

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nissan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nissan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Per Anders Bladh	Ledamot	
Bengt Ingemar Jönsson	Ledamot	Valdes på årsmötet 16 05 16
Samir Katadzic	Ledamot	
Anita Elisabet Nilsson	Ledamot	
Ove Leslie Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Mikael Hansson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Evelina Carlsson	Suppleant Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Leif Lundvall	
Yvonne Svensson	Sammanställande
Marianne Wendpaap	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BÅTEN 1	1992	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

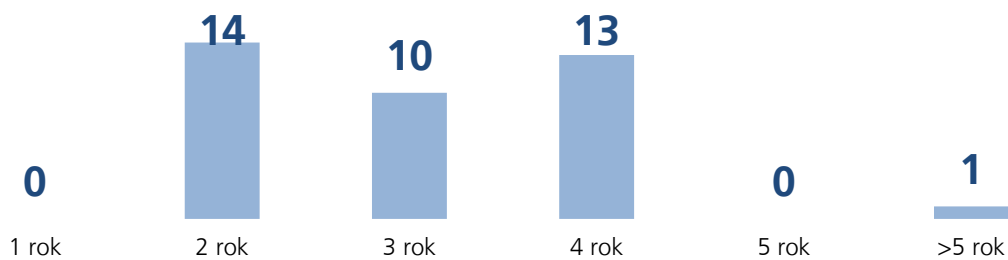
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 892 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta och 248 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Telekommunikation	8 m ²	2018-01-31

Gemensamhetsutrymmen

Garage & Skyddsrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fontänen	2016	Ny pump av installerats och stenarna har tvättats.
Fasadrenovering	2016	Slutbesiktning
Stadsnätsanslutning	2016	Fiberdragning till respektive lägenhet återstår.
Energieffektivisering	2016	Två ventilationsaggregat har bytts ut i 23an. Bekostats av kommunen.
Översvämningsskydd	2016	Länspumpar och sugutrustning har köpts in. Höjning av muren vid garageinfarten har ägt rum.
Byte av tätningslister	2016	Samtliga tätningslister har bytts ut. Samtidigt ägde spolning av hoar rum.
Vattenskydd för garage	2015	Skyddet har visat sig fungera
Takplåt, taksprång, fönsterbleck	2015	Utförts sommaren och hösten 2015
Fasadrenovering	2015	Kompl. av puts och målning. Utfört sommaren 2015
Termostatjustering	2015	Lägenheter
Byte av luftvärmepump	2015	Beställt och utfört jan-feb 2015
Obl. ventilationskontroll	2015	Genomförd och godkänd.
Hissreparation	2015	Byte av skruv mm i 27:an utfördes våren 2015
Komplettering värme och varmvattensystem	2014	Installation av fjärrövervakning av temperaturer i samtliga lägenheter, samt på fördelning i källare. Ventiler på handdukstorkare har bytts i alla lägenheter, liksom några ventiler i källaren.
Justering/byte Ventilation / Värme / Vatten	2014	Justering/låsning av frånluftsventiler, byte av termostater på radiatorer, installation sparlatorer på kranar.
Byte dränagepump	2014	Ny dränagepump garagedfart utförd.
Hissreparation	2014	Byte av hydraulblock i 25A har utförts.
Fasadåtgärder	2013	Förebyggande av fuktskador vid fönster i 25:an
Ny fjärrvärmväxlare	2012 - 2013	Inkl. modern styr- och reglerutrustning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Energieffektivisering	2016-2017	Byte av ventilationsaggregat.
Garageport/entrédörrar	2016-2020	Garageport såväl som entrédörrar anses bra varför ingen åtgärd har vidtagits under 2016.
Innergården	2017	Översyn av gården i samarbete med Part.
Fibertillgång	2017	Dragnig av fiber till lägenheterna
Hissreparationer	2017	Underhållsplanen har uppdaterats och hissarna har besiktigats av Kone under 2016.
Byte, dräneringspump	2017	Utanför garageinfarten, redan utförd hösten 2014
Byte av lager i fläktaggregat	2017	Vi avvaktar med byte tills det verkligen behövs.
Målning av trapphus	2018-2019	Eventuellt samordning med byte av belysning.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Part Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisskötsel	Kone
El, Värme, Sophämtning, V/A	HEM Halmstad Energi o Miljö
Kabel-TV/Bredband/Telefoni	Com Hem

Föreningens ekonomi

Ekonomi liksom likviditeten i föreningen är fortsatt god.

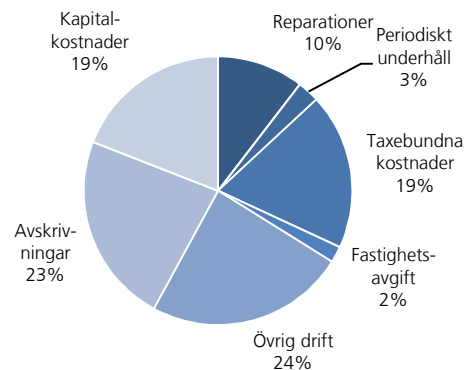
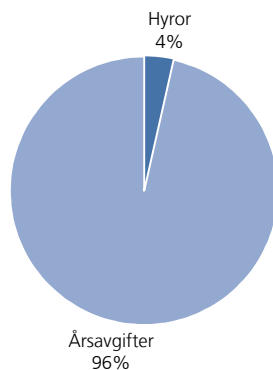
Under 2016 har, i den mån banken tillät, gjorts extra amorteringar på vårt dyraste lån.

Beslut om byte av ekonomisk förvaltare har ägt rum. Från och med 1 januari 2017 är PART både teknisk och ekonomisk förvaltare.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 855 850	2 239 128
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 263 351	3 264 803
Finansiella intäkter	174	397
Minskning kortfristiga fordringar	257	49 903
Ökning av långfristiga skulder	0	1 570 000
	3 263 782	4 885 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 613 204	3 254 514
Finansiella kostnader	534 787	765 039
Minskning av långfristiga skulder	840 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	43 337	248 828
	3 031 328	4 268 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 088 304	2 855 850
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 454	616 722

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom de underhållsinvesteringar, som redovisats under rubriken Teknisk status, har nedanstående hänt under året

- Policy för uthyrning av garage- och parkeringsplats utarbetades i början av året och godkändes av stämman.
- Hemsida med information rörande föreningen har skapats.
- Värmen i lägenheterna har justerats från 20-22 till 21-23 grader.
- För att förbättra avfallshanteringen har nya sopkärl installerats.
- Ytterligare fem cykelställ har köpts in och installerats.
- Det utrymme, som tidigare användes som trädgårdsförråd, har gjorts om till "snickarbod". Här finns nu arbetsbänk och verktyg.
- Den 9 april ordnades ett medlemsmöte för att ge samtliga bostadsrättshavare möjlighet att lägga fram synpunkter beträffande fontänen och innergården.
- Årsmötet ägde rum den 16 maj i Marinstugan.
- Fredagen den 25 november var samtliga medlemmar inbjudna till den traditionsenliga julgranstädningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	864	864	843	843
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 765	2 763	2 766	2 767
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 421	7 651	7 220	7 295
Elkostnad/m ² totalyta	27	26	25	34
Värmekostnad/m ² totalyta	60	59	43	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	197	226	245
Soliditet (%)	28	27	30	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	474	-1 396	405	501
Nettoomsättning (tkr)	3 262	3 265	3 186	3 185

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 m² bostäder och 248 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 431 300	0	0	1 431 300
Upplåtelseavgifter	4 000 000	0	0	4 000 000
Fond för yttre underhåll	1 719 481	138 339	-2 054 921	3 636 063
S:a bundet eget kapital	7 150 781	138 339	-2 054 921	9 067 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 289 012	-138 399	659 423	2 767 988
Årets resultat	474 329	474 329	1 395 557	-1 395 557
S:a fritt eget kapital	3 763 341	335 930	2 054 980	1 372 430
S:a eget kapital	10 914 122	474 269	59	10 439 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	474 329
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 427 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 339
summa balanserat resultat	3 763 342

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

72 438
3 835 780

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 262 321	3 264 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 030	0
Summa rörelseintäkter		3 263 351	3 264 803
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 373 832	-3 033 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 112	-159 267
Personalkostnader	Not 6	-96 260	-61 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-641 205	-641 205
Summa rörelsekostnader		-2 254 409	-3 895 718
RÖRELSERESULTAT		1 008 942	-630 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 787	-765 039
Summa finansiella poster		-534 613	-764 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		474 329	-1 395 557
ÅRETS RESULTAT		474 329	-1 395 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	35 243 820	35 885 025
Summa materiella anläggningstillgångar	35 243 820	35 885 025
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 244 220	35 885 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	438 164	2 856 317
Summa kortfristiga fordringar	438 164	2 856 317
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 650 350	0
Summa kassa och bank	2 650 350	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 088 514	2 856 317
SUMMA TILLGÅNGAR	38 332 734	38 741 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 431 300	5 431 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 719 481	3 636 063
Summa bundet eget kapital		7 150 781	9 067 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 289 012	2 767 988
Årets resultat		474 329	-1 395 557
Summa fritt eget kapital		3 763 341	1 372 430
SUMMA EGET KAPITAL		10 914 122	10 439 793
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 041 374	27 041 374
Summa långfristiga skulder		26 041 374	27 041 374
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	840 000
Leverantörsskulder		136 523	60 571
Skatteskulder		4 958	3 397
Övriga skulder		42 260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	193 497	356 607
Summa kortfristiga skulder		1 377 238	1 260 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 332 734	38 741 742

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	71 år	71 år
Fjärrvärmeväxlare	25 år	25 år
Termostatventiler	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 147 302	3 147 302
Hyror lokaler	22 118	22 103
Hyror parkering	17 035	19 266
Hyror garage	75 881	76 131
Öresutjämning	-15	0
	3 262 321	3 264 803

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 030	0
	1 030	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 872	81 252
	Fastighetsskötsel beställning	89 510	65 832
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 608	94 658
	Snöröjning/sandning	12 036	6 682
	Städning entreprenad	750	0
	Städning enligt beställning	375	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 318
	Hissbesiktning	3 656	4 106
	Gemensamma utrymmen	1 290	4 296
	Gård	6 135	1 137
	Serviceavtal	36 100	24 195
	Förbrukningsmateriel	29 020	0
	Störningsjour och larm	0	8 624
	Brandskydd	2 073	1 275
	Fordon	12 874	0
		291 298	318 375
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 678	0
	Gemensamma utrymmen	1 666	0
	Sophantering/återvinning	1 600	0
	Entré/trapphus	13 285	0
	Lås	209	0
	VVS	52 445	2 383
	Värmeanläggning/undercentral	9 005	0
	Ventilation	2 406	41 702
	Elinstallationer	25 344	0
	Hiss	26 194	17 319
	Fasad	0	21 581
	Fönster	108 339	0
	Mark/gård/utemiljö	31 261	0
	Garage/parkering	1 088	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 726	0
		290 246	82 984
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	328 750
	Hiss	0	60 000
	Tak	0	100 000
	Fasad	72 438	1 566 171
		72 438	2 054 921
	Taxebundna kostnader		
	El	103 758	100 110
	Värme	235 372	228 175
	Vatten	77 698	62 094
	Sophämtning/renhållning	108 341	98 923
		525 169	489 302
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 076	0
	Kabel-TV	33 763	36 630
	Bredband	74 528	0
		141 367	36 630
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 314	51 234
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 373 832	3 033 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	612	600
	Tele- och datakommunikation	5 669	5 102
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 000
	Föreningskostnader	7 102	5 710
	Styrelseomkostnader	1 056	1 426
	Fritids- och trivselkostnader	1 372	843
	Studieverksamhet	1 480	0
	Förvaltningsarvode	63 913	61 410
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	4 830	6 217
	Korttidsinventarier	15 858	2 638
	Konsultarvode	20 025	51 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		143 112	159 267
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 300	47 000
	Löner	10 200	0
	Sociala kostnader	14 760	14 800
		96 260	61 800
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	608 384	608 384
	Förbättringar	32 821	32 821
		641 205	641 205

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 719 492	45 719 492
	Utgående anskaffningsvärde	45 719 492	45 719 492
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 834 467	-9 193 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-641 205	-641 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 475 672	-9 834 467
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 243 820	35 885 025
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 518 000	1 518 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 513 000	27 400 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	8 000 000
		46 113 000	35 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 600 000	35 000 000
	Lokaler	513 000	400 000
		46 113 000	35 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	210	467
	Klientmedel hos SBC	437 954	2 855 850
		438 164	2 856 317
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 636 063	2 846 592
	Reservering enligt stadgar	138 339	489 471
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 054 921	0
	Vid årets slut	1 719 481	3 636 063

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,850 %	8 730 000	9 570 000	2021-01-30
Handelsbanken	0,870 %	9 915 000	9 915 000	2017-09-30
Handelsbanken	2,080 %	2 521 374	2 521 374	2017-09-01
Handelsbanken	0,750 %	5 875 000	5 875 000	2017-10-03
Summa skulder till kreditinstitut		27 041 374	27 881 374	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-840 000	
		26 041 374	27 041 374	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 041 374 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Tisdagen den 24 januari inbjöds till ett extra medlemsmöte i Marinstugan då bland annat Anna och Peter Hellström redogjorde för sina respektive roller i föreningen.

- Hissarna är gamla och en nyinvestering kan bli nödvändig.

Se teknisk status!

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	0	47 000
Sociala avgifter	0	14 800
Ränta	43 127	45 945
Förutbetalda avgifter och hyror	150 370	248 862
	193 497	356 607

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD den **27/4** 2017



Per Anders Bladh
Ledamot



Bengt Ingemar Jönsson
Ledamot



Samir Katadzic
Ledamot



Anita Elisabet Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **27/4** 2017



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lars Mikael Hansson
Extern revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nissan org.nr 716408-2674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissan 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nissan för år 2016 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Halmstad den 27 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mikael Hansson', written over the printed name.

Mikael Hansson

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 147 000	3 147 302	3 147 300
Hyror lokaler	22 000	22 118	22 100
Hyror parkering	14 500	17 035	19 300
Hyror garage	80 000	75 881	76 200
Öresutjämning	0	-15	0
Övriga intäkter	0	1 030	0
	3 263 500	3 263 351	3 264 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-85 000	-82 872	-87 200
Fastighetskötsel beställning	40 000	-89 510	-38 000
Fastighetskötsel gård beställning	-50 000	-14 608	-50 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-12 036	-20 000
Städning entreprenad	0	-750	0
Städning enligt beställning	0	-375	0
Hissbesiktning	-5 000	-3 656	-5 000
Gemensamma utrymmen	3 000	-1 290	-1 000
Gård	-5 000	-6 135	-2 000
Serviceavtal	-37 000	-36 100	-24 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-29 020	-4 000
Brandskydd	-2 000	-2 073	-2 000
Fordon	0	-12 874	0
	-163 000	-291 298	-233 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-8 678	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 666	0
Sophantering/återvinning	0	-1 600	0
Entré/trapphus	-10 000	-13 285	0
Lås	-10 000	-209	0
VVS	-30 000	-52 445	0
Värmeanläggning/undercentral	-30 000	-9 005	0
Ventilation	-20 000	-2 406	0
Elinstallationer	-25 000	-25 344	0
Hiss	-17 000	-26 194	0
Fönster	0	-108 339	0
Mark/gård/utemiljö	0	-31 261	0
Garage/parkering	-10 000	-1 088	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 726	0
	-252 000	-290 246	-100 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Ventilation	-100 000	0	-110 000
Hiss	-100 000	0	0
Fasad	0	-72 438	-140 000
Mark/gård/utemiljö	-8 000	0	0
Garage/parkering	-10 000	0	0
	-228 000	-72 438	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-105 000	-103 758	-100 000
Värme	-241 000	-235 372	-245 000
Vatten	-77 000	-77 698	-70 000
Sophämtning/renhållning	-108 000	-108 341	-102 000
	-531 000	-525 169	-517 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-33 076	-32 500
Kabel-TV	-38 000	-33 763	-37 400
Bredband	-3 000	-74 528	0
	-75 000	-141 367	-69 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 132	-53 314	-52 213
	-55 132	-53 314	-52 213
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-612	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 669	-5 400
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-16 125	-15 300
Föreningskostnader	-8 000	-7 102	-6 500
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 056	-2 500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 372	0
Studieverksamhet	0	-1 480	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-63 913	-63 400
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	-5 000
Administration	-6 000	-4 830	-5 500
Korttidsinventarier	-6 000	-15 858	0
Konsultarvode	-10 000	-20 025	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 070	-5 200
	-129 200	-143 112	-119 800
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-10 200	0
Styrelsearvode	-47 000	-45 000	-47 000
Övriga arvoden	0	-26 300	0
Arbetsgivaravgifter	-14 800	-14 760	-14 800
	-61 800	-96 260	-61 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-608 384	-608 384	-608 384
Förbättringar	-32 820	-32 821	-32 820
	-641 204	-641 205	-641 204
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 136 336	-2 254 409	-2 045 117
RÖRELSERESULTAT	1 127 164	1 008 942	1 219 783
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	93	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	72	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-575 000	-534 787	-570 000
	-575 000	-534 613	-570 000
RESULTAT	552 164	474 329	649 783