

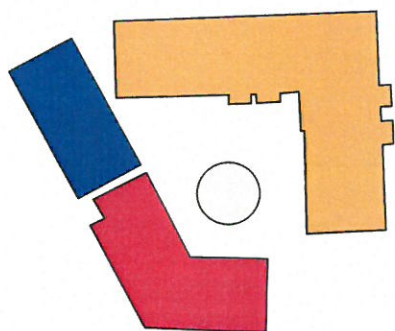
# Årsredovisning

*Bostadsrättsföreningen Nissan*

716408-2674

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



**Brf Nissan**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11



## Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Nissan har för sina medlemmar tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostaden är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-25 hos Bolagsverket.

Brf Nissan äger fastigheten Båten 1 som bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1993. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 892 m<sup>2</sup>, varav 3 644 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 248 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		vald t.o.m.
Bengt Jönsson	ordförande	2018
Anita Nilsson	sekreterare/kassör	2018
Samir Katadzic	teknisk ansvarig	2018
Stig Svensson	vvs-ansvarig	2018
Styrelsesuppleanter		
Ove Karlsson		2018
Revisor		
Johan Liljencrantz	auktoriserad revisor	2018
HGM Revision AB		
Revisorssuppleant		
Susanne Bengtsson	auktoriserad revisor	2018
HGM Revision AB		

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästa ordinarie årsstämma.



Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas i förening av Bengt Jönsson och Anita Nilsson.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Fastighetsinformation**

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen, som har sitt säte i Halmstad kommun, äger fastigheten Båten 1 i Halmstad kommun med därpå 3 uppförda byggnader med 38 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens adress är Södra vägen 23-27 i Halmstad.

Antal lägenheter: 38 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt  
Antal lokaler: 1 stycken, upplåten med hyresrätt.  
Bostadsyta, BOA: 3 644 kvm

Lägenhetsfördelning:

Objekt:	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Stycken	14	10	13	1

Lokal	Hyresgäst	Kontrakts slutdatum	Frivillig skattskyldighet
8 kvm	3 G Infrastructor	2021	Nej

**Föreningen har tecknat följande avtal:**

PART Fastighetsförvaltning AB

KONE

HEM

COM HEM

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Hisskötsel

El, värme, sophämtning, vatten

Kabel-tv/Bredband/Telefoni

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 januari 2017 tog PART Fastighetsförvaltning AB över föreningens ekonomiska förvaltning, vilket innebär att PART nu är både teknisk och ekonomisk förvaltare. PART har även tagit över kölistan för parkerings- och garageplatser.

Angående fastighetsförsäkring beslöt styrelsen, efter att ha jämfört offerter från olika försäkringsbolag, att behålla DINA Försäkringar.

Den 19 april hölls en extrastämma för beslut om nya stadgar. Dessa antogs på årsmötet som hölls den 18 maj i Marinstugan.

Fastighetskontoret har låtit uppföra en utrymningstrappa på Södra vägen 23. Borrmaskin med slagborr har köpts in till snickarboden.

Fiber installerades i maj månad och i alla lägenheter finns nu möjlighet att ansluta sig till stadsnätet.

Lördagen den 7 maj inbjöds samtliga medlemmar till en städ- och gemenskapsdag.

Den 7 oktober anordnades en dag för trädgårdsarbete, då alla som kunde inbjöds att hjälpa till.

Den 24 oktober inbjöds alla föreningsmedlemmar till ett informationsmöte i Marinstugan då Anna Hellström presenterade styrelsens beslut att i enlighet med stadgarna ändra beräkningen av årsavgifter så att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten m.m. erlaggs efter lägenhetens area. Ersättning för övriga av föreningens utgifter fördelas som tidigare i förhållande till lägenheternas insatser. Beslutet gäller från och med 1 januari 2018.

Från och med september 2017 amorterade föreningen 220 000 kr per kvartal på det dyraste lånet.

Beslut har fattats om att behålla Com Hem som TV-leverantör.

Den 1 december inbjöds samtliga föreningsmedlemmar till julgranständning med pepparkakor och glögg.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Årsavgifter och hyror	3 132	3 262	3 265	3 186
Resultat exklusive avskrivningar	1 356	1 116	-754	1 034
Resultat efter finansiella poster	715	474	-1 396	405
Eget kapital	11 629	10 914	10 440	11 835

### NYCKELTAL

Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	30	28	27	30
-------------	----	----	----	----

### PERIODENS KASSAFÖRÄNDRING

Belopp i TSEK

Årsavgifter och hyror	3 132	3 262
Drift och arvoden	-1 285	-1 613
Räntor	-491	-535
Amortering lån enl plan	-660	-840
Förändring rörelsefordringar/skulder	387	2 376
Periodens kassaförändring	1 083	2 650

### UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

2017

Renovering hiss

2016

Renovering av fontänen, fasadrenovering, stadsnätsanslutning, energieffektivisering, översvämningsskydd, byte av tätningslistor.

2015

Vattenskydd för garage, takplåt, taksprång, fönsterbleck, fasadrenovering, termostatjustering, byte av luftvärmepump, OVK, hissreparation.

2014

Komplettering värme och vattensystem, justering/byte ventilation/värme/vatten, byte dränagepump, hissreparation.

2013

Fasadåtgärder

2012-2013

Ny fjärrvärmeväxlare

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 431 300	1 719 481	3 289 012	474 329	10 914 122
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			474 329	-474 329	-
Förändring av underhållsfond			138 339	-138 339	-
Årets resultat				715 245	715 245
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 431 300</b>	<b>1 857 820</b>	<b>3 625 002</b>	<b>715 245</b>	<b>11 629 367</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 763 341
Årets resultat	715 245
<u>Summa</u>	4 478 586

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	138 339
Balanseras i ny räkning	4 232 997
<u>Summa</u>	4 478 586

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 132 382	3 262 321
Övriga rörelseintäkter		0	1 030
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 132 382</b>	<b>3 263 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 197 185	-1 516 945
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-87 914	-96 260
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-641 205	-641 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 926 304</b>	<b>-2 254 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 206 078</b>	<b>1 008 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 844	-534 787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-490 833</b>	<b>-534 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>715 245</b>	<b>474 329</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>715 245</b>	<b>474 329</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>715 245</b>	<b>474 329</b>





BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	34 602 615	35 243 820
Inventarier	6	107 250	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 709 865</i>	<i>35 243 820</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>400</i>	<i>400</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 710 265</b>	<b>35 244 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		506 748	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel		5 114	438 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 236	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>568 098</i>	<i>438 164</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 733 846	2 650 350
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 733 846</i>	<i>2 650 350</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 301 944</b>	<b>3 088 514</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 012 209</b>	<b>38 332 734</b>

	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	5 431 300	5 431 300	
Fond för yttre underhåll	1 857 820	1 719 481	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 289 120</i>	<i>7 150 781</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 763 341	3 427 411	
Avsättning till underhållsfond	-138 339	-138 399	
Årets resultat	715 245	474 329	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 340 247</i>	<i>3 763 341</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 629 367</b>	<b>10 914 122</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Fastighetslån	25 549 374	26 041 374	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	<b>26 041 374</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<b>7</b>	832 000	1 000 000
Leverantörsskulder		144 066	136 523
Skatteskulder		6 349	4 958
Övriga skulder		28 546	42 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		822 507	193 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 833 468</b>	<b>1 377 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 012 209</b>	<b>38 332 734</b>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden.

Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,4%	71 år
Fjärrvärmeväxlare	4,0%	25 år
Termostatventiler	5,0%	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång skall hanteras genom nedskrivning.

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 147 302	3 147 302
	Rabatt del av årsavgift januari 2017	-131 138	-
	Hysesintäkter lokaler	22 118	22 118
	Hysesintäkter parkering	17 170	17 035
	Hysesintäkter garage	74 784	75 881
	Övriga intäkter	2 151	1 030
	<u>Öresutjämnning</u>	-5	-15
		<b>3 132 382</b>	<b>3 263 351</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	2017	2016
	Löpande reparation och underhåll	167 962	362 684
	Fastighetsskötsel och förvaltning	179 893	288 882
	Hissar	58 386	3 656
	Trädgårdsskötsel	8 145	0
	Snö- och halkbekämpning	12 461	12 036
	Fjärrvärme	286 079	235 372
	El	126 358	103 758
	Vatten och avlopp	81 465	77 698
	Sophantering	119 579	108 341
	Kabel-TV/Bredband	28 442	108 291
	Fastighetsskatt	55 100	53 314
	Försäkringspremie	33 787	33 076
	Revisionsarvoden	16 875	16 125
	Konsultarvoden	7 685	20 025
	Bankavgifter	1 500	0
	<u>Övriga drifts- och förvaltningskostnader</u>	13 468	93 687
		<b>1 197 185</b>	<b>1 516 945</b>

<b>Not 3 Styrelsearvoden och sociala avgifter</b>	2017	2016
Styrelsearvoden	71 750	81 500
Sociala avgifter på arvoden	16 164	14 760
	<b>87 914</b>	<b>96 260</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 719 492	45 719 492
Utgående anskaffningsvärden	45 719 492	45 719 492
Ingående avskrivningar	-10 475 672	-9 834 467
Årets avskrivningar	-641 205	-641 205
Utgående avskrivningar	-11 116 877	-10 475 672
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 602 615</b>	<b>35 243 820</b>
Taxeringsvärden	46 113 000	46 113 000

<b>Not 5 Inventarier</b>	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	0	0
*Inköp	107 250	0
Utgående anskaffningsvärden	107 250	0

\*Indragning fiber.

<b>Not 6 Fastighetslån, långfristiga</b>	25 549 374
Amorteras under 2018, kortfristig	832 000
Summa fastighetslån	26 381 374

Låneinstitut	Ränta	Villkorsändring	Ing.skuld	Förändring	Utg.skuld	Amorteras 2018
Stadshypotek	0,60%	2018-09-03	2 521 374	0	2 521 374	-
Stadshypotek	3,85%	2021-01-30	8 730 000	-660 000	8 070 000	-832 000
Stadshypotek	0,60%	2018-09-28	9 915 000	0	9 915 000	-
Stadshypotek	0,60%	2018-10-03	5 875 000	0	5 875 000	-
			27 041 374	-660 000	26 381 374	-832 000

<b>Not 7 Förfallotid skulder</b>	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	3 328 000	2 640 000
Förfaller senare än 5 år	22 881 374	23 741 374


## Övriga upplysningar


### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


I samråd med föreningens ekonomiska förvaltare har styrelsen i enlighet med stadgarna beslutat att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten m.m. ska erläggas efter lägenhetens area. Ersättning för övriga av föreningens utgifter fördelas som tidigare i förhållande till lägenheternas insatser. Beslutet gäller från och med 1 januari 2018. Beslutet medförde en sänkning av årsavgifterna för samtliga lägenheter.


Not 8 Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000

Halmstad 10/4 2018


  
Stig Svensson

  
Bengt Jönsson

  
Samir Katadzic

  
Anita Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 10/4 2018

  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nissan

Org.nr 716408-2674

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nissan för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-27 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### ***Revisorns ansvar***

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nissan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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



### ***Revisorns ansvar***

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

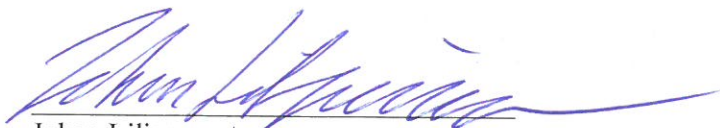
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2018-04-10



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

## 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.

## 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 motsvaras 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

## 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 föreningen 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 omfattas förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.