Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Hollywood
Org nr: 716438-9137



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hollywood får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade rörelsekostnader.
I resultatet ingår avskrivningar med 232 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 204 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andréelund i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 lägenheter uppförda samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheternas adress är Henriks Smithsgatan och Hantverkargatan i Malmö stad.

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

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	1	16	7	2		29

Varav 3 hyresrätter

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 75,5 m²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m^2
Livsmedelsbutik	62,5
Lagerlokal	13

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,91 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Jan Andersson

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen har idag en egen upprättad underhållsplanering.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	38
Huskropp utvändigt	71

Föreningen har under året bytt ut ett kylskåp i en hyres lgh och en torktumlare i tvättstugan. Man har även bytt ut ett vindsfönster

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Chalotte Weibull	Ordförande,ledamot	Stämma	2018
Marie Heró	Sekreterare, ledamot	Stämma	2018
Gunilla Hermodsson	Kassör, ledamot	Stämma	2018
Martin Lindeborg	Ledamot	Stämma	2018
Ed Damron	Ledamot	Stämma	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Reitan	Stämma	2018
Maria Wiman	Stämma	2018
Mia Erlandsson	Stämma	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Mats Wahlberg	Auktorisserad revisor	Stämma
Jesper Hamberg	Föreningsvald revisor	Stämma

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Julia Nilsson	Stämma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

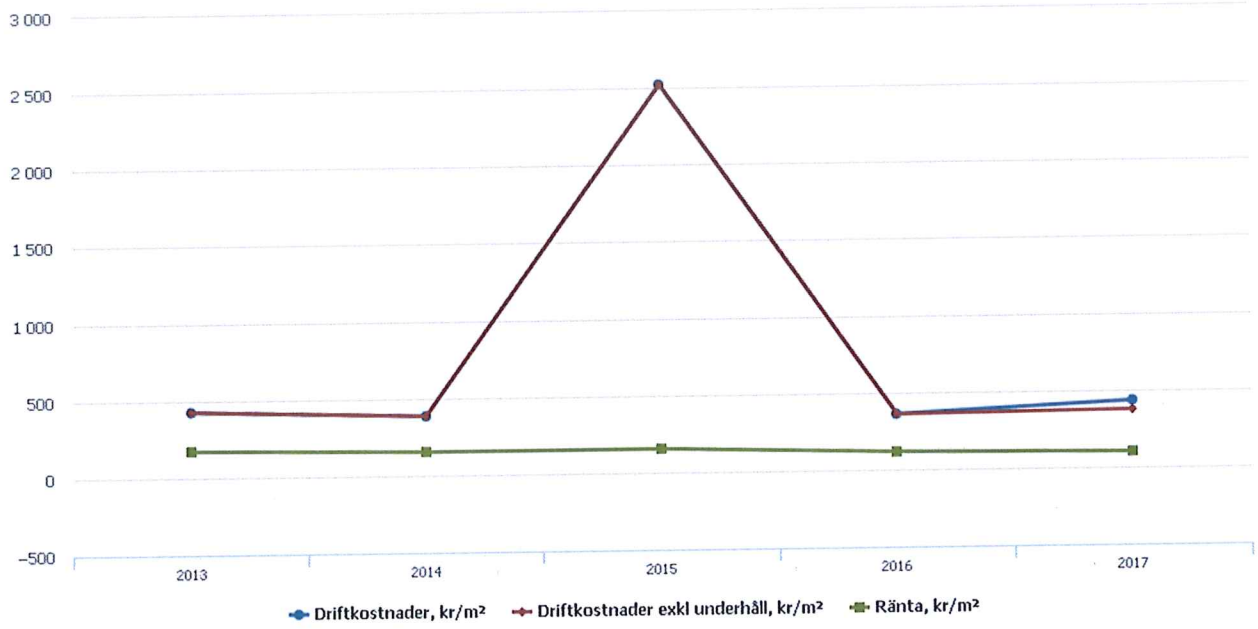
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-04-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.
2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).
Vid räkenskapsårets utgång var 4 lägenheter hyresrätter (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 319	1 308	1 344	1 324	1 270
Resultat efter finansiella poster	-28	7	-3 784	-22	-82
Årets resultat	-28	7	-3 784	-22	-82
Resultat exklusive avskrivningar	204	220	-3 571	192	132
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4	220	-3 571	192	132
Balansomslutning	20 958	20 930	15 979	16 767	16 617
Kassaflöde, indirekt metod	232	-45	-573	253	12 937
Soliditet %	55	55	27	49	49
Likviditet %	330	297	220	427	788
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	629	649	627	622	588
Driftkostnader, kr/m²	435	362	2 523	386	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	376	362	2 523	386	426
Ränta, kr/m²	103	118	155	154	172
Lån, kr/m²	5 016	5 018	6 138	4 512	4 512

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 066 800	1 560 500	5 209 986	0	-4 355 440	7 228
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 228	-7 228
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-108 865	108 865	
Årets resultat						-27 607
Vid årets slut	**9 066 800**	**1 560 500**	**5 209 986**	**91 135**	**-4 439 347**	**-27 607**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 348 212
Årets resultat	-27 607
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 865
Summa	**-4 466 954**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**-4 466 954**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 318 815	1 308 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 157	6
Summa rörelseintäkter		**1 332 971**	**1 308 141**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-799 807	-668 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 623	-143 205
Personalkostnader	Not 6	-58 482	-58 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 650	-213 146
Summa rörelsekostnader		**-1 170 562**	**-1 082 891**
Rörelseresultat		**162 410**	**225 250**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	42
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-190 017	-218 064
Summa finansiella poster		**-190 017**	**-218 022**
Resultat efter finansiella poster		**-27 607**	**7 228**
Årets resultat		**-27 607**	**7 228**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 150 062	20 381 712
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 150 062**	**20 381 712**
Summa anläggningstillgångar		**20 150 062**	**20 381 712**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	0
Övriga fordringar	Not 12	953	2 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	46 418	17 344
Summa kortfristiga fordringar		**47 431**	**19 660**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	760 816	529 001
Summa kassa och bank		**760 816**	**529 001**
Summa omsättningstillgångar		**808 247**	**548 661**
Summa Tillgångar		**20 958 309**	**20 930 373**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 627 300	10 627 300
Uppskrivningsfond		5 209 986	5 209 986
Fond för yttre underhåll		91 135	0
Summa bundet eget kapital		**15 928 421**	**15 837 286**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 439 347	-4 355 440
Årets resultat		-27 607	7 228
Summa fritt eget kapital		**-4 466 954**	**-4 348 212**
Summa eget kapital		**11 461 467**	**11 489 074**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 251 584	9 256 584
Summa långfristiga skulder		**9 251 584**	**9 256 584**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 16	122 586	48 187
Övriga skulder	Not 17	180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	122 492	136 528
Summa kortfristiga skulder		**245 258**	**184 715**
Summa Eget kapital och Skulder		**20 958 309**	**20 930 373**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-27 607	7 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	231 650	213 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**204 043**	**220 374**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 771	- 375
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	60 543	-85 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**236 815**	**134 377**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 000	-2 064 832
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 885 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-5 000**	**-179 832**
Årets kassaflöde	**231 815**	**--45 455**
Likvidamedel vid årets början	**529 001**	**574 456**
Likvidamedel vid årets slut	**760 816**	**529 001**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Avskrivnings år
Byggnader	Linjär	2118	120
Värdehöjande åtgärd El	Linjär	2035	30
Värdehöjande åtgärd Stambyte	Linjär	2036	30
Värdehöjande åtgärder Tak-och fasad	Linjär	2037	30
Värdehöjande åtgärd Värme	Linjär	2039	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	967 836	961 112
Hyror, bostäder	259 839	269 978
Hyror, lokaler	91 140	90 077
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-10 908
Rabatter	0	-2 124
Summa nettoomsättning	**1 318 815**	**1 308 135**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	2 016	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	6
Försäkringsersättningar	12 136	0
Summa övriga rörelseintäkter	**14 157**	**6**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-108 865	0
Reparationer	-77 683	-79 967
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 095	-42 732
Försäkringspremier	-17 344	-15 446
Kabel- och digital-TV*	-12 457	-16 489
Serviceavtal	-8 718	0
Obligatoriska besiktningar	-5 150	-4 455
Bevakningskostnader	-2 907	0
Förbrukningsinventarier	-10 390	-23 072
Vatten	-74 866	-70 667
Fastighetsel	-27 800	-23 182
Uppvärmning	-271 994	-266 798
Sophantering och återvinning	-37 727	-36 517
Förvaltningsarvode drift	-99 811	-88 688
Summa driftkostnader	**-799 807**	**-668 013**

**Ej periodiserat tidigare år därav en kvartals faktura mindre detta år*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 620	-57 600
Resekostnader	-72	0
IT-kostnader	-463	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-13 375	-11 150
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 689
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 136	0
Representation	-274	-3 046
Kontorsmateriel	-1 041	0
Telefon och porto	0	-28
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 710
Konsultarvoden	-3 745	-6 075
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-2 121	-55 519
Summa övriga externa kostnader	**-80 623**	**-143 205**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 500	-44 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-46
Sociala kostnader	-13 982	-13 982
Summa personalkostnader	**-58 482**	**-58 528**

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-83 343	-64 839
Avskrivning Värdehöjande åtgärder	-148 307	-148 307
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-231 650**	**-213 146**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ränteintäkter	0	42
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**42**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-190 017	-217 824
Övriga finansiella kostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-190 017**	**-218 064**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 522 286	9 522 286
Mark	3 767 014	3 767 014
Värdehöjande åtgärder	4 449 292	4 449 292
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 738 592**	**17 738 592**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 021 259	-956 420
Värdehöjande åtgärder	-1 545 607	-1 397 300
	- 2 566 866	**- 2 353 720**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-83 343	-64 839
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-148 307	-148 307
Summa årets avskrivning	**- 231 650**	**- 213 146**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 2 798 516**	**- 2 566 866**
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	5 209 986	
Årets uppskrivning mark		5 209 986
Summa ackumulerad avskrivning	**5 209 986**	**5 209 986**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**20 170 062**	**20 381 712**
Varav		
Byggnader	8 417 684	8 501 027
Mark	8 997 000	8 977 000
Värdehöjande åtgärder	2 755 378	2 903 685
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 619 000	12 619 000
Mark	8 977 000	8 977 000
Totalt taxeringsvärde	**21 596 000**	**21 596 000**

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60**	**0**

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	807	2 170
Skattekonto	146	146
Summa övriga fordringar	**953**	**2 316**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 202	17 344
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 551	0
Förutbetald vattenavgift	6 299	0
Förutbetald renhållning	1 395	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 226	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 744	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**46 418**	**17 344**

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	22 656	16 404
Transaktionskonto	738 160	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	512 598
Summa kassa och bank	**760 816**	**529 001**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	9 251 584	9 256 584
Långfristig skuld vid årets slut	**9 251 584**	**9 256 584**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51 %		1 665 243	0	0	1 665 243
STADSHYPOTEK	0,90 %	2018-05-21	2 000 000	0	5 000	1 995 000
STADSHYPOTEK	3,04%	2018-06-01	681 250	0	0	681 250
STADSHYPOTEK	3,04%	2018-06-01	1 236 493	0	0	1 236 493
STADSHYPOTEK	1,55%	2018-12-31	454 105	0	0	454 105
STADSHYPOTEK	2,98%	2019-06-01	1 236 493	0	0	1 236 493
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-06-01	1 983 000	0	0	1 983 000
Summa			**9 256 584**	**0**	**5 000**	**9 251 584**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr årligen

Not 16 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	122 586	48 187
Summa leverantörskulder	**122 586**	**48 187**

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	180	0
Summa övriga skulder	**180**	**0**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 453	0
Upplupna värmekostnader	0	38 824
Upplupna kostnader för renhållning	1 503	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 536	87 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**122 492**	**136 528**

Not 19 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 350 000	11 350 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-05

Charlotte Weibull

Marie Heró

Gunilla Hermodsson

Martin Lindeborg

Ed Damron

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-05

Mats Wahlberg
Auktoriserad revisor

Jesper Hamberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hollywood
Org.nr. 716438-9137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hollywood för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hollywood för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 6/4 - 2018

Mats Wahlberg
Auktoriserad revisor

Jesper Hamberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

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

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet