allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF DOLOMITEN 2
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769625-4585

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

allabrf.se

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Dolomiten 2 till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Måndag den 3 april 2017, klockan 18.30 på Färsna gård**

DAGORDNING:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 30 §

    - På ordinarie stämma 2016-06-08 röstade stämman ja till stadgeändring enligt bifogad bilaga. Nu fråga om andra röstning av stadgeändring. För att stadgeändringen ska ske krävs att kvalificerad majoritet (2/3-delar) röstar ja.

19. Stämmans avslutande

Välkomna!

Norrtälje 2017-03-18
Styrelsen

Förslag från styrelsen – stadgeändring

Med anledning av att ett byte av lägenhetens FTX-aggregat kan påverkar hela ventilationssystemet föreslås det att ett sådant byte måste godkännas av styrelsen och att detta skrivs in i stadgarna. Styrelsens förslag är att 10 § kompletteras med kursiverad text.

”10 §
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet.
Detsamma gäller ventilationskanalerna. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten innebär både underhålls- och reparationsskyldighet och omfattar bl. a.

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer, ledningar och övriga installationer. ***Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el och får endast installera av föreningen godkänt FTX-aggregat.***

- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

……”

Observera att ingen text tas bort ur paragrafen utan detta är endast ett tillägg.

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF DOLOMITEN 2 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 Norrtälje kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Dolomiten 2 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Balders båge 16-24 i Norrtälje.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
16	20

Dessutom tillkommer:

P-platser
41

Total bostadsarea:	2 684 m²
Årets taxeringsvärde	44 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

allabrf.se

Efter den senaste stämman 2016-06-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Holmer	Ordförande	Stämman	2017
Caroline Isenborg	Ledamot	Stämman	2017
Fredrik Olsson	Ledamot	Stämman	2018
Roger Eriksson	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Sofia Selfwin		Stämman	2017
Mikaela Ehn		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 132 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 176% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 382 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	1 874	1 842	97
Resultat efter finansiella poster	- 324	- 372	- 466
Årets resultat	- 324	- 372	- 466
Balansomslutning	76 500	76 844	84 443
Soliditet	61%	61%	56%
Likviditet	117%	176%	20%
Lån, kr/m²	10 953	10 973	–

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.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 000 000	270 000	- 741 497	- 372 175
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 372 175	372 175
Reservering underhållsfond		224 000	- 224 000	
Årets resultat				- 323 941
Vid årets slut	48 000 000	494 000	-1 337 672	- 323 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 113 672
Årets resultat före fondförändring	-323 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-224 000
Summa underskott	-1 661 613

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 661 613

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	1 874 231	1 841 560
Övriga rörelseintäkter	3	172	643
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 874 403	1 842 203
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 727 581	- 698 992
Övriga externa kostnader	5	- 207 420	- 244 621
Personalkostnader	6	- 18 207	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 705 984	- 705 984
Summa rörelsekostnader		-1 659 192	-1 649 597
Rörelseresultat		**215 211**	**192 607**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	446	423
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 539 599	- 565 205
Summa finansiella poster		- 539 152	- 564 782
Resultat efter finansiella poster		**- 323 941**	**- 372 175**
Årets resultat		**- 323 941**	**- 372 175**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	75 481 921	76 187 905
Summa materiella anläggningstillgångar		75 481 921	76 187 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		**75 481 921**	**76 187 905**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 036	–
Övriga fordringar	10	958	851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 506	30 510
Summa kortfristiga fordringar		42 500	31 361
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		–	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	975 880	624 515
Summa kassa och bank		975 880	624 515
Summa omsättningstillgångar		**1 018 380**	**655 875**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 500 301**	**76 843 780**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 000 000	48 000 000
Underhållsfond		494 000	270 000
Summa bundet eget kapital		48 494 000	48 270 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 337 672	- 741 497
Årets resultat		- 323 941	- 372 175
Summa fritt eget kapital		-1 661 613	-1 113 672
Summa eget kapital		**46 832 387**	**47 156 328**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	28 794 042	29 315 405
Summa långfristiga skulder		28 794 042	29 315 405
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	605 032	135 161
Leverantörskulder		85 427	42 504
Övriga skulder		–	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 413	194 382
Summa kortfristiga skulder		873 872	372 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 500 301**	**76 843 780**

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	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 768 231	1 733 560
Hyror, p-platser	107 750	108 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 750	–
	1 874 231	1 841 560
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 8	103
Inkassointäkter	180	540
	172	643

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Not 4 Driftkostnader		
Reparationer	15 628	–
Försäkringspremier	35 499	35 005
Kabel- och digital-TV	129 295	104 854
Snö- och halkbekämpning	23 121	27 386
Förbrukningsmateriel	23 047	33 051
Vatten	181 345	180 897
El	38 042	32 799
Uppvärmning	233 929	235 472
Sophantering och återvinning	47 675	49 528
	727 581	698 992
Not 5 Övriga externa kostnader		
Arvode för teknisk förvaltning	–	29 375
Förvaltningsarvode	191 630	174 125
Juridiska kostnader	450	675
Arvode, yrkesrevisorer	7 500	15 312
Möteskostnader	–	6 500
Övriga förvaltningskostnader	900	10 731
Representation	4 500	–
Kontorsmateriel	1 900	5 563
Bankkostnader	540	540
Övriga externa kostnader	–	1 800
	207 420	244 621
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	–
Summa	15 000	–
Sociala kostnader	3 207	–
	18 207	–
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	359	256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	167
Övriga ränteintäkter	86	–
	446	423
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetslån	539 590	565 145
Övriga räntekostnader	9	60
	539 599	565 205

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	70 633 720	70 633 720
Mark	6 295 475	6 295 475
Summa anskaffningsvärden	76 929 195	76 929 195
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 741 290	–
	- 741 290	–
Årets avskrivning byggnader	- 705 984	- 741 290
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 447 274	- 741 290
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 481 921	76 187 905
Varav		
Byggnader	69 186 446	69 892 430
Mark	6 295 475	6 295 475

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	508	–
Andra kortfristiga fordringar	450	851
	958	851

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	15 764	14 703
Förutbetald elavgift	3 166	5 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 576	10 764
	40 506	30 510

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	400 359	–
Förvaltningskonto i Swedbank	575 521	624 515
	975 880	624 515

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 399 074	29 450 566
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 605 032	- 135 161
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 794 042	29 315 405

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,90%	2015-03-28	1 470 000		30 000	1 440 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,75%	2017-10-25	13 990 283		10 746	13 979 537
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,01%	2019-10-25	13 990 283		10 746	13 979 537
			29 450 566		**51 492**	**29 399 074**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 605 032 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Övriga skulder till kreditinstitut		
	605 032	135 161

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 471	4 502
Upplupna vattenavgifter	15 361	14 228
Upplupna värmekostnader	24 641	25 957
Upplupna kostnader för renhållning	629	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 311	149 695
	183 413	194 382

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	29 500 000	29 500 000
Summa ställda panter	29 500 000	29 500 000

Norrtälje 2017- 03 - 14

Anita Holmer

Caroline Isenborg

Fredrik Olsson

Roger Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 mars 2017

Deloitte
Auktoriserad revisor
Lars Magnusson

30
CI

allabrf.se

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dolomiten 2, org.nr 769625-4585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dolomiten 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande

allabrf.se

Deloitte.

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 för Brf Dolomiten 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2017-03-13

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

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.

allabrf.se

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. 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 skuldtyngd 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.

allabrf.se

BRF DOLOMITEN 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DOLOMITEN 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet