

Årsredovisning

BRF
FREDRIKSDALSVÄGEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769627-6141

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF
FREDRIKSDALSVÄGEN 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 Gävle kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Villastaden 27:11 i Gävle kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Fredrikdalsgatan 4 A-J i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	4 rok
10	17	6

Dessutom tillkommer:

P-platser

2

Total bostadsarea: 1 789 m²
Varav hyresrätter: 41 m²

Årets taxeringsvärde 14 305 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 13 917 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Efter den senaste stämman 2016-05-04 och extra stämma 2016-11-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Ingela Östlund	Ordförande	Stämman
Benny Berggren	Vice ordförande	Stämman
Adrian Sidén	Ledamot	Stämman
Sofia Nyström	Ledamot	Stämman
Vincent Givell	Ständig ersättare för Viktor Jakobsson som frånsa sig ledamotsrollen.	
Viktor Jakobsson	Ledamot, frånsa sig rollen efter bara någon vecka.	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Vincent Givell	Har under året agerat ledamot	Stämman
Johanna Ehlin		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Tomas Jonasson	Godkänd Revisor	Stämman
Valberedning		
Helena Jansson		Stämman
Anna Karin Hegestad		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 40 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Stambyte	2015
Utbyte av el + centraler i lgh	2015

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Installation av luftavfuktare	33
Motorvärmare	7

Planerat underhåll

	År
Fönsterbyte	2017
Renovering, trapphus	2017
Ny tvättstuga	2017
Renovering, befintlig tvättstuga	2018
Dränering och gårdsomgöring	2018
Utbyte av elcentral i källare och el i gemensamma utrymmen.	2018

Årets resultat är 439 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade övriga externa kostnader. Föregående år belastades resultatet av tunga kostnader för ombildningen och pantbrev. Dessa kostnader har vid bokslutet 2016 aktiverats mot anskaffningsvärde på byggnad. Vilket gör att balanserat resultat vid årets slut är 573 tkr bättre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 551%.

I resultatet ingår avskrivningar med 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 390 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12). Av föreningens 33 lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 1 är upplåten som hyresrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015
Nettoomsättning*	1 222	1 193
Resultat efter finansiella poster	- 3	- 442
Soliditet	64%	48%
Likviditet	551%	122%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		10 120 298			- 441 843
Osåld lägenhet		- 461 343			
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 441 843	441 843
Reservering underhållsfond			30 291	- 30 291	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	610 023	6 890 107			
Korrigerig kostnader 2015				572 905	
Årets resultat					- 2 658
Vid årets slut	610 023	16 549 062	30 291	100 771	- 2 658

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	131 062
Årets resultat före fondförändring	-2 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-30 291
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	98 113

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	98 113
----------------------------	--------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 222 220	1 193 245
Övriga rörelseintäkter	3	22 657	52 342
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 244 877</u>	<u>1 245 587</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 500 386	- 495 269
Övriga externa kostnader	5	- 206 649	- 769 799
Personalkostnader	6	- 34 055	- 32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 392 192	- 313 600
Summa rörelsekostnader		<u>-1 133 283</u>	<u>-1 611 523</u>
Rörelseresultat		111 595	- 365 936
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 341	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 117 594	- 75 920
Summa finansiella poster		<u>- 114 253</u>	<u>- 75 907</u>
Resultat efter finansiella poster		- 2 658	- 441 843
Årets resultat		<u>- 2 658</u>	<u>- 441 843</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	23 987 435	19 077 610
Inventarier, verktyg och installationer	10	11 301	–
Summa materiella anläggningstillgångar		23 998 736	19 077 610
Summa anläggningstillgångar		23 998 736	19 077 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	13 106
Övriga fordringar		8	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 924	24 849
Summa kortfristiga fordringar		28 932	37 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 177 137	1 034 111
Summa kassa och bank		3 177 137	1 034 111
Summa omsättningstillgångar		3 206 069	1 072 066
SUMMA TILLGÅNGAR		27 204 805	20 149 676

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 549 062	10 120 298
Upplåtelseavgifter		610 023	–
Underhållsfond		30 291	–
Summa bundet eget kapital		17 189 376	10 120 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		100 771	–
Årets resultat		- 2 658	- 441 843
Summa fritt eget kapital		98 113	- 441 843
Summa eget kapital		17 287 489	9 678 455
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 335 000	9 595 000
Summa långfristiga skulder		9 335 000	9 595 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	260 000	260 000
Leverantörsskulder		118 716	484 672
Skatteskulder		45 126	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	158 474	131 549
Summa kortfristiga skulder		582 316	876 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 204 805	20 149 676

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
Byggnader	Linjär	49
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 169 575	977 820
Hyror, bostäder	57 810	279 474
Hyror, p-platser	5 400	5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 10 564	- 69 450
	<u>1 222 220</u>	<u>1 193 245</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	22 477	15 162
Inkassointäkter	180	180
Övriga rörelseintäkter	–	37 000
	<u>22 657</u>	<u>52 342</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	29 759	66 582
Underhåll	39 883	34 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 126	44 391
Försäkringspremier	19 059	29 544
Kabel- och digital-TV	25 734	16 983
Snö- och halkbekämpning	39 695	19 188
Förbrukningsmateriel	10 648	930
Fordons- och maskinkostnader	638	–
Vatten	36 399	99 816
El	24 407	18 261
Uppvärmning	194 437	139 809
Sophantering och återvinning	34 602	25 715
	<u>500 386</u>	<u>495 269</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	153 616	159 125
Juridiska kostnader	450	450
Arvode, yrkesrevisorer	6 250	–
Övriga förvaltningskostnader	6 966	3 819
Köpta tjänster	16 250	395 440
Bankkostnader	1 331	210 965
Advokat och rättegångskostnader	21 786	–
	<u>206 649</u>	<u>769 799</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	25 000
Utbildning, förtroendevalda	1 200	–
Summa	<u>26 200</u>	<u>25 000</u>
Sociala kostnader	7 855	7 855
	<u>34 055</u>	<u>32 855</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	287 017	211 250
Tillkommande utgifter	102 350	102 350
Inventarier och verktyg	2 825	–
	<u>392 192</u>	<u>313 600</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 320	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	13
	<u>3 341</u>	<u>13</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 562 713	10 562 713
Mark	3 711 000	–
Tillkommande utgifter	5 117 497	–
	<u>19 391 210</u>	<u>10 562 713</u>
Årets anskaffningar		
Omklassificering anskaffningsvärde Byggnad*	3 788 141	–
Omklassificering anskaffningsvärde Mark*	1 511 051	3 711 000
Tillkommande utgifter	–	5 117 497
	<u>5 299 192</u>	<u>8 828 497</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>24 690 402</u>	<u>19 391 210</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 211 250	–
Tillkommande utgifter	- 102 350	–
	<u>- 313 600</u>	<u>–</u>
Årets avskrivning byggnader	- 287 017	- 211 250
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 102 350	- 102 350
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 702 967</u>	<u>- 313 600</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 987 435	19 077 610
Varav		
Byggnader	13 852 587	10 351 463
Mark	5 222 051	3 711 000
Tillkommande utgifter	4 912 797	5 015 147
Taxeringsvärden		
bostäder	13 216 000	12 834 000
lokaler	1 089 000	1 083 000
Totalt taxeringsvärde	<u>14 305 000</u>	<u>13 917 000</u>
varav byggnader	10 097 000	10 203 000

* Vid bokslutet 2016 justerades anskaffningsvärdet på byggnad och mark då nya uppgifter framkommit angående fastighetens anskaffningsvärde

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	—	—
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	14 126	—
	14 126	—
Summa anskaffningsvärden	14 126	—
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 825	—
	- 2 825	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 825	—
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 301	—
Varav		
Inventarier och verktyg	11 301	—

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	21 721	19 059
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 203	5 790
	28 924	24 849

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	—	30 504
Bankmedel	2 002 786	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 174 351	1 003 607
	3 177 137	1 034 111

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 595 000	9 855 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 260 000	- 260 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 335 000	9 595 000

Låneinstitut	Ränta	Löptid	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,93%	2017-12-23	3 940 000		60 000	3 880 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,93%	2017-12-23	940 000		60 000	880 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,49%	2020-09-18	4 975 000		100 000	4 875 000
			9 855 000		220 000	9 635 000

2016-12-31 2015-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 295 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	3 288	2 757
Upplupna elkostnader	1 888	–
Upplupna värmekostnader	21 006	–
Upplupna kostnader för renhållning	–	8 773
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 437	87 164
	<hr/>	<hr/>
	158 474	131 549

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

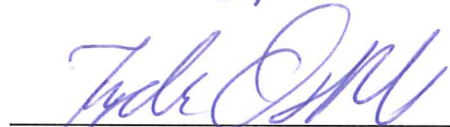
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 970 000	19 970 000
Summa ställda panter	<hr/>	<hr/>
	19 970 000	19 970 000


2016-12-31

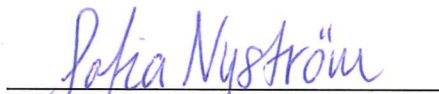
2015-12-31


Gävle 2017-03-29


Ingela Östlund



Benny Berggren


Adrian Siden


Sofia Nyström


Vincent Givell (ersättare för Viktor Jakobsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 4 april 2017.*


Tomas Jonasson, Borev AB
Godkänd Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalsvägen, org.nr. 769627-6141

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsvägen, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Brf Fredriksdalsvägen, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 någon väsentligt avseende:

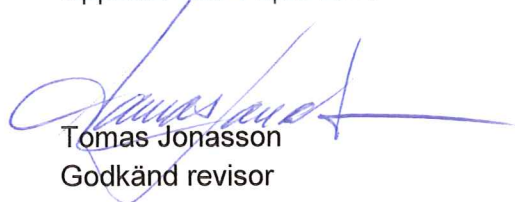
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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.

Uppsala den 4 april 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning 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.

Värdeminskning 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 FREDRIKSDALSV ÄGEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF
FREDRIKSDALSVÄGEN i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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