

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Möllebacken
Org nr: 769604-8292



1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av protokollförare.
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Ordlista



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

Förvaltningsberättelse

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

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på vattenskada i butiks lokal och därmed uppkommande renoveringskostnader samt kostnader för avhysning av hyresgästen Forsgren Juridik. En händelse som kommer att påverka 2018; års resultat negativt med ca 75 000 kr.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre räntekostnader och lägre uppskattade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 587 % till 370 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 125 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Minevra 21 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 26 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda år 2000. Fastighetens adress är Södra Storgatan 25-27 i Helsingborg.

Föreningen har servitut på tre parkeringsplatser hos Unionen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	15	4	7	0	0	26

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	1	18

Total tomtarea:	1 093 m ²
Total bostadsarea:	1 849 m ²
Varav hyresrätter:	0 m ²
Total lokalarea:	125 m ²

Årets taxeringsvärde	33 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 199 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
NFashion	72	2020
Charming	53	2020

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bi-Vent	Ventilation
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Anderssons fastighetsförvaltning	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Comhem	Kabel TV
Öresundskraft AB	El och Värme
NSVA	Vatten
NSR	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 158 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 310 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 168 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 310 tkr enligt den eviga kostnaden på 10 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föregående års utfört underhåll

Beskrivning	Kommentar
Underhållsspolning avlopp	23 tkr
Förebyggande lås underhåll	16 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Anläggning av uteplats och strömförsörjningsaggregat till rökluckor	71 tkr
Ny belysning i garaget med styrning och modernisering av porttelefon	74 tkr
Byte av enstaka fönster lister	9 tkr

Planerat underhåll	År
Installation av fibernät	2018
Byte dillfogar	2020
Byte av fönsterlister	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Jansson	Ordförande	2018
Ingrid Flarup	Sekreterare	2019
Åsa Hansdotter	Ledamot	2018
Ina Dobshykava	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Jonasson	2018
Niclas Andersson	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Per Jacobsson från KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Alf Hellberg	Stämman/ sammankallad
Peter Flarup	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det uppkommit en osäker fordran på tidigare hyresgäst Forsgren Juridik i samband med avhysningen. En händelse som kommer att påverka 2018; års resultat negativt med ca 75 000 kr.

Medlemsinformation

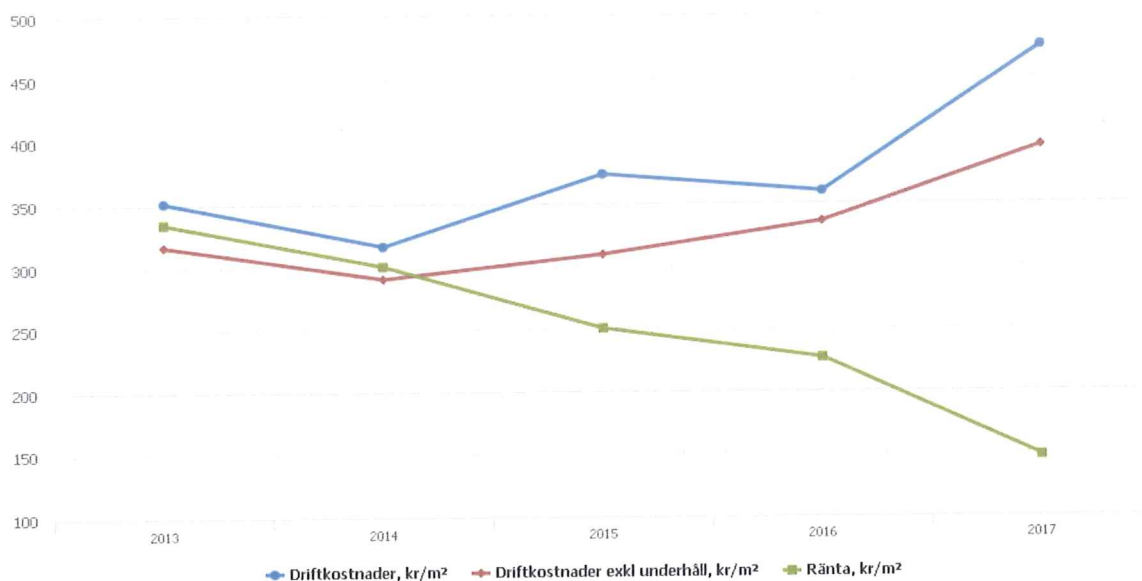
Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret, 2018, har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 789	1 789	1 798	1 795	1 796
Resultat efter finansiella poster	84	166	116	136	155
Årets resultat	84	166	116	136	155
Soliditet %	63	63	62	62	60
Likviditet %	370	587	481	399	544
Driftkostnader, kr/m²	467	359	373	316	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	387	335	309	290	316
Ränta, kr/m²	147	226	250	300	334

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanser at resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 060 000	0	0	2 187 427	460 478	166 127
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					166 127	-166 127
Reservering underhållsfond				310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-153 717	153 717	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						84 103
Vid årets slut	22 060 000	0	0	2 343 710	470 322	84 103

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	626 605
Årets resultat	84 103
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 717

Summa 554 425

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 554 425

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 788 619	1 789 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 742	13 071
Summa rörelseintäkter		1 802 361	1 802 541
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-922 713	-709 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 877	-97 198
Personalkostnader	Not 6	-54 692	-54 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-333 780	-333 878
Summa rörelsekostnader		-1 430 062	-1 194 621
Rörelseresultat		372 299	607 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 809	4 311
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-291 007	-446 104
Summa finansiella poster		-288 198	-441 793
Resultat efter finansiella poster		84 103	166 127
Årets resultat		84 103	166 127

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 805 636	38 139 416
Summa materiella anläggningstillgångar		37 805 636	38 139 416
Summa anläggningstillgångar		37 805 636	38 139 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	116 475	0
Övriga fordringar	Not 12	5 245	1 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 931	25 644
Summa kortfristiga fordringar		179 651	27 326
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 605 209	1 521 034
Summa kassa och bank		1 605 209	1 521 034
Summa omsättningstillgångar		1 784 860	1 548 360
Summa Tillgångar		39 590 496	39 687 776

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 060 000	22 060 000
Fond för yttre underhåll	2 343 710	2 187 427
Summa bundet eget kapital	24 403 710	24 247 427
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	470 322	460 478
Årets resultat	84 103	166 127
Summa fritt eget kapital	554 425	626 605
Summa eget kapital	24 958 135	24 874 032
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 150 000
Summa långfristiga skulder		14 550 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	200 000
Leverantörsskulder	Not 17	72 031
Skatteskulder	Not 18	1 221
Övriga skulder	Not 19	-8 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	217 595
Summa kortfristiga skulder		482 361
Summa Eget kapital och Skulder	39 590 496	39 687 776

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 461 620	1 461 614
Hyror, lokaler	179 673	182 220
Hyror, garage	152 728	151 969
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 854	-6 332
Debiterad fastighetsskatt	4 452	0
Summa nettoomsättning	1 788 619	1 789 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgift	2 464	0
Fakturerade kostnader	180	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar (öresutjämning)	17	46
Erhållna skadestånd	0	1 200
Uthyrning av gästlägenheter	11 081	10 565
Summa övriga rörelseintäkter	13 742	13 071

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll (garagebelysning, uteplats, strömförsörjningsaggregat, porttelefon)	-153 717	-47 349
Övrigt underhåll	-4 513	0
Reparationer (byte av VVS pump, reparation vattenskada)	-114 589	-81 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 164	-47 156
Försäkringspremier	-18 563	-16 531
Kabel- och digital-TV	-28 347	-27 876
Systematiskt brandskyddsarbete (rökluckor)	-27 919	-7 299
Serviceavtal	-9 949	0
Obligatoriska besiktningar	-38 895	-38 894
Snö- och halkbekämpning	-1 410	-6 808
Förbrukningsinventarier	-15 799	-18 836
Vatten	-46 092	-48 106
Fastighetsel	-74 126	-65 140
Uppvärmning	-216 022	-187 027
Sophantering och återvinning	-28 533	-32 379
Förvaltningsarvode drift	-96 075	-84 725
Summa driftkostnader	-922 713	-709 207

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-67 262	-63 742
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-7 988	-8 305
Övriga förvaltningskostnader	-3 235	-818
Kreditupplysningar	-225	-2 550
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	0
Kontorsmateriel	-439	-2 403
Telefon och porto	-4 870	-2 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Bankkostnader	-2 430	-1 515
Övriga externa kostnader	-28 149	-13 068
Summa övriga externa kostnader	-118 877	-97 198

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-89
Sociala kostnader	-9 892	-9 949
Summa personalkostnader	-54 692	-54 338

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-333 780	-333 878
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-333 780	-333 878

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 808	2 795
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 508
Skattekonto	1	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 809	4 311

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-275 702	-431 429
Övriga räntekostnader	-126	-0
Övriga finansiella kostnader	-15 179	-14 675
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-291 007	-446 104



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 301 250	38 301 250
Mark	3 750 000	3 750 000
	42 051 250	42 051 250

Årets anskaffningar

	0	0
	0	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	42 051 250	42 051 250
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	3 911 834	3 578 054
	3 911 834	3 578 054

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	333 780	333 780
	333 780	333 780

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	4 245 614	3 911 834
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	37 805 635	38 139 416
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	34 055 635	34 389 416
Mark	3 750 000	3 750 000

Taxeringsvärden

Byggnader	22 959 000	22 959 000
Mark	10 240 000	10 240 000
Totalt taxeringsvärde	33 199 000	33 199 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar (Forsgren Juridik)	116 475	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	116 475	0

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5 245	1 682
Summa övriga fordringar	5 245	1 682

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 480	18 563
Förutbetalda driftkostnader	19 085	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 601	0
Förutbetald vattenavgift	4 004	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 194	7 081
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 567	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 931	25 644

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	704 912	702 104
Företagskonto	57 903	59 153
Transaktionskonto	842 394	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	759 778
Summa kassa och bank	1 605 209	1 521 034

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	14 350 000	14 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 150 000	14 550 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41 %	2018-06-20	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	2,33 %	2018-06-27	2 050 000,00	0,00	200 000,00	1 850 000,00
SWEDBANK	1,70%	2022-03-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,89%	2023-03-24	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2021-06-23	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	0,91%	2019-06-19	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			14 550 000,00	6 000 000,00	200 000,00	14 350 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	200 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	200 000	0

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	72 031	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	75 267
Summa leverantörsskulder	72 031	75 267

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	1 221	664
Summa skatteskulder	1 221	664

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för moms (fordran)	-8 606	11 389
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	-8 486	11 389

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	30 741	61 293
Upplupna elkostnader	5 776	0
Upplupna värmekostnader	27 532	0
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 300
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 782	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 265	106 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 595	176 424



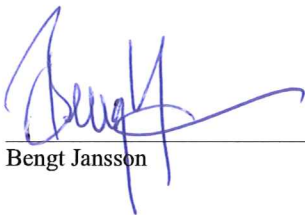
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

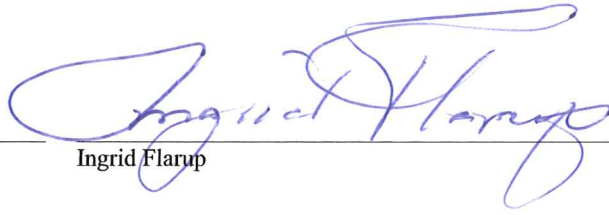
Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	20 140 000	20 140 000

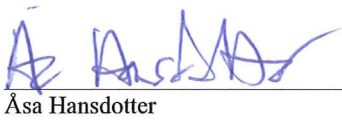
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2018-04-16
Ort och datum

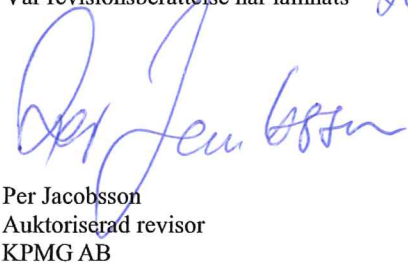

Bengt Jansson


Ingrid Flarup


Åsa Hansdotter


Ina Dobslykava

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Möllebacken, org. nr 769604-8292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Möllebacken för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. 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 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 eventuella 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 Möllebacken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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.

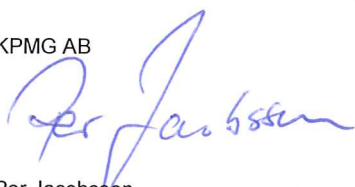
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Helsingborg den

2018-04-17

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



BRF Möllebacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Möllebacken i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

