allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
BORLÄNGEHUS 12
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716456-4184

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



allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Brf BORLÄNGEHUS 12 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 700 kronor i återbäring samt 1012 kronor i utdelning.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf BORLÄNGEHUS 12 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 Borlänge kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 460 450 kr.

Föreningen äger fastigheten Mejeriet 13 i Bolänge kommun. På fastigheten finns 11 parhus med 22 lägenheter uppförda. Samtliga lägenheter har 4 rum och kök med en lägenhetsyta om 116 kvm/lgh. Det finns dessutom en förrådsbyggnad, 22 kallgarage och 15 biluppställningsplatser, varav 3 med motorvärmaruttag. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Mejerigatan 1-11 och Gamla Tunavägen 25-33 i Borlänge.

Total tomtarea:	8 813 m²
Total bostadsarea:	2 552 m²
Årets taxeringsvärde	15 708 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 708 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
J E Fastighetsskötsel	Teknisk förvaltning
Anticimex	Brandskyddsutrustning
Q-Park	Parkeringsbevakning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-04 samt extra stämman 2016-08-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Åsa Ullenius	Ordförande	Stämman	2017
Elize Göransson Larsson	Sekreterare	Stämman	2017
Anna-Karin Powell	Ledamot	Stämman	2017
Jenny Flood	Ledamot (Tom 160815)	Stämman	2017
Eva Gustavsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Rolf Sundberg		Stämman	2017
Anna-Karin Powell	(Tom 160815)	Stämman	2017
Solbritt Hurtig		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Lars-Gunnar Wetterling	Föreingsvald revisor	Stämman	
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	
		Stämman	
Revisorssuppleant			
Terese Olofsson		Stämman	
Valberedning			
Hans Larsson		Stämman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-04-01 då den sänktes med 100kr/mån.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 610 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 375 tkr och planerat underhåll för 176 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
Byte av garageportar	2012
Takbehandling/-rengöring	2013
Upprustning innergård	2013
Upprustning lekpark	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
VVS-arbeten	176

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade reparation och underhållskostnader.

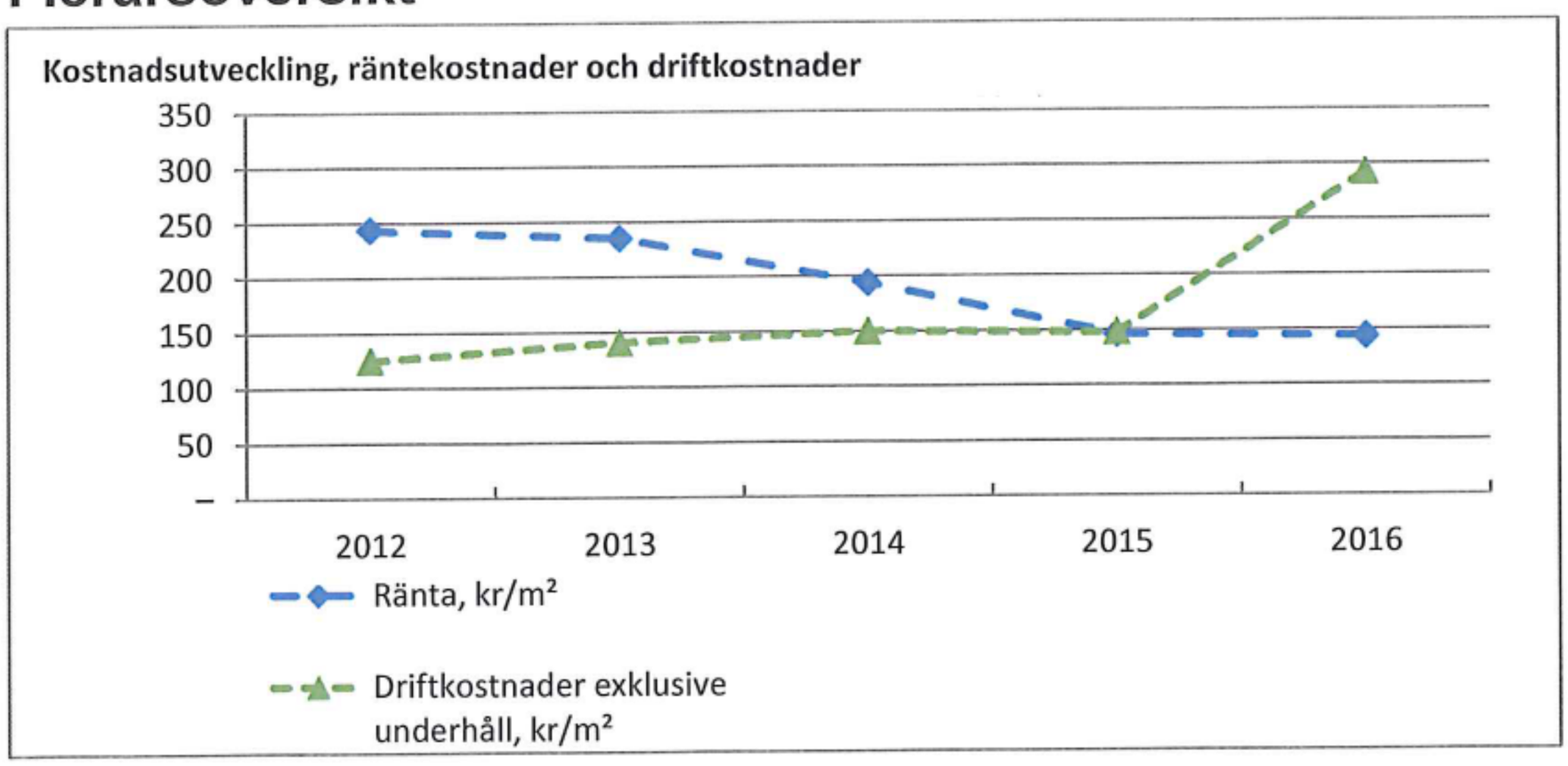
I resultatet ingår avskrivningar med 261 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 344 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 565	1 565	1 570	1 591	1 589
Resultat efter finansiella poster	83	431	316	236	10
Balansomslutning	19 336	19 390	19 203	19 148	19 028
Soliditet	32%	32%	30%	28%	27%
Likviditet	348%	344%	217%	134%	86%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	610	610	613	621	621
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	293	148	150	141	125
Ränta, kr/m²	144	146	194	235	244
Underhållsfond, kr/m²	1 208	1 179	1 063	1 046	1 021
Lån, kr/m²	5 025	5 100	5 174	5 249	5 329

Årsavgiftsnivå för bostäder 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 962 994	3 009 589	717 129	431 235
Disposition enl. årsstämmobeslut			431 235	- 431 235
Reservering underhållsfond		250 000	- 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 176 342	176 342	
Årets resultat				82 914
Vid årets slut	1 962 994	3 083 247	1 074 706	82 914

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 148 364
Årets resultat före fondförändring	82 914
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 342
Summa överskott	1 157 620

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 157 620

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	82 914
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 342
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
	9 256

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 564 803	1 564 800
Övriga rörelseintäkter	3	223 666	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 788 468	1 564 800
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 923 312	- 382 655
Övriga externa kostnader	5	- 105 419	- 73 907
Personalkostnader	6	- 53 112	- 45 305
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 261 476	- 261 476
Summa rörelsekostnader		-1 343 319	- 763 343
Rörelseresultat		**445 149**	**801 457**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 012	1 012
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 979	2 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 367 226	- 373 276
Summa finansiella poster		- 362 235	- 370 222
Resultat efter finansiella poster		**82 914**	**431 235**
Årets resultat		**82 914**	**431 235**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	17 588 301	17 849 777
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		17 588 301	17 849 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		**17 599 301**	**17 860 777**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 610	7 486
Övriga fordringar	12	3 623	3 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 323	52 432
Summa kortfristiga fordringar		90 556	63 522
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 645 818	465 380
Summa kassa och bank		1 645 818	465 380
Summa omsättningstillgångar		**1 736 374**	**1 528 902**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 335 674**	**19 389 679**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 962 994	1 962 994
Underhållsfond		3 083 247	3 009 589
Summa bundet eget kapital		5 046 241	4 972 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 074 706	717 129
Årets resultat		82 914	431 235
Summa fritt eget kapital		1 157 620	1 148 364
Summa eget kapital		**6 203 861**	**6 120 947**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	12 633 410	12 823 834
Summa långfristiga skulder		12 633 410	12 823 834
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	190 424	190 424
Leverantörskulder		66 846	31 282
Skatteskulder		40 120	24 310
Övriga skulder	17	37 337	34 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	163 676	164 329
Summa kortfristiga skulder		498 403	444 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 335 674**	**19 389 679**

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	90
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 557 603	1 557 600
Hyror, p-platser	7 200	7 200
	1 564 803	1 564 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter (fakturerat boende för vattenskador)	76 373	–
Försäkringsersättningar (vattenskador, kostnad not 4)	147 293	–
	223 666	–

Not 4 Driftkostnader

Reparationer (2016 331 tkr - vattenskador)	375 196	10 266
Underhåll	176 342	4 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	117 810	117 810
Försäkringspremier	35 450	29 838
Kabel- och digital-TV	28 480	27 844
Fastighetsskötsel	58 188	55 900
Trädgårdsskötsel	375	1 703
Återbäring från Riksbyggen	- 700	- 700
Systematiskt brandskyddsarbete	–	3 120
Obligatoriska besiktningar	–	5 625
Snö- och halkbekämpning	–	750
Förbrukningsmateriel	6 715	2 357
Vatten	59 211	62 429
El	29 152	28 602
Sophantering och återvinning	37 094	32 987
	923 312	382 655

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Underhållsplan	28 750	–
Förvaltningsarvode	47 337	46 611
Arvode, yrkesrevisorer	7 954	7 594
Möteskostnader	8 360	10 587
Övriga förvaltningskostnader	11 698	4 714
Medlems- och föreningsavgifter	1 320	1 188
Rådgivning	–	3 213
	105 419	73 907

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 600	17 800
Sammanträdesarvoden	12 900	10 200
Övriga ersättningar	1 600	–
Arvode vicevärd	10 000	6 000
Föreningsvald revisor	500	1 000
Summa	40 600	35 000
Sociala kostnader	12 512	10 305
	53 112	45 305

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	261 476	261 476
	261 476	261 476

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	843	2 042
Övriga ränteintäkter	3 136	–
	3 979	2 042

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	367 226	373 244
Övriga räntekostnader	–	32
	367 226	373 276

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	19 123 410	19 123 410
Mark	1 376 767	1 376 767
Markanläggning	65 063	65 063
Summa anskaffningsvärden	20 565 240	20 565 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 650 400	-2 388 924
Markanläggningar	- 65 063	- 65 063
	-2 715 463	-2 453 987
Årets avskrivning byggnader	- 261 476	- 261 476
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 976 939	-2 715 463
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 588 301	17 849 777
Varav		
Byggnader	16 211 534	16 473 010
Mark	1 376 767	1 376 767
Taxeringsvärden		
bostäder	15 708 000	15 708 000
Totalt taxeringsvärde	15 708 000	15 708 000
varav byggnader	*10 890 000*	*10 890 000*
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 421	14 421
Summa anskaffningsvärden	14 421	14 421
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 14 421	- 14 421
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 14 421	- 14 421
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 623	3 604
	3 623	3 604
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	–	119
Förutbetalda försäkringspremier	39 071	35 450
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 004	9 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 248	7 120
	56 323	52 432
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 000 000
	–	1 000 000

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	1 715	2 000
Bankmedel	1 003 117	–
Förvaltningskonto i Swedbank	640 985	463 380
	1 645 818	465 380

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 823 834	13 014 258
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 190 424	- 190 424
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 633 410	12 823 834

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL	2,57%	2018-12-01	7 000 000			7 000 000
STADSHYPOTEK AB (PUBL	3,16%	2017-03-01	6 014 258		190 424	5 823 834
			13 014 258		**190 424**	**12 823 834**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 424 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 761 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 11 871 714 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	12 776	13 774
Skuld sociala avgifter och skatter	24 561	20 779
	37 337	34 553

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	28 806	29 274
Upplupna vattenavgifter	4 723	5 163
Upplupna kostnader för renhållning	–	2 386
Upplupna revisionsarvoden	8 047	8 906
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 100	118 600
	163 676	164 329

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	19 087 000	19 087 000
Summa ställda panter	19 087 000	19 087 000

	2016-12-31	2015-12-31

Borlänge 2017- -

Åsa Ullenius

Elize Göransson Larsson

Anna-Karin Powell

Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 04-05

KPMG
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Lars-Gunnar Wetterling
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 12, org. nr 716456-4184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 12 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 mars 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Borlängehus nr 12 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Borlänge den 2017- 04-05

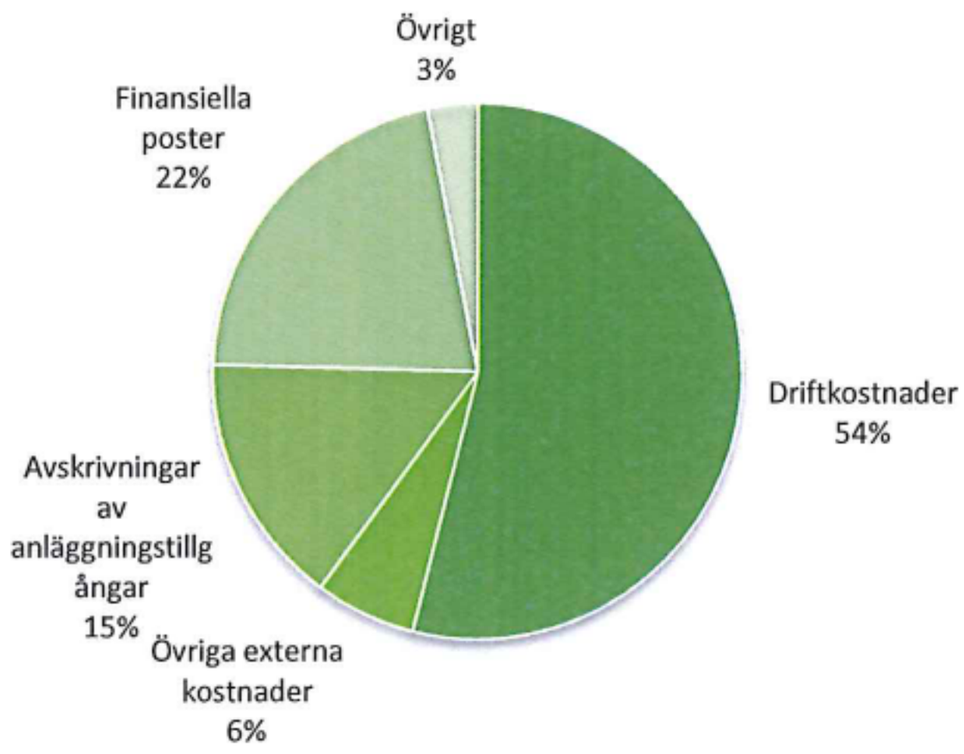
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lars-Gunnar Wetterling
Förtroendevald revisor

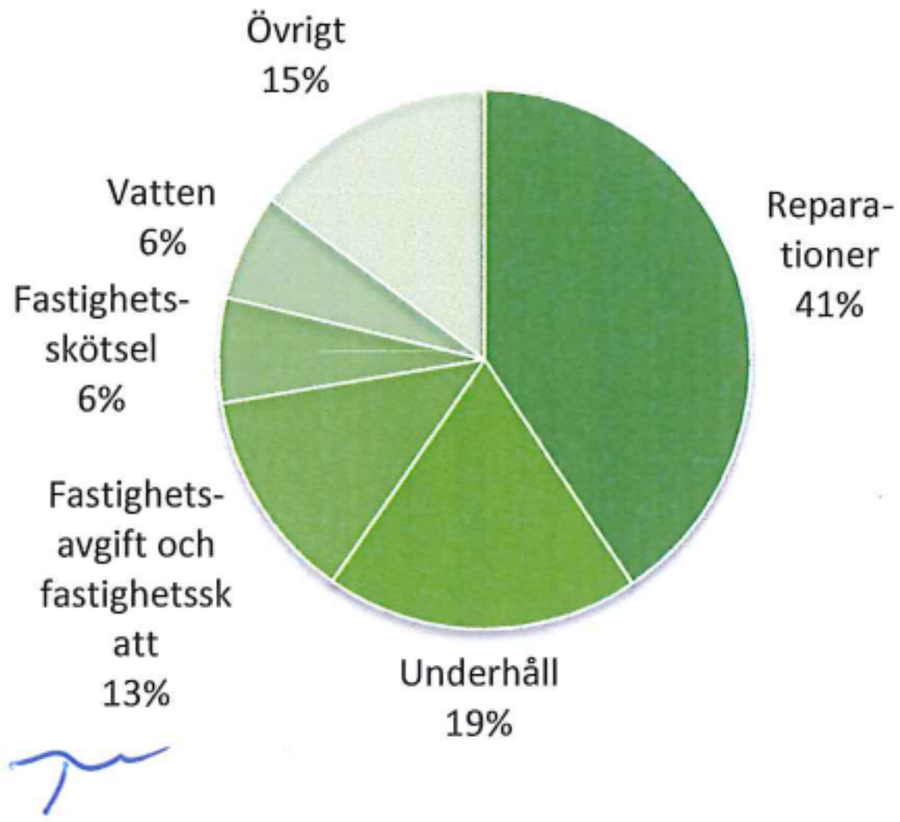
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	923 312	382 655
Övriga externa kostnader	105 419	73 907
Personalkostnader	53 112	45 305
Avskrivningar av anläggningstillgångar	261 476	261 476
Finansiella poster	367 226	373 276
Summa kostnader	**1 710 545**	**1 136 619**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer (2016 331 tkr - vattenskador)	375 196	10 266
Underhåll	176 342	4 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	117 810	117 810
Försäkringspremier	35 450	29 838
Kabel- och digital-TV	28 480	27 844
Fastighetsskötsel	58 188	55 900
Trädgårdsskötsel	375	1 703
Återbäring från Riksbyggen	- 700	- 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 120
Obligatoriska besiktningar	0	5 625
Snö- och halkbekämpning	0	750
Förbrukningsmateriel	6 715	2 357
Vatten	59 211	62 429
El	29 152	28 602
Sophantering och återvinning	37 094	32 987
Summa driftkostnader	**923 312**	**382 655**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	2552	2552
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer (2016 331 tkr - vattenskador)	147	4
Underhåll	69	2
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	46	46
Försäkringspremier	14	12
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetsskötsel	23	22
Trädgårdsskötsel	0	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Obligatoriska besiktningar	0	2
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	23	24
El	11	11
Sophantering och återvinning	15	13
Summa driftkostnader	**362**	**150**

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

Riksbyggen BRF BORLÄNGEHUS 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf BORLÄNGEHUS 12 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