

Årsredovisning

BRF PRISMA

1/1 2016 - 31/12 2016

Org nr 769622-4992



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PRISMA 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 Göteborgs kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 133:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012 och 2013. Fastighetens adress är Norra Dragspelsgatan 22-24 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
2	32	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	46

Total bostadsarea: 4 651 m²

Årets taxeringsvärde 87 707 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 921 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kone AB	Hissar och portar
ComHem	Kabel-TV
Städbolaget	Städ

48

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Bengt Forsman	Ordförande	Stämman	2017
Eva Berntson Gärtner	Ledamot	Stämman	2017
Per-Olof Carlsson	Ledamot	Stämman	2018
Agneta Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Eive Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Ann-Cathrine Gunnarsdotter		Stämman	2017
Åke Gidlund		Stämman	2017
Maryam Büyüksal		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 868 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 883	2 883	2 882	2 825
Resultat efter finansiella poster	- 325	- 253	- 314	678
Resultat exklusive avskrivningar	868	939	857	803
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	320	391	440	394
Balansomslutning	152 152	153 900	154 514	155 448
Soliditet	82%	81%	81%	80%
Likviditet	191%	242%	197%	175%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	545	545	545	535
Driftkostnader, kr/m ²	251	224	235	240
Ränta, kr/m ²	155	164	181	171
Underhållsfond, kr/m ²	395	283	165	88
Lån, kr/m ²	5 913	6 214	6 300	6 386
Skuldkvot	9,48	9,97	10,04	10,46

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 310 000	108 706 000	1 314 000	- 688 073	- 253 220
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 253 220	253 220
Reservering underhållsfond			548 000	- 548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 26 188	26 188	
Årets resultat					- 324 796
Vid årets slut	15 310 000	108 706 000	1 835 812	-1 463 105	- 324 796

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-941 293
Årets resultat före fondförändring	-324 796
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 188
Summa underskott	-1 787 902

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 787 902

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	2 882 675	2 883 315
Övriga rörelseintäkter	3	17 497	15 007
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 900 172	2 898 322
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 165 842	-1 042 744
Övriga externa kostnader	5	- 131 031	- 151 782
Personalkostnader	6	- 16 774	- 11 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 192 415	-1 192 415
Summa rörelsekostnader		-2 506 062	-2 398 189
Rörelseresultat		394 110	500 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 905	7 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 720 811	- 760 780
Summa finansiella poster		- 718 906	- 753 353
Resultat efter finansiella poster		- 324 796	- 253 220
Årets resultat		- 324 796	- 253 220

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	150 043 802	151 207 973
Inventarier, verktyg och installationer	11	219 530	247 775
Summa materiella anläggningstillgångar		150 263 332	151 455 748
Summa anläggningstillgångar		150 263 332	151 455 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 781	—
Övriga fordringar		—	3 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 107	42 559
Summa kortfristiga fordringar		47 888	45 897
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar		—	2 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 840 922	298 715
Summa kassa och bank		1 840 922	298 715
Summa omsättningstillgångar		1 888 810	2 444 612
SUMMA TILLGÅNGAR		152 152 142	153 900 360

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 016 000	124 016 000
Underhållsfond		1 835 812	1 314 000
Summa bundet eget kapital		125 851 812	125 330 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 463 105	- 688 073
Årets resultat		- 324 796	- 253 220
Summa fritt eget kapital		-1 787 901	- 941 293
Summa eget kapital		124 063 911	124 388 707
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	27 100 000	28 500 000
Summa långfristiga skulder		27 100 000	28 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	400 000	400 000
Leverantörsskulder		128 254	163 871
Skatteskulder		21 070	41 879
Övriga skulder		—	4 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	438 908	401 258
Summa kortfristiga skulder		988 232	1 011 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 152 143	153 900 360

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-324 796	-253 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 192 415	1 192 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	867 619	939 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 991	2 815
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-23 421	39 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 207	981 407
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-218 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-218 194
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-557 793	527 781
Likvida medel vid årets början	2 398 715	1 870 935
Likvida medel vid årets slut	1 840 922	2 398 716

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	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	2 533 015	2 533 015
Hyror, garage	350 860	350 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 200	—
	2 882 675	2 883 315

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	17 000	14 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	137	137
Inkassointäkter	360	720
	17 497	15 007

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	276 892	116 756
Underhåll	26 188	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17 611	19 210
Försäkringspremier	34 942	33 299
Kabel- och digital-TV	29 712	29 188
Trädgårdsskötsel	36 000	27 378
Städning gemensamma utrymmen	44 130	55 875
Obligatoriska besiktningar	28 561	33 209
Övriga utgifter, köpta tjänster	23 414	22 100
Förbrukningsmateriel	49 947	61 087
Fordons- och maskinkostnader	—	556
Vatten	124 022	106 573
El	92 199	92 032
Uppvärmning	320 765	378 825
Sophantering och återvinning	61 459	66 656
	1 165 842	1 042 744

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 798	3 212
Arvode för ekonomisk förvaltning	95 112	94 497
IT-kostnader	6 645	6 681
Juridiska kostnader	900	900
Arvode, yrkesrevisorer	20 225	14 875
Lokalkostnader	2 394	6 453
Representation	–	22 078
Kontorsmateriel	–	996
Telefon och porto	1 119	–
Bankkostnader	1 360	1 290
Övriga externa kostnader	1 478	800
	<u>131 031</u>	<u>151 782</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga personalkostnader	6 238	–
Styrelsearvode	11 186	7 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	588
Summa	<u>17 424</u>	<u>7 588</u>
Sociala kostnader	- 650	3 660
	<u>16 774</u>	<u>11 248</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 164 171	1 164 171
Inventarier och verktyg	28 244	28 244
	<u>1 192 415</u>	<u>1 192 415</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 852	7 370
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	57
	<u>1 905</u>	<u>7 427</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	720 593	760 780
Övriga räntekostnader	218	–
	<u>720 811</u>	<u>760 780</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	138 661 315	138 661 315
Mark	15 000 000	15 000 000
Summa anskaffningsvärden	153 661 315	153 661 315
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 453 342	-1 289 171
	-2 453 342	-1 289 171
Årets avskrivning byggnader	-1 164 171	-1 164 171
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 617 513	-2 453 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 043 802	151 207 973
Varav		
Byggnader	135 043 802	136 207 973
Mark	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	85 600 000	39 000 000
lokaler	2 107 000	1 921 000
Totalt taxeringsvärde	87 707 000	40 921 000
varav byggnader	68 107 000	29 921 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	282 444	64 250
	282 444	64 250
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	—	218 194
	—	218 194
Summa anskaffningsvärden	282 444	282 444
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 34 669	- 6 425
	- 34 669	- 6 425
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 28 244	- 28 244
	- 28 244	- 28 244
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 62 914	- 34 669
Restvärde enligt plan vid årets slut	219 530	247 775

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	315
Förutbetalda försäkringspremier	37 742	34 942
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 365	7 302
	45 107	42 559

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	—	3 000
Bankmedel	1 743	2 365
Förvaltningskonto i Swedbank	1 839 179	293 350
	<u>1 840 922</u>	<u>298 715</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	27 500 000	28 900 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 400 000</u>	<u>- 400 000</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 100 000	28 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,786%		8 900 000		1 400 000	7 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,10%	2017-11-24	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,35%	2019-11-25	10 000 000			10 000 000
			<u>28 900 000</u>		<u>1 400 000</u>	<u>27 500 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 25 500 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	18 186	7 000
Upplupna sociala avgifter	5 714	2 199
Upplupna räntekostnader	117 254	122 617
Upplupna elkostnader	8 099	7 689
Upplupna vattenavgifter	10 260	9 717
Upplupna värmekostnader	31 830	—
Upplupna kostnader för renhållning	5 069	5 385
Upplupna revisionsarvoden	16 100	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>226 396</u>	<u>234 651</u>
	438 908	401 258

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

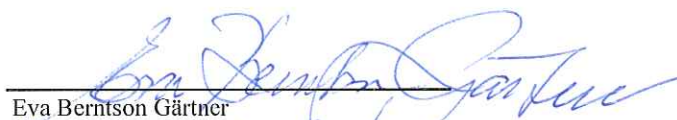
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Summa ställda panter	30 000 000	30 000 000

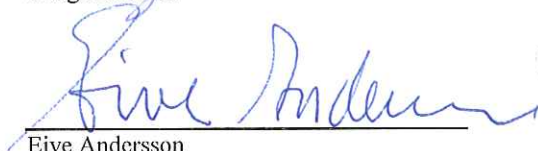
Göteborg 2017- 03 -20



Bengt Forsman



Eva Berntson Gärtner



Eive Andersson



Per-Olof Carlsson



Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prisma, org. nr 769622-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prisma för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

475

som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Prisma för år 2016 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:

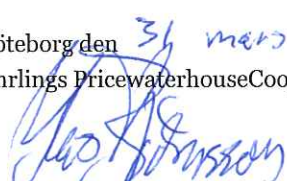
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 31 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

BRF PRISMA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF PRISMA i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

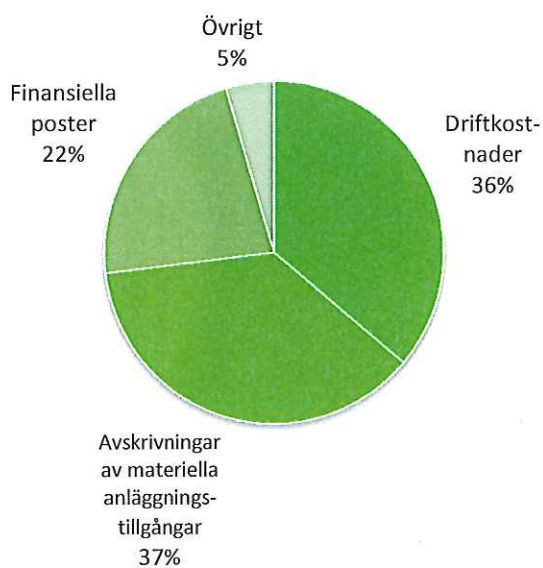
Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

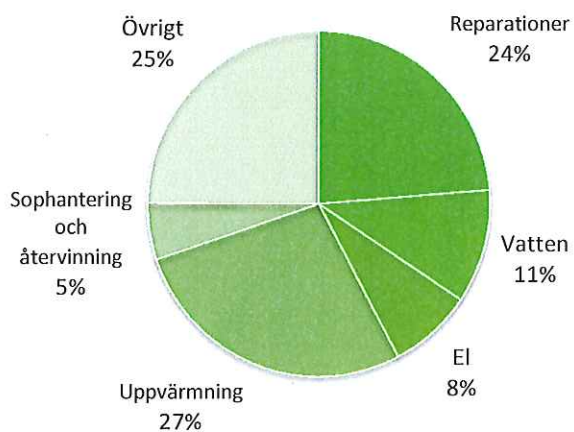
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 165 842	1 042 744
Övriga externa kostnader	131 031	151 782
Personalkostnader	16 774	11 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 192 415	1 192 415
Finansiella poster	718 906	753 353
Summa kostnader	3 224 968	3 151 543



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	276 892	116 756
Underhåll	26 188	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17 611	19 210
Försäkringspremier	34 942	33 299
Kabel- och digital-TV	29 712	29 188
Trädgårdsskötsel	36 000	27 378
Städning gemensamma utrymmen	44 130	55 875
Obligatoriska besiktningar	28 561	33 209
Övriga utgifter, köpta tjänster	23 414	22 100
Förbrukningsmateriel	49 947	61 087
Fordons- och maskinkostnader	0	556
Vatten	124 022	106 573
El	92 199	92 032
Uppvärmning	320 765	378 825
Sophantering och återvinning	61 459	66 656
Summa driftkostnader	1 165 842	1 042 744



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	4651	4651
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	60	25
Underhåll	6	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	4
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	6	6
Trädgårdsskötsel	8	6
Städning gemensamma utrymmen	9	12
Obligatoriska besiktningar	6	7
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	5
Förbrukningsmateriel	11	13
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	27	23
El	20	20
Uppvärmning	69	81
Sophantering och återvinning	13	14
Summa driftkostnader	251	224

