

# Årsredovisning

Brf Råby Ängar  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769624-4826

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



# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Råby Ångar 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 Lunds kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Domprosten 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014.

### Lägenhetsfördelning:

4 rok	6 rok
21 st	7 st

Total tomtarea:	7 466 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	3 185 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	44 702 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 702 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Efter den senaste stämman 2016-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Björn Lönngren	Ordförande	Stämman
Johan Ljungström	Vice ordförande ( <i>Avgått under året</i> )	Stämman
David Johannes Havia	Ledamot	Stämman
Andreas Lindqvist	Ledamot	Stämman
Anette Elmér	Ledamot	Stämman

**Styrelsesuppleanter**

Anna McPherson		Stämman
----------------	--	---------

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Revisor	Stämman
-------------------------	---------	---------

#### Valberedning

Cecilia Kjaer (sammanställande)		Stämman
Catti Ogen		Stämman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 500 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 128 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 96 tkr.

Årets resultat belastas av en skattekostnad på 131 980 kr som hänförs till uppförandet av fastigheten. Denna skatt var inget föreningen visste att de skulle betala, men som dock visades inte ingå i köpet av fastigheten.

**Årets resultat** är 252 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade finansiella kostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 169%.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 196 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

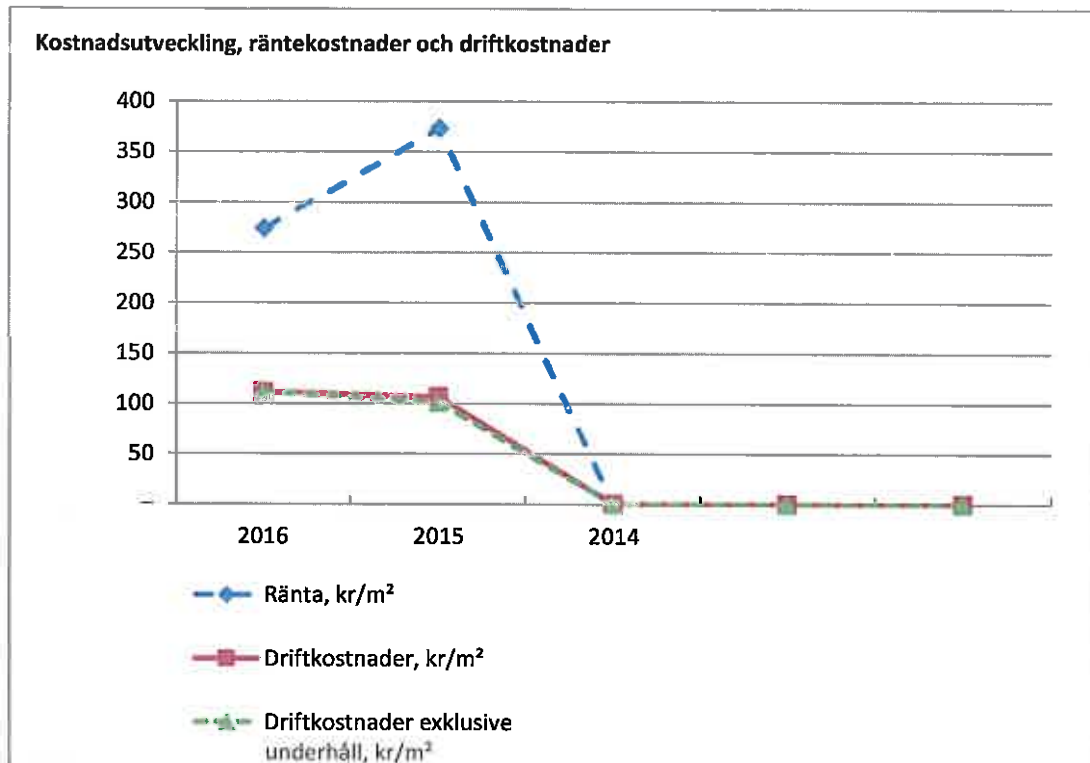
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret fem överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år en).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



16

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
Nettoomsättning*	1 592	1 576	920		
Resultat efter finansiella poster	- 592	- 844	- 656	-	-
Årets resultat	- 592	- 844			
Resultat exklusive avskrivningar	196	- 56		-	-
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	100	- 152		-	-
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	30	30		-	-
Balansomslutning	100 140	100 947			
Kassaflöde, indirekt metod	-21	102 336		-	-
Soliditet	64%	64%	64%		
Likviditet	169%	100%			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	500	495		-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	111	106		-	-
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	111	101		-	-
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	274	373		-	-
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	60	30		-	-
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 265	11 236		-	-
Skuldkvot	22,18	22,69			

\*Kostnadsutfallet 2014 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	=	=	65 960 000	96 000	- 754 717	- 844 151
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 844 151	844 151
Reservering underhållsfond				96 000	- 96 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Årets resultat						- 591 863
Vid årets slut	-	-	65 960 000	192 000	-1 694 868	- 591 863

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 598 868
Årets resultat före fondförändring	-591 863
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-96 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	<u>-2 286 731</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 286 731
----------------------------	------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 592 129	1 576 366
Övriga rörelseintäkter	3	25 212	578
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 617 341</b>	<b>1 576 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 354 183	- 338 565
Övriga externa kostnader	5	- 155 167	- 102 305
Personalkostnader	6	- 39 269	- 2 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 787 812	- 787 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 336 432</b>	<b>-1 231 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>280 910</b>	<b>345 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	—	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 872 773	-1 189 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 872 773</b>	<b>-1 189 416</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 591 863</b>	<b>- 844 151</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>- 591 863</b>	<b>- 844 151</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	99 427 813	100 215 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 427 813</b>	<b>100 215 625</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 427 813</b>	<b>100 215 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	–	14 349
Övriga fordringar	13	–	6 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 261	37 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 261</b>	<b>57 830</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	652 598	673 605
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>652 598</b>	<b>673 605</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>711 859</b>	<b>731 436</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 139 672</b>	<b>100 947 061</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 960 000	65 960 000
Underhållsfond		192 000	96 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 152 000</b>	<b>66 056 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 694 868	- 754 717
Årets resultat		- 591 863	- 844 151
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 286 731</b>	<b>-1 598 868</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 865 269</b>	<b>64 457 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	35 853 355	35 756 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 853 355</b>	<b>35 756 016</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	26 179	30 000
Leverantörskulder	17	1 033	53 377
Skatteskulder	18	—	130 310
Övriga skulder	19	18 212	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	375 624	520 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>421 048</b>	<b>733 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 139 672</b>	<b>100 947 061</b>

---

# 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	100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 592 129	1 576 366
	<u>1 592 129</u>	<u>1 576 366</u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 72	-
Övriga rörelseintäkter	448	578
Intäkter filter	15 120	
Försäkringsersättningar	9 716	-
	<u>25 212</u>	<u>578</u>
<b>Not 4 Driftkostnader</b>		
Reparationer	22 173	-
Underhåll	-	17 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	131 980	-
Försäkringspremier	26 672	36 089
Kabel- och digital-TV	43 184	43 184
Fastighetsskötsel	-	75 275
Snö- och halkbekämpning	16 088	39 238
Förbrukningsmateriel	18 227	-
Vatten	86 991	121 068
El	8 868	6 336
	<u>354 183</u>	<u>338 565</u>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvode	122 337	60 928
Juridiska kostnader	225	-
Arvode, yrkesrevisorer	13 125	-
Kreditupplysningar	500	-
Köpta tjänster	3 227	33 750
Bankkostnader	2 001	-
Övriga externa kostnader	13 753	7 627
	<u>155 167</u>	<u>102 305</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 080	2 997
Summa	30 080	2 997
Sociala kostnader	9 189	–
	39 269	2 997

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	787 812	787 812
	787 812	787 812

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Övriga ränteintäkter	–	39
	–	39

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	872 773	1 189 455
	872 773	1 189 455

**Not 10 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 591 863 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 -687 864 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-12-31      2015-12-31

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	78 781 250	78 781 250
Mark	23 010 000	23 010 000
	<u>101 791 250</u>	<u>101 791 250</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u>101 791 250</u>	<u>101 791 250</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 575 626	- 787 813
	<u>-1 575 626</u>	<u>- 787 813</u>
<b>Årets avskrivning byggnader</b>	<u>- 787 811</u>	<u>- 787 812</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-2 363 437</u>	<u>-1 575 625</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<u>99 427 813</u>	<u>100 215 625</u>
<b>Varav</b>		
Byggnader	76 417 813	77 205 625
Mark	23 010 000	23 010 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	44 702 000	44 702 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<u>44 702 000</u>	<u>44 702 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>26 530 000</u>	<u>26 530 000</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

---

Avgifts- och hyresfordringar	–	14 349
Kundfordringar	–	0
	–	<u>14 349</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

---

Andra kortfristiga fordringar	–	6 012
	–	<u>6 012</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

---

Förutbetalda försäkringspremier	29 949	26 672
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 192	–
Upplupen intäkt filterbyte	15 120	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	10 797
	<u>59 261</u>	<u>37 469</u>

**Not 15 Kassa och bank**

---

Bankmedel	200 000	673 605
Bankmedel	–	- 9 716
Förvaltningskonto i Swedbank	452 598	9 716
	<u>652 598</u>	<u>673 605</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	35 879 534	35 786 016
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 26 179	- 30 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	35 853 355	35 756 016

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN SKÅNE	1,03%	2017-05-30		300 000	3 000	297 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,65%	2018-12-20	11 928 672		209 887	11 718 785
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,17%	2017-01-02	11 928 672		9 887	11 918 785
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,43%	2019-01-02	11 928 672		9 887	11 918 785
			<b>35 786 016</b>	<b>300 000</b>	<b>232 661</b>	<b>35 853 355</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 26 179 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 104 716 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 35 748 639 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 831 250	35 831 250
----------------------	------------	------------

**Not 17 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	1 033	33 750
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-	19 627
	1 033	53 377

**Not 18 Skatteskulder**

Skatteskulder	-	130 310
	-	130 310

**Not 19 Övriga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	18 212	-
	18 212	-

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	241 383	286 833
Upplupna elkostnader	780	-
Upplupna vattenavgifter	-	87 028
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 120	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 341	131 365
	375 624	520 226



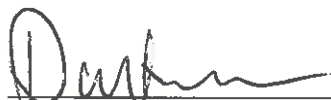
2016-12-31

2015-12-31

Lund 2017-03-15



Björn Lönngren



David Johannes Havia



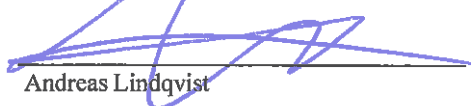
Anette Elmér



Johan Ljungström

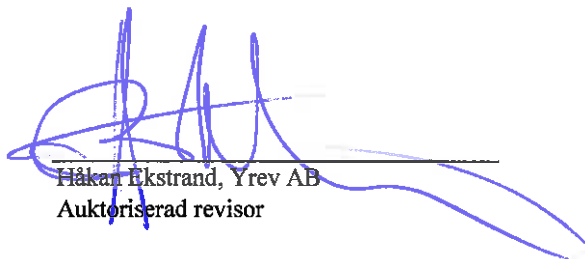
Suppleant träder in i ledamots ställe

Anna McPherson



Andreas Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2017



Håkan Ekstrand, Yrev AB  
Auktoriserad revisor

# 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.

vårdeminskning 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.

### **Vårdeminskning 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 Råby Ängar

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Råby Ängar 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](http://www.riksbyggen.se)

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Råby Ängar, org.nr 769624-4826

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 28 mars 2017



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

