

Årsredovisning

RB BRF
HÄNRYCKNINGEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716419-1434

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
HÄNRYCKNINGEN 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 Stockholms kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Hänryckningen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2010-2011. Fastighetens adress är Franzégatan 43-51, Harry Martinsons gata 3 och Pär Lagerkvists gata 14-20 i Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
15	18	19	7

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Föreningslokal	Garage
3	1	44

Total tomtarea:	2 262 m ²
Total bostadsarea:	4 905 m ²
Total lokalarea:	386 m ²

Årets taxeringsvärde	187 748 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 033 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 386 m², vilket motsvarar 7,3 % av fastighetens totalyta.

CS

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m.
Melia Ekonomi och Juridik AB	163 m ²	2018-09-30
Vulkanisterna AB	94 m ²	2017-03-14
Aktiv Distribution AD Bud AB	125 m ²	2017-08-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,9% av föreningens totala intäkter.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Inre och yttre skötsel
Fortum	Nätavgift el och fjärrvärme
Luleå Energi AB	Elhandel
Stockholm Vatten AB Avfall	Hushållssopor
Ragn-Sells	Sopsortering
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Per Wretin	Ordförande	Stämman	2018
Fredrik Andersson	Sekreterare Avgått	Stämman	2018
Göran Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	2017
Johan Harén	Ledamot	Stämman	2018
Christoffer Svensson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Charlotte Troberg		Stämman	2018
Martin Lindeberg		Stämman	2017
Marlene Mitman		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Johan Bark		Stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Sofie Nilsson		Stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman



Valberedning

Arne Svensson (sammankallande)
Sonja Holmedal
Jens Barkestam
Samir Goghrod

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Studieorganisatör

Charlotte Troberg

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 68 tkr och planerat underhåll för 7 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2017 och visar på ett underhållsbehov på ca 175 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr enligt fastställd budget för 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bygglov inglasning balkonger mot gård	7

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad
Rensning avloppsstammar	2019	60 000
Målning av golv i cykel/barnvagnsrum	2019	35 000
Målning trapphus	2022	325 000
Målning trapphus och ståldörrar	2023	90 000
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2023	50 000
Rensning ventilationskanaler	2023	75 000
Målning av trapphus	2023	95 000
Datorisera styr- och reglerenhet	2023	75 000

I resultatet ingår avskrivningar med 1 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 166 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

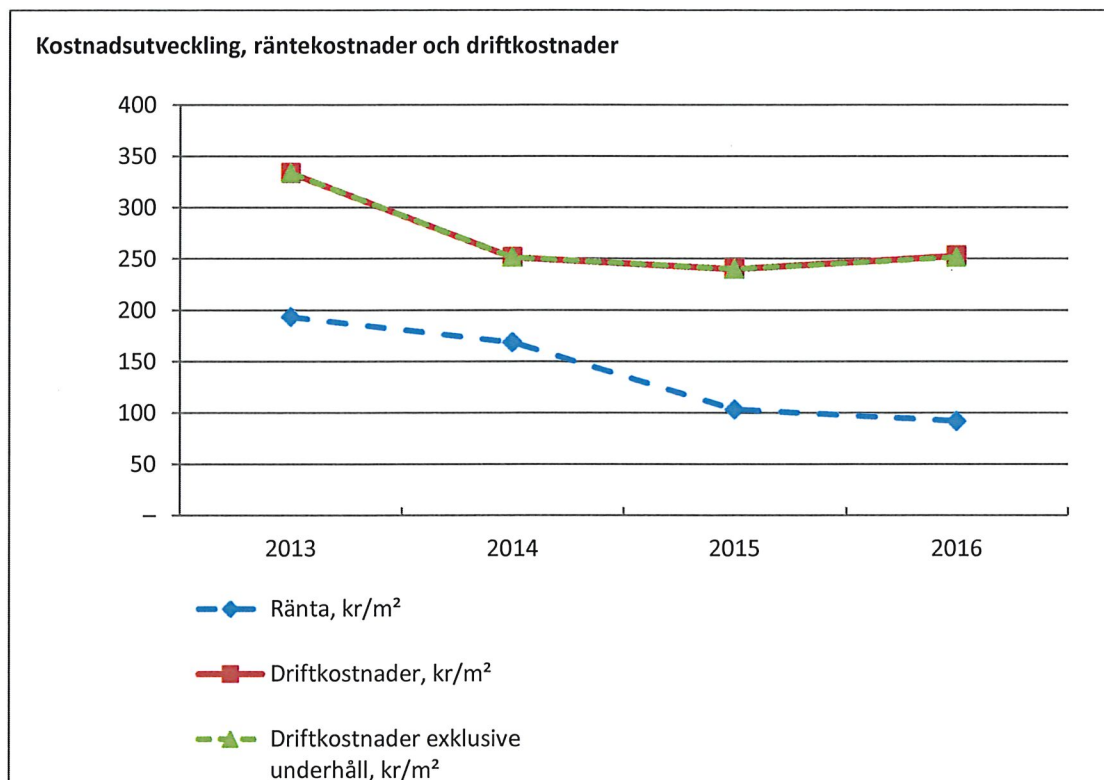


Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	3 490	3 463	3 465	3 455
Resultat efter finansiella poster	- 267	- 375	- 395	287
Årets resultat	- 267	- 375	- 395	287
Resultat exklusive avskrivningar	1 166	1 058	1 030	562
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 016	958	930	462
Avsättning till underhållsfond kr/m²	28	19	19	19
Balansomslutning	258 853	259 159	259 432	263 879
Soliditet	87%	87%	87%	86%
Likviditet	332%	228%	116%	148%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	447	447	442	434
Driftkostnader, kr/m²	253	240	252	334
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	252	240	252	334
Ränta, kr/m²	92	103	169	194
Underhållsfond, kr/m²	94	67	48	29
Lån, kr/m²	5 989	5 989	5 989	6 367

*Nettoomsättningen har justerats så att även elavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

gr

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 705 000	355 524	- 408 371	- 385 382
Disp. enl. årsstämmobeslut			- 385 382	385 382
Reservering underhållsfond		150 000	- 150 000	
Ianspråktagande av uh-fond		- 6 780	6 780	
Årets resultat				- 267 484
Vid årets slut	226 705 000	498 744	- 936 973	- 267 484

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-793 753
Årets resultat före fondförändring	-267 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 780
Summa underskott	-1 204 457

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 204 457
----------------------------	------------

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	3 490 410	3 463 365
Övriga rörelseintäkter	3	51 610	8 139
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 542 020	3 471 504
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 339 652	-1 271 656
Övriga externa kostnader	5	- 494 233	- 531 286
Personalkostnader	6	- 63 969	- 69 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 433 112	-1 433 112
Summa rörelsekostnader		-3 330 966	-3 305 657
Rörelseresultat		211 054	165 846
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		2 714	2 714
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 985	4 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 487 237	- 547 499
Summa finansiella poster		- 478 538	- 540 603
Resultat efter finansiella poster		- 267 484	- 374 757
Årets resultat		- 267 484	- 374 757

gr

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	254 931 985	256 357 369
Inventarier, verktyg och installationer	10	23 182	30 910
Summa materiella anläggningstillgångar		254 955 167	256 388 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		254 984 667	256 417 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 707	23 462
Övriga fordringar	12	100 969	181 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 346	11 346
Summa kortfristiga fordringar		136 022	216 119
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 732 345	524 854
Summa kassa och bank		3 732 345	524 854
Summa omsättningstillgångar		3 868 367	2 740 973
SUMMA TILLGÅNGAR		258 853 034	259 158 752

g

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 705 000	226 705 000
Underhållsfond		498 744	355 524
Summa bundet eget kapital		227 203 744	227 060 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 936 973	- 408 371
Årets resultat		- 267 484	- 385 382
Summa fritt eget kapital		-1 204 457	- 793 753
Summa eget kapital		225 999 288	226 266 771
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	31 688 000	31 688 000
Summa långfristiga skulder		31 688 000	31 688 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 516	107 092
Skatteskulder		177 810	160 660
Övriga skulder	16	266 286	320 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	633 135	615 285
Summa kortfristiga skulder		1 165 747	1 203 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 853 034	259 158 752



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	119
Byggnadsinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 190 510	2 192 717
Hyrer, lokaler	624 316	624 106
Hyrer, garage	499 200	506 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 6 720	- 11 008
Elavgifter	183 105	150 669
	3 490 410	3 463 365

I år redovisas elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.

Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.

Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	7 320	8 120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	—	19
Inkassointäkter	540	—
Övriga rörelseintäkter	43 750	—
	51 610	8 139

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	68 043	114 553
Underhåll	6 780	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	97 480	80 330
Försäkringspremier	45 383	49 648
Kabel- och digital-TV	47 495	58 682
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	4 190	—
Städning gemensamma utrymmen	15 359	3 080
Obligatoriska besiktningar	25 670	5 788

g

	2016-12-31	2015-12-31
Snö- och halkbekämpning	38 847	32 528
Förbrukningsmateriel	24 123	3 646
Vatten	87 740	76 678
El	499 356	519 048
Uppvärmning	318 269	271 724
Sophantering och återvinning	68 917	63 751
	<u>1 339 652</u>	<u>1 271 656</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	484 316	472 259
Juridiska kostnader	675	450
Arvode, yrkesrevisorer, för stor kostnad upptagen 2015	- 13 050	27 875
Övriga förvaltningskostnader	14 158	9 516
Kreditupplysningar	450	—
Telefon	204	54
Medlems- och föreningsavgifter	2 950	2 950
Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen	3 750	—
Konsultarvoden	—	3 000
Bankkostnader	780	440
Övriga externa kostnader	—	14 742
	<u>494 233</u>	<u>531 286</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	29 328	42 424
Sammanträdesarvoden	13 964	6 400
Arvode till valberedningen	4 000	3 100
Föreningsvald revisor	3 400	200
Summa	<u>50 692</u>	<u>52 124</u>
Sociala kostnader	<u>13 277</u>	<u>17 480</u>
	<u>63 969</u>	<u>69 604</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 421 634	1 421 634
Om- och tillbyggnader	3 750	3 750
Maskiner	<u>7 728</u>	<u>7 728</u>
	<u>1 433 112</u>	<u>1 433 112</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 954	3 713
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	—
Övriga ränteintäkter	—	469
	<u>5 985</u>	<u>4 182</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 267 484 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 -410 704 kr.

g

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 893 000	170 893 000
Mark	90 000 000	90 000 000
Anslutningsavgifter	-1 447 500	-1 447 500
Standardförbättringar	37 500	37 500
	<u>259 483 000</u>	<u>259 483 000</u>
Summa anskaffningsvärden	259 483 000	259 483 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 114 381	-1 692 747
Tillkommande utgifter	- 11 250	- 7 500
	<u>-3 125 631</u>	<u>-1 700 247</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 421 634	-1 421 634
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 3 750	- 3 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 551 015</u>	<u>-3 125 631</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	254 931 985	256 357 369
Taxeringsvärden		
bostäder	178 000 000	159 000 000
lokaler	9 748 000	8 033 000
Totalt taxeringsvärde	<u>187 748 000</u>	<u>167 033 000</u>
varav byggnader	108 600 000	106 949 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	38 638	38 638
	<u>38 638</u>	<u>38 638</u>
Summa anskaffningsvärden	38 638	38 638
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 7 728	—
	<u>- 7 728</u>	<u>—</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 7 728	- 7 728
	<u>- 7 728</u>	<u>- 7 728</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 15 456</u>	<u>- 7 728</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 182	30 910

g

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

59 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	29 500	29 500
	<u>29 500</u>	<u>29 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	75 744	156 086
Andra kortfristiga fordringar	25 225	25 225
	<u>100 969</u>	<u>181 311</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	11 346	11 346
	<u>11 346</u>	<u>11 346</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	1 529 420	24 620
Förvaltningskonto i Swedbank	2 202 925	500 234
	<u>3 732 345</u>	<u>524 854</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 688 000	31 688 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>31 688 000</u>	<u>31 688 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,288%	2017-10-26	9 896 000			9 896 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,280%	2017-12-19	10 396 000			10 396 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,500%	2017-10-18	11 396 000			11 396 000
			31 688 000			31 688 000

Not 16 Övriga skulder

Depositionsavgifter	178 944	251 544
Skuld för moms	87 342	67 330
Clearing	—	2 070
	<u>266 286</u>	<u>320 944</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	95 786	92 850
Upplupna elkostnader	74 509	72 238
Upplupna värmekostnader	70 447	34 531
Upplupna revisionsarvoden	13 168	30 000
Upplupna styrelsearvoden	69 056	80 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	54
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	310 169	304 798
	<u>633 135</u>	<u>615 285</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	34 188 000	34 188 000
Summa ställda panter	<u>34 188 000</u>	<u>34 188 000</u>

g

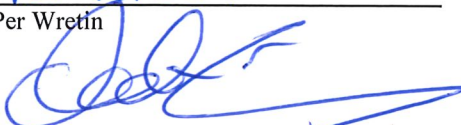
2016-12-31

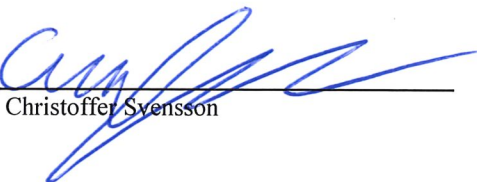
2015-12-31

Stockholm 2017-05-16


Per Wretin

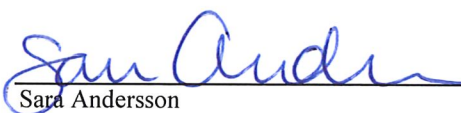
Per Wretin


Martin Lindeberg


Christoffer Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-18

Deloitte AB


Sara Andersson

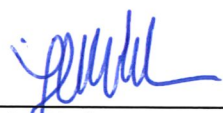
Auktoriserad revisor


Göran Lundqvist

Göran Lundqvist


Johan Harén


FREDRIK ANDERSSON


Johan Bark

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hänryckningen
organisationsnummer 716419-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hänryckningen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hänryckningen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 2017-05-18

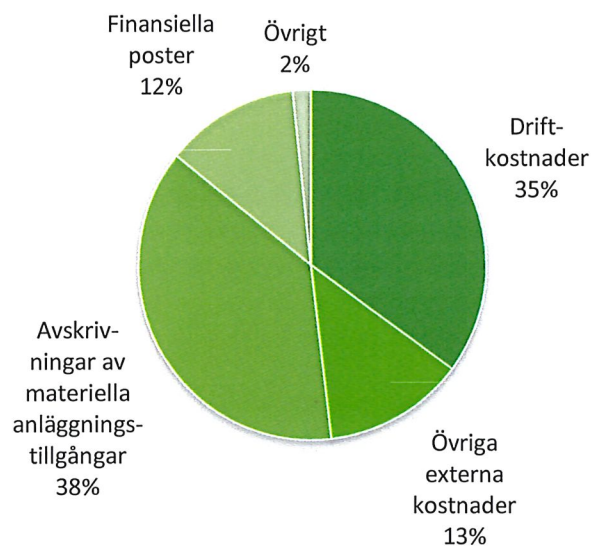
Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

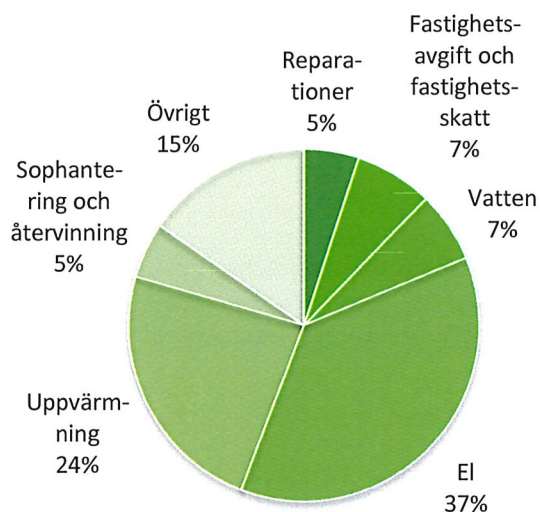
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 339 652	1 271 656
Övriga externa kostnader	494 233	531 286
Personalkostnader	63 969	69 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 433 112	1 433 112
Finansiella poster	478 538	540 603
Summa kostnader	3 809 504	3 846 260



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	68 043	114 553
Underhåll	6 780	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	97 480	80 330
Försäkringspremier	45 383	49 648
Kabel- och digital-TV	47 495	58 682
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	4 190	0
Städning gemensamma utrymmen	15 359	3 080
Obligatoriska besiktningar	25 670	5 788
Snö- och halkbekämpning	38 847	32 528
Förbrukningsmateriel	24 123	3 646
Vatten	87 740	76 678
El	499 356	519 048
Uppvärmning	318 269	271 724
Sophantering och återvinning	68 917	63 751
Summa driftkostnader	1 339 652	1 271 656



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016

2015

4905

4905

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer

14

23

Underhåll

1

0

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

20

16

Försäkringspremier

9

10

Kabel- och digital-TV

10

12

Återbäring från Riksbyggen

-2

-2

Systematiskt brandskyddsarbete

1

0

Städning gemensamma utrymmen

3

1

Obligatoriska besiktningar

5

1

Snö- och halkbekämpning

8

7

Förbrukningsmateriel

5

1

Vatten

18

16

El

102

106

Uppvärmning

65

55

Sophantering och återvinning

14

13

Summa driftkostnader

273

259

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF HÄNRYCKNINGEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
HÄNRYCKNINGEN 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