

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kommerserådet nr 1  
Org nr: 757202-8004



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kommerserådet nr 1  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 362 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -89 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallgraven 16:26 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Södra Hamngatan 13-15/Drottninggatan 14-20.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
39	15	15	5	74

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total bostadsarea: 5 790 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 4 412 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 209 600 000 kr

Föregående års  
taxeringsvärde 209 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 015 tkr och planerat underhåll för 754 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	228
Installationer	185
Huskropp utvändigt	341

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Olofsson	Ordförande	Stämman	2018
Ingela Axelsson	Vice ordförande/kassör	Stämman	2019
Lena Rahmquist	Sekreterare	Stämman	2018
Nicklas Gränsmarker	Ledamot	Stämman	2018
Mikael Risberg	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Liljekvist	Stämman	2018
Lennart Grebelius	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Grant Thornton Torgny Kvist	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Torbjörn Forkby	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Pia Cambladh	Stämman
Ulf Fransson	Stämman
Gudrun Nyberg	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 st.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 304 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 175	5 175	6 042	6 042	6 042
Resultat efter finansiella poster	-451	-160	-25 920	-511	-164
Årets resultat	-451	-160	-25 920	-511	-164
Resultat exkl. avskrivningar	-89	202	1 774	440	826
Resultat exkl. avskrivningar men efter avsättning till underhållsfonden	-388	-97	1 615	281	667
Avsättning till underhållsfond kr/ m <sup>2</sup>	29	29	16	16	16
Balansomslutning	58 844	56 494	56 725	82 845	84 239
Soliditet	43%	46%	46%	63%	62%
Likviditet	758%	369%	333%	144%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ m <sup>2</sup>	536	536	626	626	626
Driftskostnader, kr m <sup>2</sup>	447	383	311	477	405
Driftskostnader exklusive underhåll, kr/ m <sup>2</sup>	373	315	302	315	311
Ränta, kr m <sup>2</sup>	38	33	65	70	81

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 000 000	0	-26 979 700	-160 193
Disposition enl. årsstämmobeslut			-160 193	160 193
Reservering underhållsfond		299 000	-299 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-299 000	299 000	
Årets resultat				-451 029
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-27 139 893</b>	<b>-451 029</b>

## Förändringar i eget kapital

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-27 139 892
Årets resultat	-451 029
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 000
<b>Summa</b>	<b>-27 590 921</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>- 27 590 921</b>
-----------------------------------	---------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 175 185	5 175 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 796	8 817
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 291 980</b>	<b>5 183 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 458 892	-3 920 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 731	-731 810
Personalkostnader	Not 6	-100 899	-293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-361 704	-361 704
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 366 225</b>	<b>-5 013 882</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-74 245</b>	<b>170 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 901	7 457
Räntekostnader och liknande poster		-383 685	-337 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-376 784</b>	<b>-330 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-451 029</b>	<b>-160 193</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-451 029</b>	<b>-160 193</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	52 293 354	52 629 730
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	28 532	53 860
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	187 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 509 386</b>	<b>52 683 590</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 509 386</b>	<b>52 683 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 594	22 606
Övriga fordringar	Not 12	273 885	277 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	185 268	160 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>481 747</b>	<b>459 986</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	5 853 133	3 350 138
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 853 133</b>	<b>3 350 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 334 880</b>	<b>3 810 124</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>58 844 266</b>	<b>56 493 714</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	53 000 000	53 000 000	
Fond för yttre underhåll	0	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-27 139 892	-26 979 700	
Årets resultat	-451 029	-160 193	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-27 590 921</b>	<b>-27 139 892</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 409 079</b>	<b>25 860 108</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 600 000	29 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 600 000</b>	<b>29 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		125 969	342 717
Övriga skulder		0	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	709 218	670 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>835 187</b>	<b>1 033 607</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>58 844 266</b>	<b>56 493 714</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 104 920	3 104 857
Årsavgifter, lokaler	2 070 265	2 070 266
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 175 185</b>	<b>5 175 123</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Inkassointäkter	1 620	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	36	81
Övriga rörelseintäkter	10 177	7 296
Försäkringsersättningar	104 963	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>116 796</b>	<b>8 817</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-754 287	-693 435
Reparationer	-1 014 831	-364 771
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-613 310	-609 832
Försäkringspremier	-81 450	-105 888
Kabel- och digital-TV	-111 850	-59 080
Obligatoriska besiktningar	-70 785	-178 575
Bevakningskostnader	-26 122	-12 274
Övriga utgifter, köpta tjänster	-55 323	-101 315
Snö- och halkbekämpning	-6 275	-10 774
Förbrukningsinventarier	-16 946	-710
Vatten	-238 426	-314 285
Fastighetsel	-218 059	-196 828
Uppvärmning	-659 171	-689 627
Sophantering och återvinning	-320 912	-266 685
Förvaltningsarvode drift	-271 143	-315 996
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 458 892</b>	<b>-3 920 075</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-26 665	-27 908
Förvaltningsarvode administration	-225 183	-218 185
Annonsering och reklam	-6 250	-6 250
IT-kostnader	-2 193	-731
Självrisker vid skada	-44 500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-42 775	-41 763
Övriga förvaltningskostnader	0	-33 741
Kreditupplysningar	0	-322 825
Representation	-2 443	0
Kontorsmateriel	-11 434	-9 684
Telefon och porto	-32 797	-24 671
Serviceavgifter	0	-6 440
Konsultarvoden	-34 485	-11 524
Bankkostnader	-1 475	-600
Övriga externa kostnader	-14 531	-27 488
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-444 731</b>	<b>-731 810</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-76 960	11 422
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-11 140
Sociala kostnader	-19 939	-575
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 899</b>	<b>-293</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-306 128	-306 128
Avskrivning Markanläggningar	-30 248	-30 248
Avskrivning Installationer	-25 328	-25 328
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-361 704</b>	<b>-361 704</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 822	7 337
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	79	120
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 901</b>	<b>7 457</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	30 612 800	30 612 800
Mark	22 387 200	22 387 200
Tillkommande utgifter	34 688 879	34 688 879
Markanläggning	604 962	604 962
	<b>88 293 841</b>	<b>88 293 841</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>88 293 841</b>	<b>88 293 841</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-612 256	-306 128
Tillkommande utgifter	-34 688 879	-34 688 879
Markanläggningar	-362 976	-332 728
	<b>- 35 664 111</b>	<b>- 35 327 735</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-306 128	-306 128
Årets avskrivning markanläggningar	-30 248	-30 248
	<b>- 336 376</b>	<b>- 336 376</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 36 000 487</b>	<b>- 35 664 111</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>52 293 354</b>	<b>52 629 730</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 694 416	30 000 544
Mark	22 387 200	22 387 200
Markanläggningar	211 738	241 986
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	80 600 000	80 600 000
Mark	129 000 000	129 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>209 600 000</b>	<b>209 600 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	643 609	643 609
	<b>643 609</b>	<b>643 609</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>643 609</b>	<b>643 609</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-589 749	-564 421
	<b>- 589 749</b>	<b>- 564 421</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-25 328	-25 328
	<b>- 25 328</b>	<b>- 25 328</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-615 077	-589 749
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 615 077</b>	<b>- 589 749</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>28 532</b>	<b>53 860</b>
<b>Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>		
	2017-12-31	2016-12-31
Pågående ombyggnation	187 500	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>187 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	247 550	251 028
Skattekonto	26 335	26 324
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>273 885</b>	<b>277 352</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 388	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 136	14 903
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 744	145 125
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>185 268</b>	<b>160 028</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 712 243	1 705 422
Transaktionskonto	4 140 890	1 644 717
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 853 133</b>	<b>3 350 138</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	32 600 000	29 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 600 000</b>	<b>29 600 000</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,17 %		9 600 000,00	0,00	0,00	9 600 000,00
SEB	1,05 %	2018-11-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SEB	1,03 %	2020-06-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SEB	1,70 %	2020-11-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>29 600 000,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 600 000,00</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 087	0
Upplupna räntekostnader	0	2 935
Upplupna elkostnader	15 628	19 238
Upplupna vattenavgifter	22 915	28 440
Upplupna värmekostnader	93 932	92 639
Upplupna kostnader för renhållning	51 914	9 948
Upplupna revisionsarvoden	5 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	73 480	62 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 773	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 489	430 690
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>709 218</b>	<b>670 890</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Örebro 2018-04-19  
Ort och datum

Anders Olofsson  
Anders Olofsson

Ingela Axelsson  
Ingela Axelsson

Lena Rahmquist  
Lena Rahmquist

Nicklas Gränsmarker  
Nicklas Gränsmarker

Mikael Risberg  
Mikael Risberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-19

Torgny Kvist  
Torgny Kvist  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1  
Org.nr. 757202-8004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1 för år 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.

### 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 uppger, 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

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 Kommerserådet nr 1 för år 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Göteborg den

19/4 - 2018

Torgny Kvist

Auktoriserad revisor

---

# BRF Kommerserådet nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kommerserådet nr 1 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 eller andelstal 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.