

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Robbans grannar



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Robbans grannar

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-01 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Henrik Hans-Erik Jonsson	Ordförande
Nils Petter Bjerkås	Ledamot
Anders Christian Jangegård	Ledamot
Tove Maria Lindström	Ledamot
Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh	Ledamot

Carl Birger Mikaelsson	Suppleant
Jacob Gustav Nystrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Erik Hagsund

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GYLLEHOLM 1	2005-07-01	LUND
GYLLEHOLM 2	2005-07-01	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

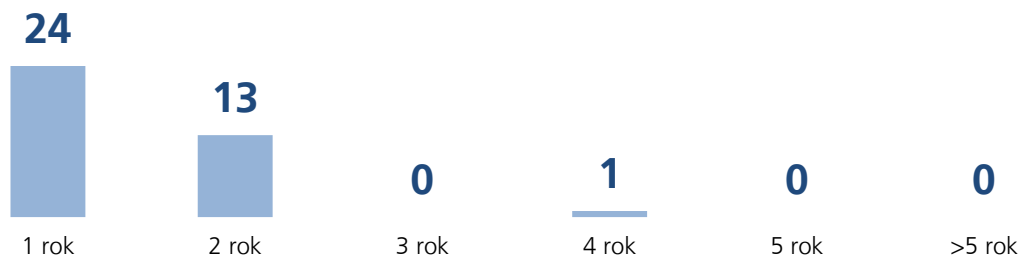
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 558 m<sup>2</sup>, varav 1 538 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Införande av portkodslås	2016	Samtliga 5 portar har fått portkodslås och digitala nyckelkort har delats ut till postombud, tidningsbud, fastighetsskötare m fl
Reparation av tak	2012 - 2013	Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
Byte av tvättmaskiner	2009	Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
Reparation av balkonger	2008	Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

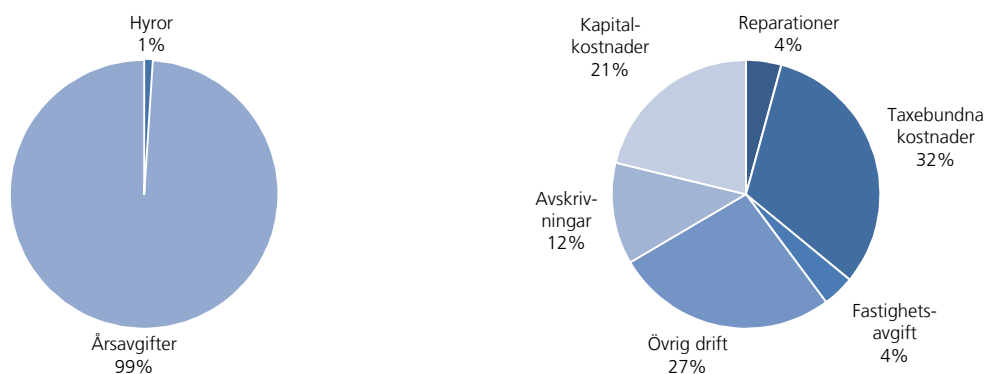
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV (samt bredband och telefoni som tecknas separat av lägenhetshavarna)	Com Hem
Städning och trädgårdsskötsel	Lawe's fastighetservice

## Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 836 428</b>	<b>1 576 513</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 311 288	1 320 935
Finansiella intäkter	-1 236	4 625
Minskning kortfristiga fordringar	2 789	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 542	0
	<b>1 334 383</b>	<b>1 325 560</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	830 506	756 594
Finansiella kostnader	264 566	293 532
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 464
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 056
	<b>1 095 072</b>	<b>1 065 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 075 739</b>	<b>1 836 428</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>239 312</b>	<b>259 915</b>

\*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

En av medlemmarna i trappuppgång 4B råkade ut för ett inbrott i lägenheten i somras och efter detta bestämde styrelsen att portuppgångarna skulle vara låsta alla timmar på dygnet istället för endast mellan 21.00-06.00. En låsfirma anlätades att införa portkodslås med digitala nyckelkort som delades ut till post- och tidningsombud. Senare aktiverades (170216) även en portkod för medlemmarna. Detta informerades till medlemmarna via mejl på föreningens hemsida (SBC).

Under sommaren blev det problem med att varmvattnet slutade fungera. Detta lagades. Det visade sig att det fanns problem med varmvattenväxlaren.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	843	843	843	826
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	260	347	347
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 434	6 434	6 434	6 434
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	28	25	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	165	159	134	163
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	32	30	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	170	188	212	214
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	123	91	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 310	1 321	1 321	1 297

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 538 m<sup>2</sup> bostäder och 20 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 000 000	0	0	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	0	0	6 418
Fond för yttre underhåll	613 990	193 000	0	420 990
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 620 408</b>	<b>193 000</b>	<b>0</b>	<b>15 427 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	200 283	-193 000	122 647	270 636
Årets resultat	62 193	62 193	-122 647	122 647
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>262 476</b>	<b>-130 807</b>	<b>0</b>	<b>393 283</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 882 883</b>	<b>62 193</b>	<b>0</b>	<b>15 820 691</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	62 193
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	393 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>262 476</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>262 476</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 825	1 320 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 463	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 311 288</b>	<b>1 320 935</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-700 383	-627 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 697	-89 997
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 788	-152 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-983 293</b>	<b>-909 381</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>327 995</b>	<b>411 554</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 236	4 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 566	-293 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 802</b>	<b>-288 907</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>62 193</b>	<b>122 647</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>62 193</b>	<b>122 647</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	23 849 261	24 002 049
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 849 261</b>	<b>24 002 049</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 849 261</b>	<b>24 002 049</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 463	5 463
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 051 412	864 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	1 904
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 056 875</b>	<b>871 637</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 108 091	1 056 807
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 108 091</b>	<b>1 056 807</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 164 966</b>	<b>1 928 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 014 227</b>	<b>25 930 493</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 006 418	15 006 418
Fond för yttre underhåll	Not 11	613 990	420 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 620 408</b>	<b>15 427 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		200 283	270 636
Årets resultat		62 193	122 647
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>262 476</b>	<b>393 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 882 883</b>	<b>15 820 691</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 895 430	9 895 430
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 895 430</b>	<b>9 895 430</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		95 149	66 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	140 765	147 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>235 914</b>	<b>214 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 014 227</b>	<b>25 930 493</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 296 307	1 296 307
Hyror lokaler	0	5 198
Hyror parkering	13 621	19 532
Öresutjämning	-103	-102
	<b>1 309 825</b>	<b>1 320 935</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	1 463	0
	<b>1 463</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	103 042	96 963
	Fastighetskötsel beställning	21 192	12 433
	Snöröjning/sandning	8 684	2 587
	Förbrukningsmateriel	2 843	1 189
		<b>135 761</b>	<b>113 171</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	10 625	0
	Lås	36 299	1 178
	VVS	797	0
	Ventilation	2 200	1 905
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 196	0
		<b>53 117</b>	<b>3 083</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 296	43 195
	Värme	256 540	247 763
	Vatten	45 309	50 609
	Sophämtning/renhållning	57 486	55 680
		<b>395 631</b>	<b>397 247</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 035	16 440
	Kabel-TV	50 580	49 556
		<b>67 615</b>	<b>65 996</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 260</b>	<b>47 674</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>700 383</b>	<b>627 171</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 063
	Föreningskostnader	0	1 300
	Förvaltningsarvode	62 168	59 722
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	5 841	3 811
	Konsultarvode	3 118	2 343
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		<b>90 697</b>	<b>89 997</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 426
		<b>39 426</b>	<b>39 426</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	152 788	152 788
		<b>152 788</b>	<b>152 788</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 683 025	24 683 025
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 683 025</b>	<b>24 683 025</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-680 976	-528 188
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 788	-152 788
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-833 764</b>	<b>-680 976</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 849 261</b>	<b>24 002 049</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 404 233	9 404 233
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 031 000	10 444 000
	Taxeringsvärde mark	9 945 000	6 918 000
		<b>20 976 000</b>	<b>17 362 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 945 000	17 318 000
	Lokaler	31 000	44 000
		<b>20 976 000</b>	<b>17 362 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	40 111	40 176
	Skattefordran	43 653	44 473
	Klientmedel hos SBC	967 648	779 621
		<b>1 051 412</b>	<b>864 270</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	0	1 904
		<b>0</b>	<b>1 904</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	420 990	227 990
	Reservering enligt stadgar	193 000	193 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>613 990</b>	<b>420 990</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	3,350 %	2 664 000	2 664 000	2017-06-28
SEB	2,320 %	2 195 375	2 195 375	2018-06-28
SEB	0,830 %	2 275 000	2 275 000	2017-06-28
SEB	3,650 %	2 761 055	2 761 055	2017-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 895 430</b>	<b>9 895 430</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>9 895 430</b>	<b>9 895 430</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Företaget PULS ska utföra spolning och filmning av husets rör i varje trappuppgång för att eventuellt undersöka om relining behöver göras.

Varmvattenväxlaren ska bytas ut mot en ny.

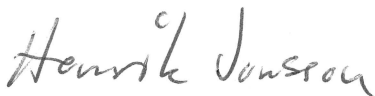
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	8 123	8 161
	Avgifter och hyror	93 216	99 922
		<b>140 765</b>	<b>147 509</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 7 / 5 2017




Henrik Hans-Erik Jonsson  
*Ordförande*



Nils Petter Bjerkås  
*Ledamot*

Anders Christian Janzegård  
*Ledamot*



Tove Maria Lindström  
*Ledamot*



Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017



Thomas Anvelid  
*Extern revisor*



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Robbans grannar, org.nr 769611-6891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Robbans grannar för år 2016

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 31 december 2016 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.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

§





Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Robbans grannar för år 2016 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 9/5 2017  


Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 296 000	1 296 307	1 296 000
Hyror lokaler	0	0	7 000
Hyror parkering	15 500	13 621	18 500
Öresutjämning	0	-103	0
Övriga intäkter	0	1 463	0
	<b>1 311 500</b>	<b>1 311 288</b>	<b>1 321 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-107 000	-103 042	-96 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-21 192	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 684	-10 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 843	-2 000
	<b>-136 000</b>	<b>-135 761</b>	<b>-120 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
Källare	0	-10 625	0
Lås	0	-36 299	0
VVS	0	-797	0
Ventilation	0	-2 200	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 196	0
	<b>-20 000</b>	<b>-53 117</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-36 000	-36 296	-45 000
Värme	-258 000	-256 540	-247 000
Vatten	-51 000	-45 309	-50 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-57 486	-55 000
Grovsopor	0	0	-1 000
	<b>-403 000</b>	<b>-395 631</b>	<b>-398 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-17 000	-17 035	-16 000
Kabel-TV	-51 000	-50 580	-50 000
	<b>-68 000</b>	<b>-67 615</b>	<b>-66 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 500	-48 494	-49 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	234	0
	<b>-50 500</b>	<b>-48 260</b>	<b>-49 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 500	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-63 500	-62 168	-61 000
Administration	-5 000	-5 841	-5 000
Konsultarvode	0	-3 118	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	<b>-89 500</b>	<b>-90 697</b>	<b>-86 000</b>

	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-9 426	-10 000
	<b>-39 500</b>	<b>-39 426</b>	<b>-40 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-152 800	-152 788	-46 000
	<b>-152 800</b>	<b>-152 788</b>	<b>-46 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-959 300</b>	<b>-983 293</b>	<b>-825 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>352 200</b>	<b>327 995</b>	<b>496 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	-1 878	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	560	0
Låneräntor	-277 800	-263 892	-269 000
Övriga räntekostnader	0	-674	0
	<b>-277 800</b>	<b>-265 802</b>	<b>-269 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>74 400</b>	<b>62 193</b>	<b>227 500</b>