
Årsredovisning

BRF FANAN 3
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769620-9654

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FANAN 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 96 477 kr.

Föreningen äger fastigheten Fanan 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Ängelholmsgatan 5 och Möllevångsgatan 41 i Malmö. Föreningen ombildades 2010-09-02.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
2	5	17	5

Total tomtarea:	732 m ²
Total bostadsarea:	1 581 m ²
Varav hyresrätter:	85 m ²

Årets taxeringsvärde	18 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 354 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Bredbandsbolaget	Bredband & Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Matias Alfieri	Ordförande	Stämman
Magnus Kvarnström	Ledamot	Stämman
Julia Parker	Ledamot	Stämman
Kristina Flygare	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Bob Olausson		Stämman
Magnus Nordström		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
-----------------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 413 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år över tid ligger på 285 tkr (180 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 180 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Radiatorventiler	2013
Värmeväxlare och ställdon	2013

Planerat underhåll	År
Fasad och fönster	2017

7

Årets resultat är 11,5 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 479% till 917%.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 206 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

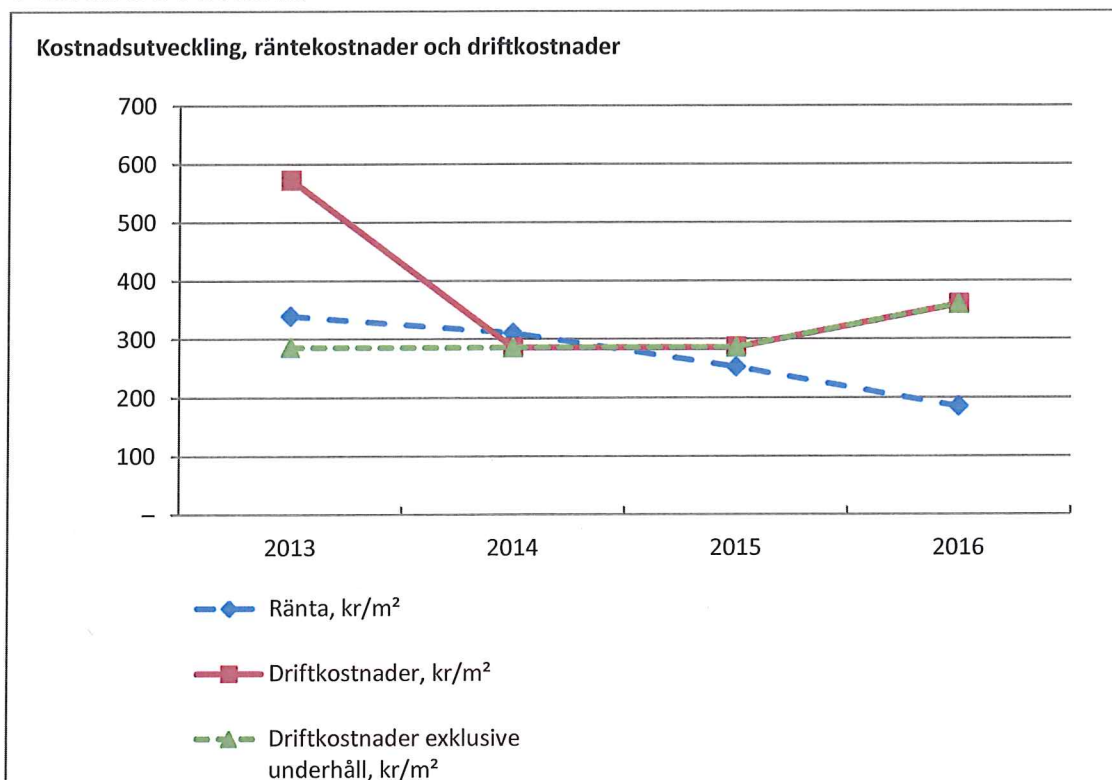
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt). Under räkenskapsåret har en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

5

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	1 238	1 210	1 158	1 111
Resultat efter finansiella poster	16	5	- 77	- 735
Årets resultat	16	5	- 77	- 735
Resultat exklusive avskrivningar	206	195	114	- 513
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 79	- 90	73	- 553
Avsättning till underhållsfond kr/m²	180	180	25	25
Balansomslutning	33 188	31 705	31 698	31 886
Kassaflöde, indirekt metod	1 644	197	11	716
Soliditet	57%	56%	56%	55%
Likviditet	917%	479%	401%	413%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	742	732	703	620
Driftkostnader, kr/m²	360	286	286	573
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	360	286	286	286
Ränta, kr/m²	185	253	311	340
Underhållsfond, kr/m²	386	206	25	-
Lån, kr/m²	8 742	8 742	8 593	8 655

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	691 914	21 442 346	325 296	-4 865 582	4 705
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 705	- 4 705
Reservering underhållsfond			285 046	- 285 046	
Ianspråktagande av underhållsfond			-	-	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	565 673	854 327			
Årets resultat					16 166
Vid årets slut	1 257 587	22 296 673	610 342	-5 145 923	16 166

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-4 860 877
Årets resultat före fondförändring	16 166
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-285 046
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-5 129 756

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-5 129 756
----------------------------	------------

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 237 921	1 209 877
Övriga rörelseintäkter	3	110 146	68 308
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 348 067</u>	<u>1 278 185</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 569 314	- 452 471
Övriga externa kostnader	5	- 199 870	- 149 666
Personalkostnader	6	- 85 423	- 85 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 190 237	- 190 237
Summa rörelsekostnader		<u>-1 044 844</u>	<u>- 877 797</u>
Rörelseresultat		303 223	400 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 207	4 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 292 264	- 399 917
Summa finansiella poster		<u>- 287 057</u>	<u>- 395 683</u>
Resultat efter finansiella poster		16 166	4 705
Årets resultat	10	<u>16 166</u>	<u>4 705</u>

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	30 152 901	30 343 138
Summa materiella anläggningstillgångar		30 152 901	30 343 138
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		30 152 901	30 343 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 373	60
Övriga fordringar	12	2 892	2 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 119	18 826
Summa kortfristiga fordringar		50 384	21 403
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 984 480	340 490
Summa kassa och bank		2 984 480	340 490
Summa omsättningstillgångar		3 034 864	1 361 893
SUMMA TILLGÅNGAR		33 187 765	31 705 031

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 554 260	22 134 260
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		610 342	325 296
Summa bundet eget kapital		24 164 602	22 459 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 145 923	-4 865 582
Årets resultat		16 166	4 705
Summa fritt eget kapital		-5 129 756	-4 860 877
Summa eget kapital		19 034 846	17 598 679
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 821 850	13 821 850
Summa långfristiga skulder		13 821 850	13 821 850
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 624	44 852
Övriga skulder	17	15 800	55 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	248 645	183 927
Summa kortfristiga skulder		331 069	284 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 187 765	31 705 031

9

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 166	4 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	190 237	190 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>206 403</u>	<u>194 942</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 981	-271
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	46 567	15 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>223 989</u>	<u>210 323</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-13 200
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 420 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>1 420 000</u>	<u>-13 200</u>
Årets kassaflöde	1 643 989	197 123
Likvida medel vid årets början	<u>1 340 490</u>	<u>1 143 367</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	2 984 480	1 340 490

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	116	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning



Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 110 272	1 053 985
Hyror, bostäder	137 297	155 892
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 9 648	-
	<u>1 237 921</u>	<u>1 209 877</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	51 480	51 480
Övriga ersättningar	1 845	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21	95
Återvunna fordringar	-	1 514
Inkassointäkter	900	1 080
Övriga rörelseintäkter	<u>55 900</u>	<u>14 139</u>
	110 146	68 308

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	42 857	47 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 772	37 117
Försäkringspremier	13 994	13 332
Städning gemensamma utrymmen	34 375	-
Obligatoriska besiktningar	63 990	-
Förbrukningsmateriel	3 788	5 599
Fordonskostnader	900	-
Vatten	70 735	61 601
El	25 401	31 984
Uppvärmning	243 347	225 049
Sophantering och återvinning	<u>33 155</u>	<u>30 090</u>
	569 314	452 471

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	-	22 500
Förvaltningsarvode	52 051	43 360
Resekostnader	413	-
IT-kostnader	59 136	59 196
Juridiska kostnader	1 350	1 575
Arvode, yrkesrevisorer	10 000	10 400
Möteskostnader	-	89
Övriga förvaltningskostnader	1 032	2 367
Representation	1 964	5 120
Kontorsmateriel	124	-
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	9
Medlems- och föreningsavgifter	4 620	-
Köpta tjänster	68 230	-
Bankkostnader	<u>950</u>	<u>5 050</u>
	199 870	149 666

4

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 000	65 000
Summa	65 000	65 000
Sociala kostnader	20 423	20 423
	85 423	85 423

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	190 237	190 237
	190 237	190 237

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 104	3 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	73	780
Övriga ränteintäkter	30	30
	5 207	4 234

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	292 264	399 917
	292 264	399 917

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 16 166 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -268 880 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 381 081	23 381 081
Mark	8 656 090	8 656 090
	<u>32 037 171</u>	<u>32 037 171</u>
Årets anskaffningar	–	–
	<u>32 037 171</u>	<u>32 037 171</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 694 033	-1 503 796
	<u>-1 694 033</u>	<u>-1 503 796</u>
Årets avskrivning byggnader	- 190 237	- 190 237
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 884 270</u>	<u>-1 694 033</u>
	<u>30 152 901</u>	<u>30 343 138</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	21 496 811	21 687 048
Mark	8 656 090	8 656 090
Taxeringsvärden		
bostäder	18 400 000	15 247 000
lokaler	–	107 000
Totalt taxeringsvärde	<u>18 400 000</u>	<u>15 354 000</u>
varav byggnader	12 200 000	11 856 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	1 321	976
Skattekonto	1 571	1 541
	<u>2 892</u>	<u>2 517</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	47
Förutbetalda försäkringspremier	15 714	13 994
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 785	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	4 785
Övriga periodiserade kostnader	4 620	–
	<u>25 119</u>	<u>18 826</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 000 000
	<u>–</u>	<u>1 000 000</u>

9

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	935	935
Bankmedel	2 504 416	–
Förvaltningskonto i Swedbank	479 128	339 555
	<u>2 984 480</u>	<u>340 490</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	13 821 850	13 821 850
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>13 821 850</u>	<u>13 821 850</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,99%	2017-03-01		2 985 000		2 985 000
SBAB BANK AB	1,08%	2017-08-01	3 428 425			3 428 425
SBAB BANK AB	1,08%	2017-08-01	3 428 425			3 428 425
STADSHYPOTEK	1,15%	2016-03-01	2 985 000			
STADSHYPOTEK	4,81%	2018-12-01	3 980 000			3 980 000
			<u>13 821 850</u>	<u>2 985 000</u>		<u>13 821 850</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr.

Not 17 Övriga skulder

Depositionsavgifter	15 810	15 810
Skuld sociala avgifter och skatter	- 10	39 913
	<u>15 800</u>	<u>55 723</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 423	–
Upplupna räntekostnader	2 289	2 765
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 669	–
Upplupna elkostnader	2 510	1 973
Upplupna värmekostnader	35 997	31 744
Upplupna kostnader för renhållning	1 170	1 619
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 400
Upplupna styrelsearvoden	65 000	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 981	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 606	90 426
	<u>248 645</u>	<u>183 927</u>

6

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

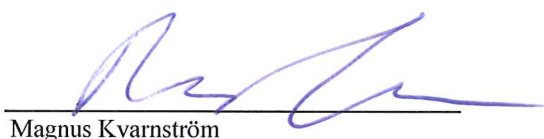
Fastighetsinteckning
Summa ställda panter

17 000 000	17 000 000
17 000 000	17 000 000

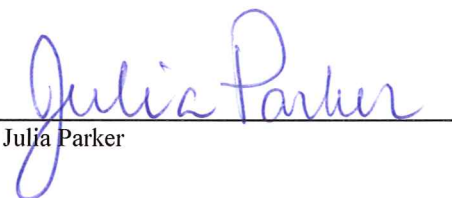
Malmö 2017-03-30



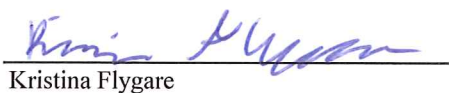
Matias Alfieri



Magnus Kvarnström



Julia Parker



Kristina Flygare

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2017-04-11



Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanan 3, org.nr 769620-9654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Brf Fanan 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet 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 11 april 2017

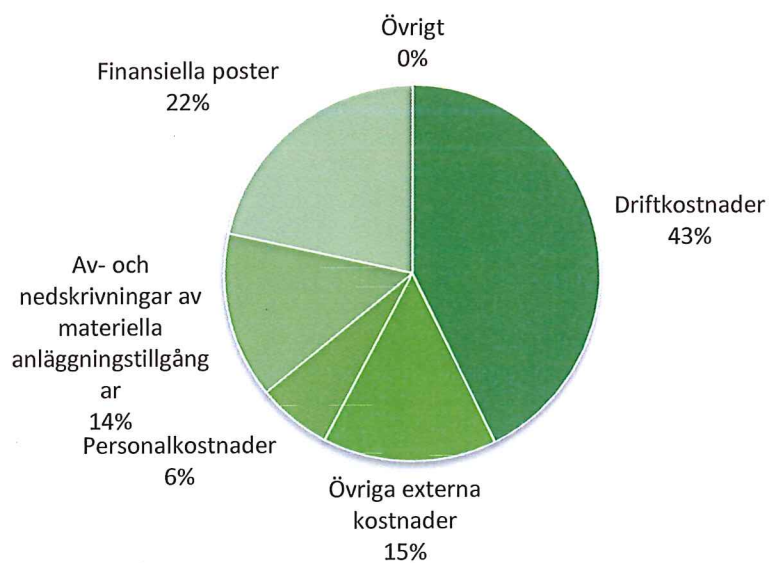
Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

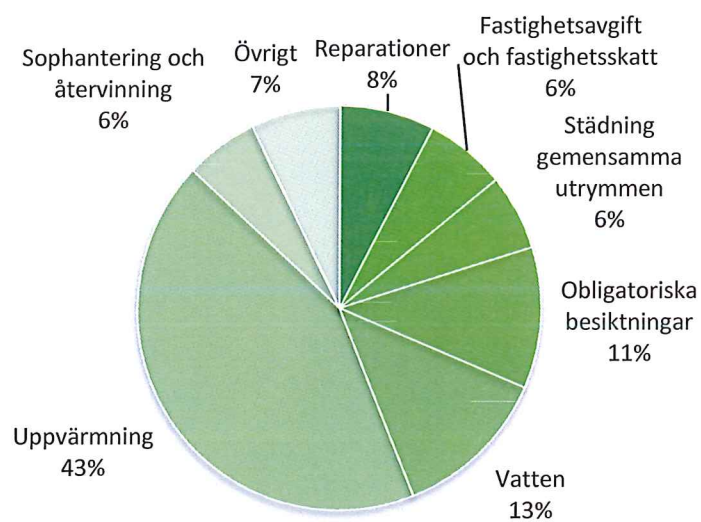
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	569 314	452 471
Övriga externa kostnader	199 870	149 666
Personalkostnader	85 423	85 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	190 237	190 237
Finansiella poster	287 057	395 683
Summa kostnader	1 331 901	1 273 480



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	42 857	47 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 772	37 117
Försäkringspremier	13 994	13 332
Städning gemensamma utrymmen	34 375	0
Obligatoriska besiktningar	63 990	0
Förbrukningsmateriel	3 788	5 599
Vatten	70 735	61 601
El	25 401	31 984
Uppvärmning	243 347	225 049
Sophantering och återvinning	33 155	30 090
Summa driftkostnader	569 314	452 471



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	702	702
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	61	68
Fastighetsavgift och fastighetskatt	52	53
Försäkringspremier	20	19
Städning gemensamma utrymmen	49	0
Obligatoriska besiktningar	91	0
Förbrukningsmateriel	5	8
Vatten	101	88
El	36	46
Uppvärmning	347	321
Sophantering och återvinning	47	43
Summa driftkostnader	811	645

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning 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 föreningens 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 omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF FANAN 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FANAN 3 i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se