ÅRSREDOVISNING

Brf Sidensvansen 6
Org nr 716453-0789

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	s 1
Resultaträkning	s 3
Balansräkning	s 4
Tilläggsupplysningar	s 6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för **Brf Sidensvansen 6** (716453-0789) får härmed avgiva årsredovisning för perioden 2017-01-01 -- 2017-12-31. Bolagets 26:e räkenskapsår.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter såsom lokal och bostad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-23. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1989-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-24 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Örebro kommun.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Axblom	Ledamot
Johnny Öman	Ledamot, ordf
Diana Thorsén	Ledamot
Håkan Thorsén	Ledamot
Karin Ericsson	Ledamot

Under året har hållits sex styrelsemöten samt en föreningsstämma.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olle Järliden

Medlemsantal

Bostadsrättsföreningen har 37 medlemmar.
Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

Lokalöverlåtelser

En lokalöverlåtelse har registrerats under året.

Förändring eget kapital	Grund- och Upplåtelseavgift	Uppskrivnings-fond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets början	3 168 784	2 200 000	-1 294 093	65 150	4 139 841
Resultatdisposition enligt stämma					
Balanseras i ny räkning			65 150	-65 150	0
Årets resultat				356 749	356 749
Summa eget kapital	**3 168 784**	**2 200 000**	**-1 228 943**	**356 749**	**4 496 590**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE, forts.

Lägenhets- och lokalbestånder
Det finns totalt 76 bostadsrätter var av flertalet har över tiden sammanslagits. Bostadsrättsföreningen förvaltar ca 37 bostadsrätter var av är 2 för bostadsändamål medan övriga utnyttjas som lokal. Med ny antagen detaljplan 2016 även bostadsändamål för bostadsrätter som används som lokaler. En del bostadsrättsinnehavare med lokaländamål har inlett konventering för ändrad användning till bostadsändamål, vilket kommer ske gradvis över de kommande åren. Omställning av användning av bostadsrätterna sker efter inhämtande av anmälningspliktigt lov ifrån Örebro Stadsbyggnad och med föreningens godkännande. Detaljplanen medger också ny byggrätt för ett nytt punkthus. Under 2017 fick föreningen bygglov utifrån detaljplanens förutsättningar vilket innebär att ett punkthus kan uppföras på föreningens fastighet, Örebro Sidensvansen 6. Bygglovet för punkthuset omfattar ca 36 bostadslägenheter och 2 lokaler med en total bruksarea om ca 3.000 kvm.

Ursprungligt byggnadsår är omkr. 1960. Den befintliga byggnadskroppen för lokal och lägenhetsytan uppgår till 2.060 kvm. Taxeringsvärdet för 2017 var 11.842.000 kronor. Fastigheten är sedan 2001-11-01 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Andelsvärdet per lokal är från 37.602 kr till 1.519.802 kr beroende på vilket andelstal varje lokal/lägenhet har. Detta andelstal ligger till underlag för förmögenhetsvärdet på varje lokal och är för närvarande 51.651 kr/andel.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 228 943
Årets resultat	356 749
	-872 194

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-872 194

Vad beträffar föreningens resultatet av bolagets verksamhet och dess ställning vid årets slut hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017.01.01 - 2017.12.31	2016.01.01 - 2016.12.31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 583 817	1 597 148
Övriga rörelseintäkter		169 981	15 000
		1 753 798	**1 612 148**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-964 120	-1 113 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-307 764	-307 762
		-1 271 884	**-1 420 764**
Rörelseresultat		**481 914**	**191 384**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	5 650	7 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-130 815	-133 652
		-125 165	**-126 233**
Resultat efter finansiella poster		**356 749**	**65 151**
Årets resultat		**356 749**	**65 151**

BALANSRÄKNING	Not	2017.12.31	2016.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		3 000	3 000
		3 000	**3 000**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**4**	8 556 344	8 793 908
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 467 770	1 567 825
Maskiner och andra tekniska anläggningar	**5**	442 580	512 780
		11 466 694	**10 874 513**
Summa anläggningstillgångar		**11 469 694**	**10 877 513**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		230 099	23 095
Övriga fordringar		28 096	2 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 163	29 290
		302 358	**55 353**
Kassa och bank		1 401 326	1 750 522
Summa omsättningstillgångar		**1 703 684**	**1 805 875**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 173 378**	**12 683 388**

BALANSRÄKNING	Not	2017.12.31	2016.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grund- och upplåtelseavgifter		3 013 784	3 013 784
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		155 000	155 000
Uppskrivningsfond		2 200 000	2 200 000
		5 368 784	5 368 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 228 943	-1 294 093
Årets resultat		356 749	65 150
		-872 194	-1 228 943
Summa eget kapital		**4 496 590**	**4 139 841**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 924 000	7 924 000
Summa långfristiga skulder		**7 924 000**	**7 924 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		275 900	88 500
Övriga kortfristiga skulder		0	23 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	476 888	507 407
Summa kortfristiga skulder		**752 788**	**619 547**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 173 378**	**12 683 388**

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Värderingsprinciper mm
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillångar
Företaget har inom ramen för det allmänna rådet valt att skriva av samtliga inventarier utifrån en schablonmässig nyttjandeperiod enligt nedan.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2,00	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10,00	10

Not 1 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017	2016
Byggnader och mark	237 564	237 564
Inventarier, verktyg och installationer	70 200	70 198
Summa	**307 764**	**307 762**

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	5 650	7 419
Summa	**5 650**	**7 419**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader, lån	130 653	133 512
Övriga räntekostnader	162	140
Summa	**130 815**	**133 652**

Not 4 Byggnader och mark	**2017.12.31**	**2016.12.31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 878 258	11 878 258
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 878 258**	**11 878 258**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 084 350	-2 846 786
Årets avskrivningar	-237 564	-237 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 321 914**	**-3 084 350**
Utgående planenligt restvärde	**8 556 344**	**8 793 908**
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 347 000	8 347 000
mark	3 495 000	3 495 000
	11 842 000	**11 842 000**

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	**2017.12.31**	**2016.12.31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 023 514	1 023 514
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 023 514**	**1 023 514**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-510 734	-440 536
Årets avskrivningar	-70 200	-70 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-580 934**	**-510 734**
Utgående planenligt restvärde	**442 580**	**512 780**

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	*Ränta*	*Ränteändring*	**2017.12.31**	**2016.12.31**
Länsförsäkringar Bank, 9029.65.768.34	1,59%	2018-03-30	3 539 000	3 539 000
Länsförsäkringar Bank, 9029.62.315.43	1,50%	2018-09-30	4 000 000	4 000 000
Länsförsäkringar Bank, 9029.62.310.98	1,50%	2018-09-30	385 000	385 000
Samtliga lån är amorteringsfria			**7 924 000**	**7 924 000**

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017.12.31	2016.12.31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	333 848	344 923
Upplupna räntekostnader	16 231	16 839
Upplupna revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	116 809	135 645
Summa upplupna kostander och förutbetalda intäkter	**476 888**	**507 407**

Not 8 Ställda panter	2017.12.31	2016.12.31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 924 000	7 924 000
Summa ställda panter	**7 924 000**	**7 924 000**

Örebro den 9 / 4 - 2018

Lars Axblom
Styrelseledamot

Johnny Öman
Styrelseledamot, ordf

Diana Thorsén
Styrelseledamot

Håkan Thorsén
Styrelseledamot

Karin Ericsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 - 2018

Helene Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6, org.nr 716453-0789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6 för räkenskapsår 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6 för räkenskapsår 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Örebro den 13 april 2018

Helene Andersson
Auktoriserad revisor