläggningstillgångar		20 381 712	15 384 872
Summa anläggningstillgångar		**20 381 712**	**15 384 872**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	2 316	3 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 344	15 446
Summa kortfristiga fordringar		19 660	19 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	529 001	574 456
Summa kassa och bank		529 001	574 456
Summa omsättningstillgångar		**548 661**	**593 741**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 930 373**	**15 978 613**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 627 300	8 742 300
Uppskrivningsfond	15	5 209 986	–
Summa bundet eget kapital		15 837 286	8 742 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 355 440	- 571 206
Årets resultat		7 228	-3 784 234
Summa fritt eget kapital		-4 348 212	-4 355 440
Summa eget kapital		**11 489 074**	**4 386 860**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 256 584	11 321 416
Summa långfristiga skulder		9 256 584	11 321 416
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		48 187	109 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	136 528	160 749
Summa kortfristiga skulder		184 715	270 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 930 373**	**15 978 613**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 228	-3 784 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	213 146	213 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 374	-3 571 088
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-375	2 276
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-85 622	-3 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 377	-3 572 290
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 064 832	2 999 007
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 885 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179 832	2 999 007
Årets kassaflöde	-45 455	-573 283
Likvida medel vid årets början	574 456	1 147 739
Likvida medel vid årets slut (se och Not 14)	529 001	574 456

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

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
Byggnader	Linjär	150
Tillkommande utgifter, el	Linjär	30
Tillkommande utgifter, stambyte	Linjär	30
Tillkommande utgifter, tak-och fasad	Linjär	30
Tillkommande utgifter, värme	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	961 112	928 879
Hyror, bostäder	269 978	324 982
Hyror, lokaler	90 077	90 000
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 10 908	–
Rabatter	- 2 124	–
	1 308 135	1 343 860

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	19
Försäkringsersättningar	–	152 673
	6	152 692

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	79 967	4 117 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	42 732	41 167
Försäkringspremier	15 446	14 717
Kabel- och digital-TV	16 489	20 563
Fastighetsskötsel	88 688	85 370
Obligatoriska besiktningar	4 455	–
Bevakningskostnader	–	1 744
Förbrukningsmateriel	23 072	4 461
Vatten	70 667	57 944
El	23 182	22 432
Uppvärmning	266 798	250 833
Sophantering och återvinning	36 517	37 051
	668 013	4 654 221

	2016-12-31	2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	57 600	44 976
IT-kostnader	388	838
Juridiska kostnader	–	225
Arvode, yrkesrevisorer	11 150	8 694
Möteskostnader	–	216
Övriga förvaltningskostnader	4 689	- 5
Representation	3 046	205
Telefon och porto	28	42
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2
Medlems- och föreningsavgifter	4 710	4 170
Köpta tjänster	55 519	10 364
Konsultarvoden	6 075	–
	143 205	69 726

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 500	44 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	46	147
Summa	44 546	44 547
Sociala kostnader	13 982	13 950
	58 528	58 497

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	64 839	64 839
Tillkommande utgifter	148 307	148 307
	213 146	213 146

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter	42	45
	42	45

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	217 824	285 240
Övriga finansiella kostnader	240	–
	218 064	285 240

	2016-12-31	2015-12-31

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 7 228 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 7 227 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.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 522 286	9 522 286
Mark	3 767 014	3 767 014
Tillkommande utgifter	4 449 292	4 449 292
Summa anskaffningsvärden	17 738 592	17 738 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 956 420	- 891 581
Tillkommande utgifter	-1 397 300	-1 248 993
	-2 353 720	-2 140 574
Årets avskrivning byggnader	- 64 839	- 64 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 148 307	- 148 307
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 566 866	-2 353 720
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	–	–
Årets uppskrivning	5 209 986	–
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	5 209 986	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 381 712	15 384 872
Varav		
Byggnader	8 501 027	8 565 866
Mark	8 977 000	3 767 014
Tillkommande utgifter	2 903 685	3 051 992
Taxeringsvärden		
bostäder	21 000 000	15 886 000
lokaler	596 000	512 000
Totalt taxeringsvärde	21 596 000	16 398 000
varav byggnader	*12 619 000*	*11 401 000*

	2016-12-31	2015-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	2 170	3 735
Skattekonto	146	104
	2 316	3 839

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	17 344	15 446
	17 344	15 446

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	16 404	8 587
Förvaltningskonto i Swedbank	512 598	565 870
	529 001	574 456

Not 15 Uppskrivningsfond

Belopp vid årets ingång	-	-
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	5 209 986	-
Belopp vid årets utgång	5 209 986	-

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2017-05-19	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK	1,55%	rörligt	454 105			454 105
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-06-01	1 983 000			1 983 000
STADSHYPOTEK	2,50%	2017-06-01	1 665 243			1 665 243
STADSHYPOTEK	2,98%	2019-06-01	1 236 493			1 236 493
STADSHYPOTEK	3,04%	2018-06-01	681 250			681 250
STADSHYPOTEK	3,04%	2018-06-01	1 236 493			1 236 493
STADSHYPOTEK	4,85%	2016-03-30	2 064 832		2 064 832	
			11 321 416		**2 064 832**	**9 256 584**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering 0 kr årligen.

	2016-12-31	2015-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	20 156
Upplupna värmekostnader	38 824	35 172
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 704	96 821
	136 528	160 749

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	11 350 000	11 350 000
Summa ställda panter	11 350 000	11 350 000
Eventualförpliktelser	inga	inga

Malmö 2017- 03-27

Christian Reitan

Martin Lindeborg

Maria Wiman

Marie Heró

Gunilla Hermodsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 03-27

Mats Wahlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hollywood, org.nr 716438-9137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hollywood 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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 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 Hollywood för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

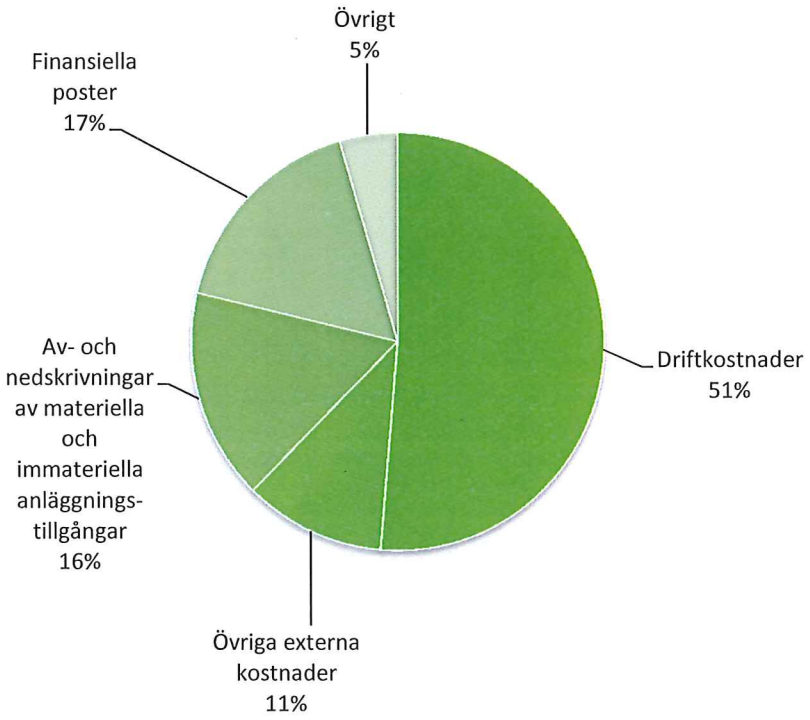
Malmö den 29 mars 2017

Mats Wahlberg

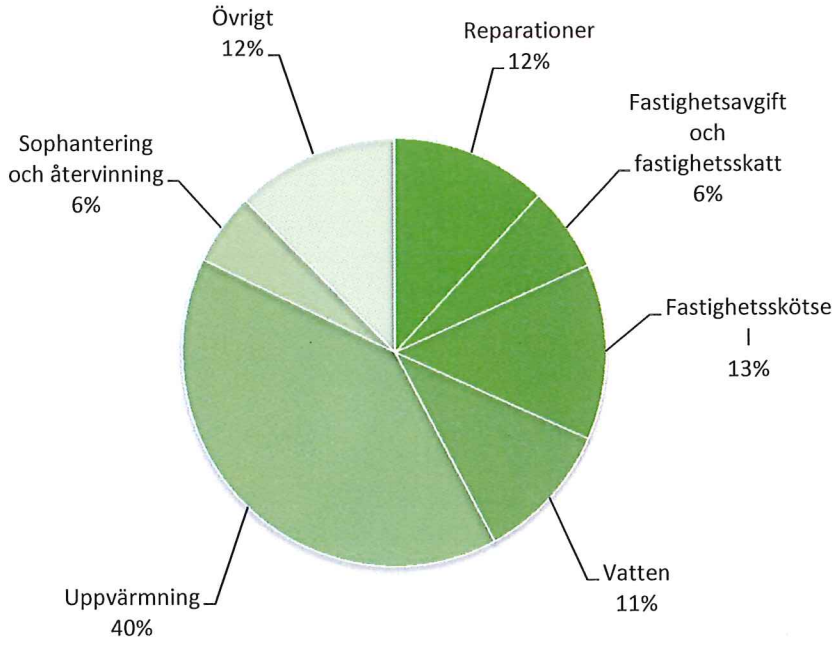
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	668 013	4 654 221
Övriga externa kostnader	143 205	69 726
Personalkostnader	58 528	58 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	213 146	213 146
Finansiella poster	218 022	285 195
Summa kostnader	**1 300 913**	**5 280 786**



Driftkostnadsfördelning	**2016**	**2015**
Reparationer	79 967	4 117 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	42 732	41 167
Försäkringspremier	15 446	14 717
Kabel- och digital-TV	16 489	20 563
Fastighetsskötsel	88 688	85 370
Obligatoriska besiktningar	4 455	0
Bevakningskostnader	0	1 744
Förbrukningsmateriel	23 072	4 461
Vatten	70 667	57 944
El	23 182	22 432
Uppvärmning	266 798	250 833
Sophantering och återvinning	36 517	37 051
Summa driftkostnader	**668 013**	**4 654 221**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	1	1
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	79 967	4 117 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	42 732	41 167
Försäkringspremier	15 446	14 717
Kabel- och digital-TV	16 489	20 563
Fastighetsskötsel	88 688	85 370
Obligatoriska besiktningar	4 455	0
Bevakningskostnader	0	1 744
Förbrukningsmateriel	23 072	4 461
Vatten	70 667	57 944
El	23 182	22 432
Uppvärmning	266 798	250 833
Sophantering och återvinning	36 517	37 051
Summa driftkostnader	**668 013**	**4 654 221**

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

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

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

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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

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

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF HOLLYWOOD

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HOLLYWOOD 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

Riksbyggen
Rum för hela livet