

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Aftonen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aftonen

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jenny Mari Ekdahl	Ledamot	
Maria Annemo Ekelund	Ledamot	
Jon Kristian Grumer	Ledamot	
Jan Michael Faltz Olsen	Ledamot	
Panajottis Johan Reditou	Ledamot	Avgick 2016
Hedda Ulrika Wenster	Ledamot	
Filip David Bensefelt	Suppleant	
Ivan Gusic	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Annemo Ekelund och Hedda Ulrika Wenster.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
Christian Stenqvist	Ordinarie Intern	Avflyttad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-02. Extra stämma med anledning av vinden.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Aftonen 7	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

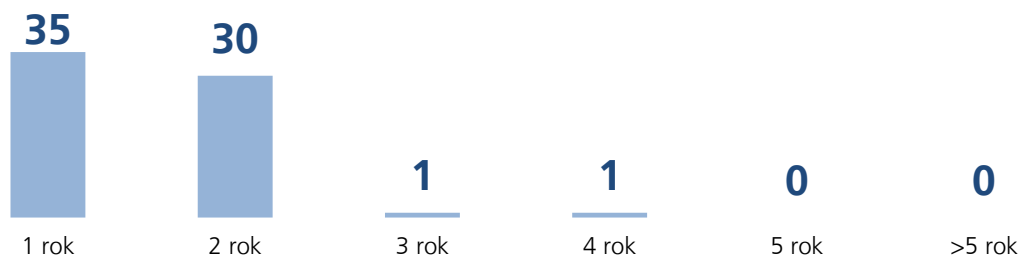
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 016 m², varav 3 016 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
eventuell byggnation av nuvarande vind till vindsvåningar	2015	Endast förslag inget beslut taget
Staket på innegård utbytt brädor	2015	
Tvättmaskin	2015	Ny då den gamla brann
Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster	2013	
Renoveringen av balkonger	2012	
Nytt tak och renoveringen av skorstenar	2012	
Renovering av fasad	2012	
TV-antenn	2011	
Renovering tvättstugor	2010	
Färdigställt övernattningsrum	2010	
Utbyte av källardörrar	2009	
Trädäck på gården	2008	
Cykeltak på gården	2008 - 2009	
Målat och renoverad källarfönster och dörrar	2007	
Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster	2007	
Brandsläckare satt upp i alla trapphus på alla våningar	2007	
Relining av avloppsstammar	2007	
Bredbandsuppkoppling	2005	
Inlagt bredband	2004 - 2005	
Maskin i tvättstugor	2004 - 2006	Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
Rörstambyte	2004 - 2005	Endast tappvatten.
Elstambyte	2002 - 2003	
Byte till säkerhetsdörrar		
Trapphusrenovering		
Installation av termostater		
Fönsterbyte		
Planerat underhåll	År	
Gårdsrenovering	2018	
Fönsterrenovering	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Vaktmästare	Per Hedåker AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städare	Sesab

Föreningens ekonomi

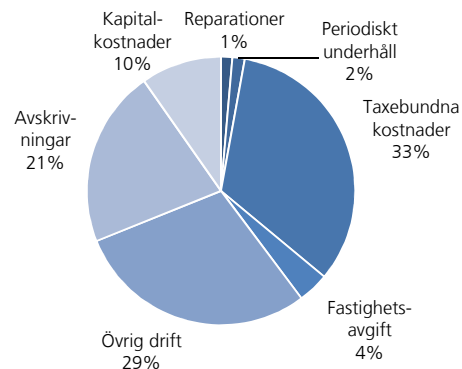
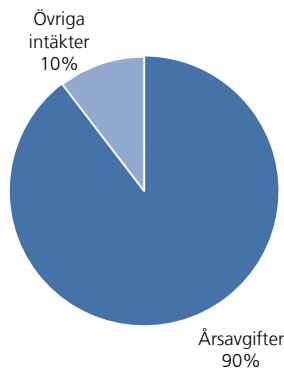
Generellt god ekonomi vilket resulterar i en möjlighet att sänka avgifterna för de boende.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 245 365	856 022
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 298 648	2 268 192
Finansiella intäkter	1 049	935
Minskning kortfristiga fordringar	9 638	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	21 207
	2 309 335	2 290 334
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 390 659	1 359 335
Finansiella kostnader	196 799	247 778
Ökning av kortfristiga fordringar	0	558
Minskning av långfristiga skulder	331 000	293 320
Minskning av kortfristiga skulder	5 493	0
	1 923 951	1 900 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 630 749	1 245 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	385 384	389 343

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	673	673	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 256	3 366	3 463	3 573
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	142	137	107	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	44	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	82	120	127
Soliditet (%)	18	16	14	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	281	207	236	34
Nettoomsättning (tkr)	2 296	2 266	2 269	2 214

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 016 m² bostäder.

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	68 600	0	0	68 600
Fond för yttre underhåll	1 001 205	75 000	0	926 205
S:a bundet eget kapital	1 069 805	75 000	0	994 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	859 295	-75 000	206 798	727 497
Årets resultat	281 302	281 302	-206 798	206 798
S:a fritt eget kapital	1 140 596	206 302	0	934 295
S:a eget kapital	2 210 401	281 302	0	1 929 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	281 302
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	934 294
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	1 140 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 140 596
----------------------------------	------------------

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	2 296 248	2 265 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 400	2 400
Summa rörelseintäkter		2 298 648	2 268 192
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 151 045	-1 142 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 478	-125 281
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-91 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 938	-455 216
Summa rörelsekostnader		-1 821 597	-1 814 551
RÖRELSERESULTAT		477 052	453 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 049	935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 799	-247 778
Summa finansiella poster		-195 750	-246 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		281 302	206 798
ÅRETS RESULTAT		281 302	206 798

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 10 607 587	11 038 525
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	10 607 587	11 038 525
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga fordringar	Not 11 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 611 087	11 042 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 426 002	1 180 620
Summa kortfristiga fordringar	1 426 002	1 180 620
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	277 669	147 305
Summa kassa och bank	277 669	147 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 703 671	1 327 925
SUMMA TILLGÅNGAR	12 314 758	12 369 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 600	68 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 001 205	926 205
Summa bundet eget kapital		1 069 805	994 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		859 295	727 497
Årets resultat		281 302	206 798
Summa fritt eget kapital		1 140 596	934 295
SUMMA EGET KAPITAL		2 210 401	1 929 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 488 913	9 820 233
Summa långfristiga skulder		9 488 913	9 820 233
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	331 000	330 680
Leverantörsskulder		74 053	79 474
Övriga skulder		49 836	42 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	160 555	167 886
Summa kortfristiga skulder		615 444	620 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 314 758	12 369 950

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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	36 år	36 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Fasadrenovering	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 059 064	2 028 633
Bredbandsintäkter	132 660	132 660
Vattenintäkter	104 520	104 520
Öresutjämnning	4	-21
	2 296 248	2 265 792

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	2 400	2 400
	2 400	2 400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	69 000	66 000
	Fastighetskötsel beställning	3 130	2 100
	Fastighetskötsel gård beställning	2 000	2 000
	Snöröjning/sandning	825	0
	Städning entreprenad	102 358	99 471
	Städning enligt beställning	0	5 162
	Hissbesiktning	0	3 019
	Gemensamma utrymmen	0	1 000
	Gård	1 313	3 258
	Förbrukningsmateriel	4 434	657
		183 060	182 667
	Reparationer		
	Tvättstuga	24 222	9 664
	Lås	350	14 219
	Elinstallationer	0	5 423
	Fönster	0	3 750
	Vattenskada	3 228	0
		27 800	33 056
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	45 351
	VVS	28 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 295
		28 750	58 646
	Taxebundna kostnader		
	El	47 198	47 532
	Värme	428 713	413 000
	Vatten	136 153	129 661
	Sophämtning/renhållning	28 871	30 800
	Grovsopor	30 035	29 105
		670 970	650 098
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 805	31 604
	Bredband	132 660	121 605
		165 465	153 209
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	75 000	64 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 151 045	1 142 477
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	0	388
	Revisionsarvode extern revisor	25 484	10 838
	Föreningskostnader	0	504
	Styrelseomkostnader	4 431	7 145
	Fritids- och trivselkostnader	1 413	2 829
	Förvaltningsarvode	92 365	88 730
	Administration	4 655	3 780
	Konsultarvode	0	4 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
		134 478	125 281

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	70 000
	Sociala kostnader	25 136	21 577
		105 136	91 577
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	6 830	6 830
	Förbättringar	399 505	412 054
	Markanläggning	24 603	24 603
	Inventarier	0	11 730
		430 938	455 216
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 941 679	15 941 679
	Utgående anskaffningsvärde	15 941 679	15 941 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 903 154	-4 459 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-430 938	-443 486
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 334 091	-4 903 154
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 607 587	11 038 525
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	6 600 000
		25 000 000	21 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	21 600 000
		25 000 000	21 600 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	117 299	117 299	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	117 299	117 299	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-117 299	-105 569	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-11 730	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 299	-117 299	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	31 498	30 936	
	Skattefordran	41 424	51 624	
	Klientmedel hos SBC	1 353 080	1 098 060	
		1 426 002	1 180 620	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats HSB	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	926 205	861 405	
	Reservering enligt stadgar	75 000	64 800	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 001 205	926 205	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank	0,892 %	3 324 043	3 434 323
	Swedbank	0,892 %	1 915 000	1 985 000
	Swedbank	1,640 %	4 580 870	4 731 590
	Summa skulder till kreditinstitut		9 819 913	10 150 913
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-331 000	-330 680
			9 488 913	9 820 233

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 164 913 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

11 325 000

2015-12-31

11 325 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Förutbetalda avgifter och hyror

2016-12-31

18 378

142 177

160 555

2015-12-31

19 175

148 711

167 886

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 6/4 2017

Jenny Mari Ekdahl
Ledamot

Maria Annemo Ekelund
Ledamot

Jon Kristian Grumer
Ledamot

Jan Michael Faltz Olsen
Ledamot

Hedda Ulrika Wenster
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017

Ann Theander
Auktoriserad revisor

Runa Tausen
Skriver under i egenskap av intern revisorssuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aftonen
Org.nr. 746000-4513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aftonen 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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, 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 identifierar.



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 Aftonen 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, medelförvaltningen 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.

Malmö den 7 april 2017

Grant Thornton Sweden AB



Ann Theander

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 089 500	2 059 064	2 028 600
Bredbandsintäkter	132 700	132 660	132 700
Vattenintäkter	104 500	104 520	104 500
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	1 200	2 400	0
	2 327 900	2 298 648	2 265 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 300	-69 000	-66 800
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-3 130	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-2 000	-3 000
Snöröjning/sandning	-1 000	-825	-3 000
Städning entreprenad	-105 000	-102 358	-100 700
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-20 500
Hissbesiktning	-3 100	0	0
Gård	-3 000	-1 313	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 434	-2 000
	-217 400	-183 060	-207 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-24 222	0
Lås	0	-350	0
Vattenskada	0	-3 228	0
	-40 000	-27 800	-25 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-28 750	0
	0	-28 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-47 000	-47 198	-60 000
Värme	-426 000	-428 713	-405 000
Vatten	-137 000	-136 153	-135 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-28 871	-31 000
Grovsopor	-25 000	-30 035	-31 000
	-665 000	-670 970	-662 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 805	-32 300
Bredband	-135 000	-132 660	-134 000
	-169 000	-165 465	-166 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-75 000	-64 800
	-75 000	-75 000	-64 800

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	0	-400
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-25 484	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-3 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-4 431	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 413	-3 000
Förvaltningsarvode	-94 800	-92 365	-90 800
Administration	-4 000	-4 655	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 130	-6 200
	-135 500	-134 478	-126 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 000	-69 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-25 100	-25 136	-21 900
	-105 100	-105 136	-91 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-6 800	-6 830	-6 800
Förbättringar	-399 400	-399 505	-399 400
Markanläggning	-24 600	-24 603	-24 600
	-430 800	-430 938	-430 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 837 800	-1 821 597	-1 774 700
RÖRELSERESULTAT	490 100	477 052	491 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	33	100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	454	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	562	0
Låneräntor	-235 000	-196 799	-247 000
	-235 000	-195 750	-246 900
RESULTAT	255 100	281 302	244 200