allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Flaggan 1
Org nr: 769608-9932



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Flaggan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-02.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade intäkter och ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, OVK besiktning samt uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. extraamortering på 500 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 465 % till 447 %

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 391 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flaggan 7 i Strängnäs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 22 lägenheter uppförda samt ett miljöhus. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Nicandergatan 15, 17 och 19.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

allabrf.se

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
-	-	-	22	22

Dessutom tillkommer:

P-platser
27

Total tomtarea:	2 852 m²
Total bostadsarea:	1 839 m²
Årets taxeringsvärde	23 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 200 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 75 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2016 och visar på ett underhållsbehov på 197 tkr per år för de närmaste 20 åren. Inga större underhållsåtgärder är planerade under närmaste tiden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	75

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Wennberg	Ordförande	Stämman	2018
Jonny Bengtsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Erik Sörbring	Sekreterare	Stämman	2019
Dick Grönroos	Ledamot	Stämman	2019
Kristian Lundberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Lill Borg	Stämman	2018
Majken Branting	Stämman	2018
Lazlo Von Óvári	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ulo Nimfelt	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Eva Resander	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Sven-Olof Carlsson	Stämman
Gunnar Pedersen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

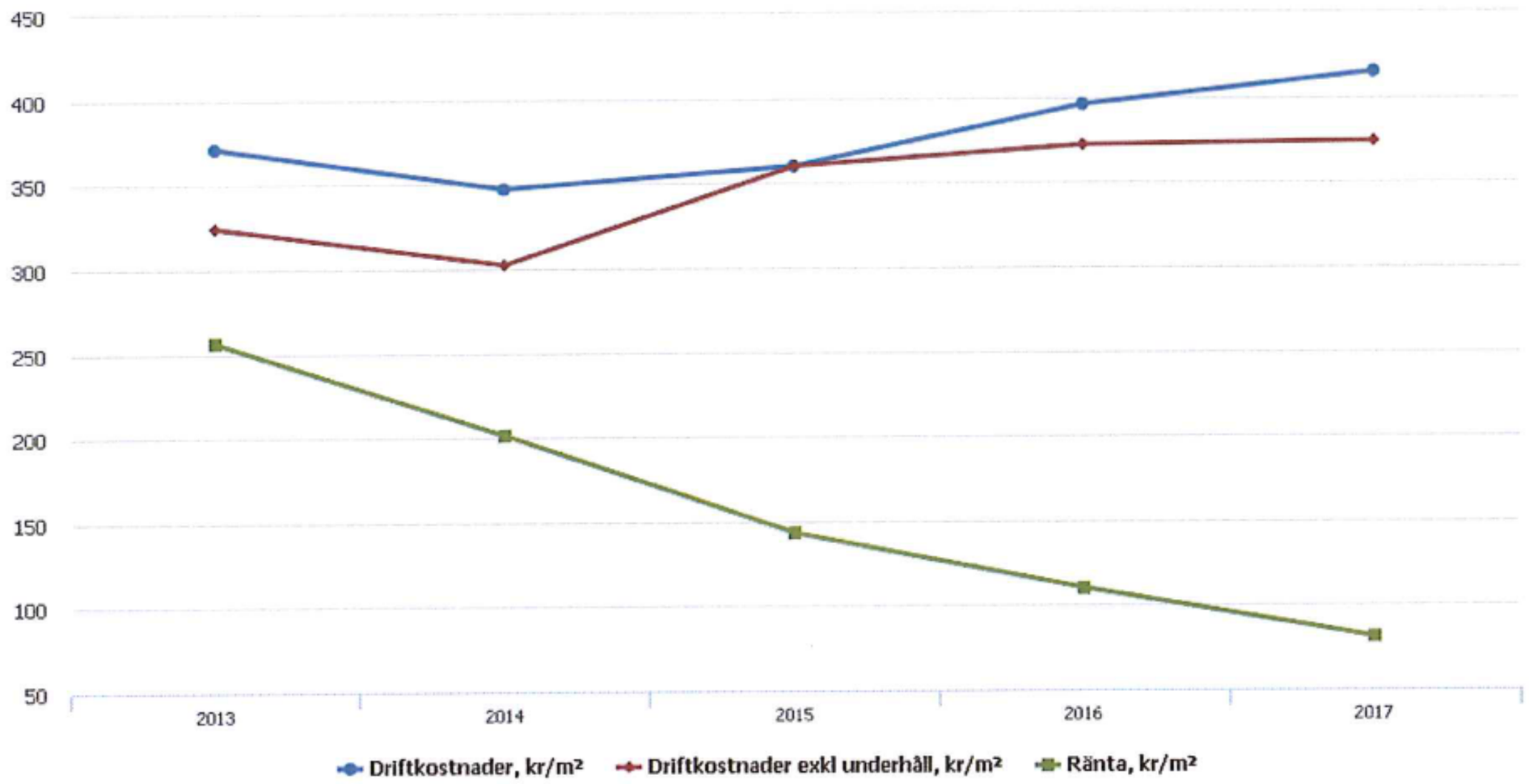
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-07-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 390	1 418	1 432	1 431	1 288
Resultat efter finansiella poster	55	71	82	-82	-6
Årets resultat	55	71	82	-82	-6
Resultat exklusive avskrivningar	391	407	418	254	34
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	241	257	268	176	-42
Avsättning till underhållsfond kr/m²	82	82	82	42	42
Balansomslutning	39 218	39 678	40 021	40 572	40 786
Soliditet %	71	70	69	68	68
Likviditet %	447	465	447	657	424
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	721	735	743	743	667
Driftkostnader, kr/m²	415	396	360	347	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	374	372	360	302	324
Ränta, kr/m²	81	110	143	201	256
Underhållsfond, kr/m²	368	327	269	187	190
Lån, kr/m²	6 036	6 308	6 526	6 921	6 934

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 616 000	601 618	484 231	70 960
Disposition enl. årsstämmobeslut			70 960	-70 960
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 244	75 244	
Årets resultat				55 455
Vid årets slut	**26 616 000**	**676 374**	**480 435**	**55 455**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	555 191
Årets resultat	55 455
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 244
Summa	**535 890**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**535 890**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 390 384	1 417 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 362	-
Summa rörelseintäkter		**1 393 747**	**1 417 585**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-763 643	-727 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 840	-48 970
Personalkostnader	Not 6	-35 635	-36 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 973	-335 991
Summa rörelsekostnader		**-1 194 091**	**-1 149 312**
Rörelseresultat		**199 655**	**268 273**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 012	1 012
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 256	4 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-148 468	-202 345
Summa finansiella poster		**-144 200**	**-197 314**
Resultat efter finansiella poster		**55 455**	**70 960**
Årets resultat		**55 455**	**70 960**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 915 063	38 251 036
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 915 063**	**38 251 036**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**11 000**	**11 000**
Summa anläggningstillgångar		**37 926 063**	**38 262 036**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	50
Övriga fordringar		325	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	39 861	26 453
Summa kortfristiga fordringar		**40 186**	**26 506**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 251 810	1 389 472
Summa kassa och bank		**1 251 810**	**1 389 472**
Summa omsättningstillgångar		**1 291 996**	**1 415 978**
Summa Tillgångar		**39 218 059**	**39 678 014**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 616 000	26 616 000
Fond för yttre underhåll		676 374	601 618
Summa bundet eget kapital		**27 292 374**	**27 217 618**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		480 435	484 231
Årets resultat		55 455	70 960
Summa fritt eget kapital		**535 890**	**555 191**
Summa eget kapital		**27 828 264**	**27 772 809**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 100 894	11 600 894
Summa långfristiga skulder		**11 100 894**	**11 600 894**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 17	35 495	40 334
Skatteskulder	Not 18	56 826	55 242
Övriga skulder	Not 19	70	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	196 511	208 735
Summa kortfristiga skulder		**288 902**	**304 311**
Summa Eget kapital och Skulder		**39 218 059**	**39 678 014**

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110

Mark är inte föremål för avskrivningar.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 325 081	1 352 075
Hyror, lokaler	1 708	2 000
Hyror, p-platser	68 716	68 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-208	-83
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 913	-4 807
Summa nettoomsättning	**1 390 384**	**1 417 585**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	3 360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Summa övriga rörelseintäkter	**3 362**	**0**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-75 244	-42 988
Reparationer	-8 465	-29 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 930	-27 896
Försäkringspremier	-26 453	-23 777
Kabel- och digital-TV	-65 200	-65 347
Återbäring från Riksbyggen	700	500
Obligatoriska besiktningar	-70 148	-46 943
Snö- och halkbekämpning	-12 913	-31 098
Förbrukningsinventarier	-2 918	-6 527
Vatten	-68 539	-71 952
Fastighetsel	-29 527	-31 327
Uppvärmning	-221 269	-207 587
Sophantering och återvinning	-27 151	-24 182
Förvaltningsarvode drift	-127 587	-118 800
Summa driftkostnader	**-763 643**	**-727 821**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-31 359	-30 185
Arvode, yrkesrevisorer	-7 885	-7 115
Möteskostnader	-3 177	-2 733
Övriga förvaltningskostnader	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 360	0
Kontorsmateriel	-1 192	-1 880
Telefon och porto	-8 411	-4 117
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	-1 540
Bankkostnader	-702	-500
Övriga externa kostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	**-58 840**	**-48 970**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-20 800	-18 029
Sammanträdesarvoden	-7 200	-9 971
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 850	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-500	0
Sociala kostnader	-5 285	-6 530
Summa personalkostnader	**-35 635**	**-36 530**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-335 973	-335 991
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-335 973**	**-335 991**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 012	1 012
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 012**	**1 012**

allabrf.se

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 589
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	188
Övriga ränteintäkter	3 256	2 242
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 256**	**4 019**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-148 136	-202 207
Övriga räntekostnader	-332	-138
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-148 468**	**-202 345**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 237 000	37 237 000
Mark	2 300 000	2 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**39 537 000**	**39 537 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 285 964	-949 973
	- 1 285 964	**- 949 973**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-335 973	-335 991
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 1 621 937**	**- 1 285 964**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**37 915 063**	**38 251 036**
Varav		
Byggnader	35 615 063	35 951 036
Mark	2 300 000	2 300 000

Taxeringsvärden

Byggnader	19 200 000	19 200 000
Mark	4 000 000	4 000 000
Totalt taxeringsvärde	**23 200 000**	**23 200 000**

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
22 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	11 000	11 000
Summa andra långfristiga fordringar	**11 000**	**11 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-262	50
Kundfordringar	262	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**50**

allabrf.se

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 498	26 453
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 868	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 495	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**39 861**	**26 453**

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	0	267
Bankmedel	555 498	1 052 242
Transaktionskonto	696 313	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	336 963
Summa kassa och bank	**1 251 810**	**1 389 472**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	11 100 894	11 600 894
Långfristig skuld vid årets slut	**11 100 894**	**11 600 894**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,03 %	2018-03-01	2 528 194,00	0,00	0,00	2 528 194,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,00 %	2019-06-30	4 500 000,00	0,00	500 000,00	4 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,48%	2020-03-30	4 572 700,00	0,00	0,00	4 572 700,00
Summa			**11 600 894,00**	**0,00**	**500 000,00**	**11 100 894,00**

Not 17 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	35 495	40 334
Summa leverantörskulder	**35 495**	**40 334**

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	27 896	27 346
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	28 930	27 896
Summa skatteskulder	**56 826**	**55 242**

allabrf.se

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	70	0
Summa övriga skulder	**70**	**0**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 285	4 056
Upplupna räntekostnader	9 954	36 648
Upplupna vattenavgifter	0	6 026
Upplupna värmekostnader	27 816	24 555
Upplupna revisionsarvoden	8 725	8 340
Upplupna styrelsearvoden	29 000	20 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 550	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 181	108 357
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**196 511**	**208 735**

Not 21 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 961 000	12 961 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Strång näs 20180213

Ort och datum

Lennart Wennberg

Jonny Bengtsson

Erik Sörbring

Dick Grönroos

Kristian Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/2 2018

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ulo Nimfelt
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Brf Flaggan 1, org. nr 769608-9932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Brf Flaggan 1 för år 2017.

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 2017 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. Vi som auktoriserad revisor har 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 RBF Brf Flaggan 1 för år 2017 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. Vi som auktoriserad revisor 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 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.

Eskilstuna den 26/2 2018

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson	Ulo Nimfelt
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Ordlista

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

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

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

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

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

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

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

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

allabrf.se

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

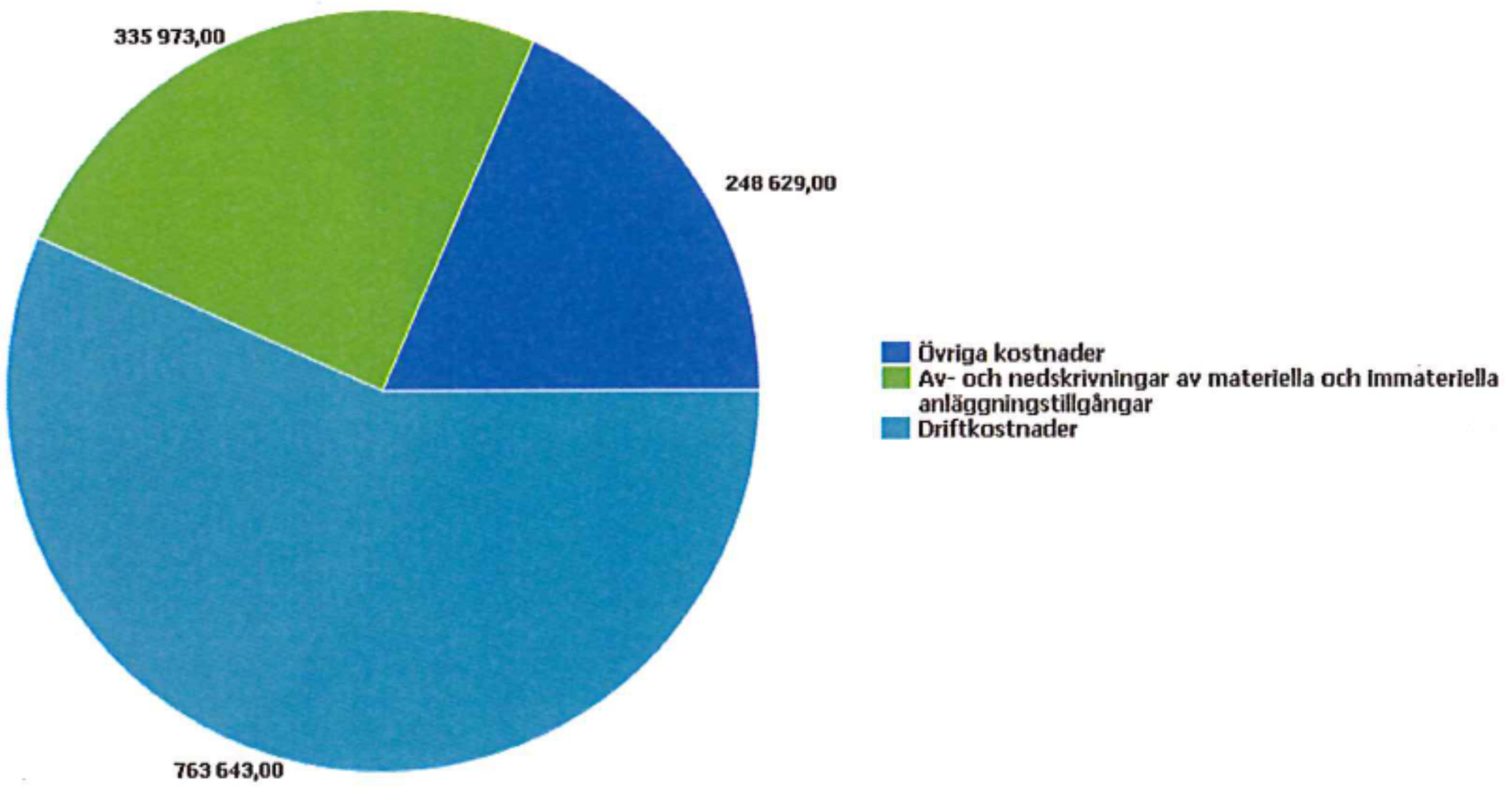
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

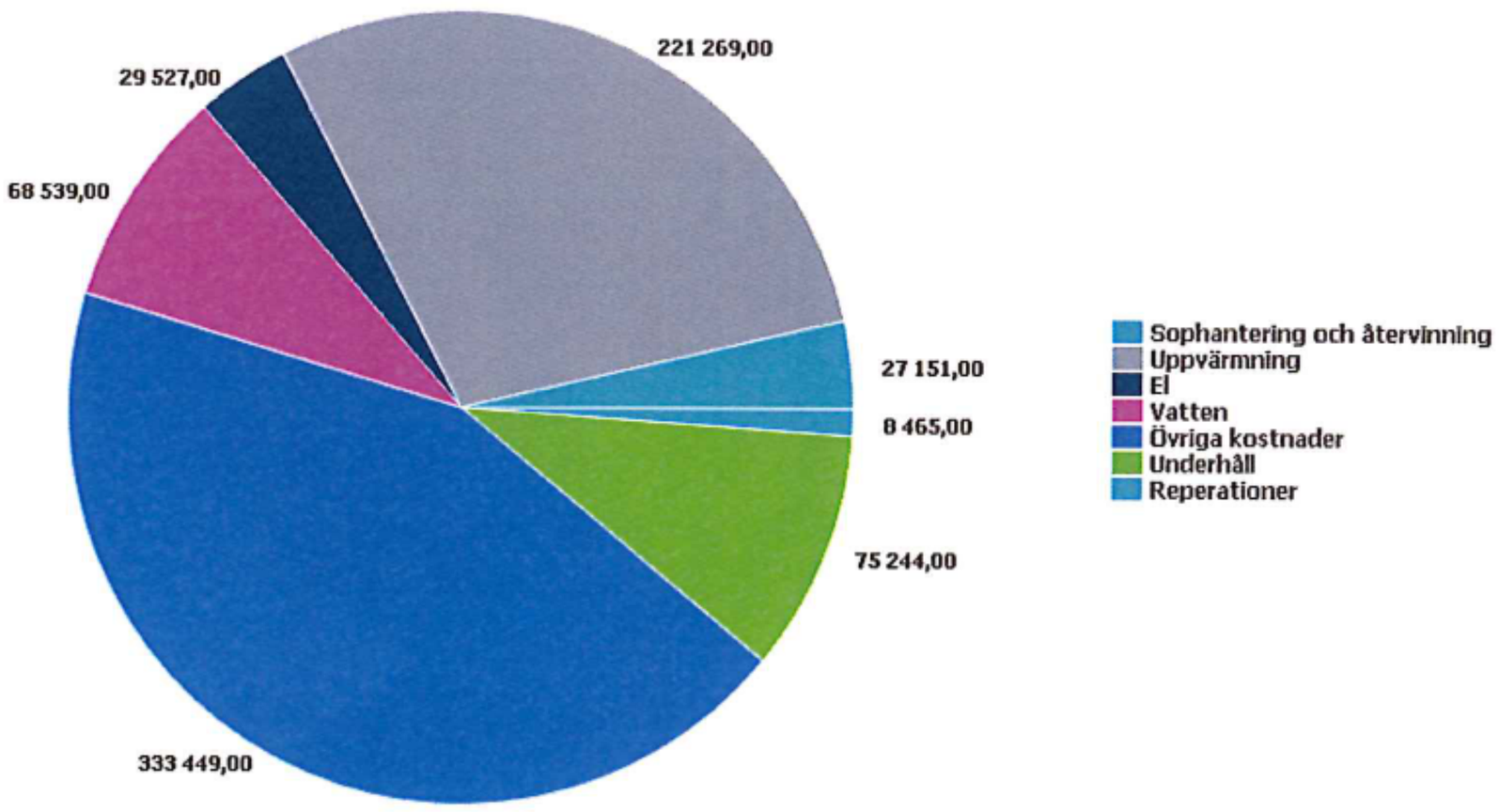
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	763 643	727 821
Övriga externa kostnader	58 840	48 970
Personalkostnader	35 635	36 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	335 973	335 991
Finansiella poster	154 154	197 314
Summa kostnader	**1 348 246**	**1 346 625**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	122 452	118 800
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	2 828	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	2 307	0
Rabatt/återbäring från RB	-700	-500
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	21 406	0
Hissbesiktning	48 742	46 943
Snö- och halkbekämpning	12 913	31 098
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 765	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3 295	24 313
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	1 695
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1 405	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	3 888
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	17 400
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	75 244	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	25 588
Fastighetsel	29 527	31 327
Uppvärmning	221 269	207 587
Summa driftkostnader	**763 643**	**727 821**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	1 839 kr/kvm	1 839 kr/kvm

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsel	16	17
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	16	15
Förbrukningsmaterial	2	4
Hissbesiktning	27	26
Inre skötsel/städ, grund	0	0
Kommunikation	35	36
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	12	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2	13
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Snö- och halkbekämpning	7	17
Sophämtning	15	13
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	41	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	9
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	14
Uppvärmning	120	113
Vatten	37	39
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	67	65
Summa driftkostnader	**415,25**	**395,77**

allabrf.se

Riksbyggen Brf Flaggan 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Flaggan 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.