
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Tumstocken
Org nr: 769612-4655



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Bostadsrättsföreningen Tumstocken

Tid: **Torsdagen den 31 maj 2018 kl 19:00**

Plats: **Grönytan vid lekplatsen bakom Vargbogatan/Sigtunagatan**

- a) Stämmans öppnande
- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- c) Val av ordförande på stämman
- d) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- e) Fastställande av dagordningen
- f) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- i) Föredragning av revisionsberättelsen
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna, suppleanter, revisorer och valberedning
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisorer och revisorssuppleant
- p) Val av valberedning
- q) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelse
- r) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tumstocken 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.

Föreningen äger fastigheten Hovtången 1 och Tumstocken 1 i Västerås kommun. På fastigheten finns 5 radhuslängor med 26 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Sigtunagatan 2- 13 och 10 - 22 samt Vargbogatan 5 A-F och 7 A-Gi Västerås.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

4 rok	Summa
26	26

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
26	19

Total bostadsarea: 2 816 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 16 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 565 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 200 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 158 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 115 800 kr (41 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (71 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittliga kostnaden. I budget 2018 valde man att höja årsavgiften med 3 % från 2018-01-01.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Hornwall	Ordförande	Stämman	2018
Martin Landås	Ledamot	Stämman	2018
Jonas Secund	Ledamot	Stämman	2019
Karin Skogli	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Lindahl	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Styrelsen	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskad driftkostnad i år (inget underhåll utfört i år). Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen inte haft någon underhållskostnad

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 143 tkr tack vare högre driftkostnader (fastighetsskatten har ökat). I budget 2018 bestämde styrelsen att höja årsavgiften med 3 %. Föreningens likviditet har under året förändrats från 101 % till 227 %

I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 772 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2018-01-01

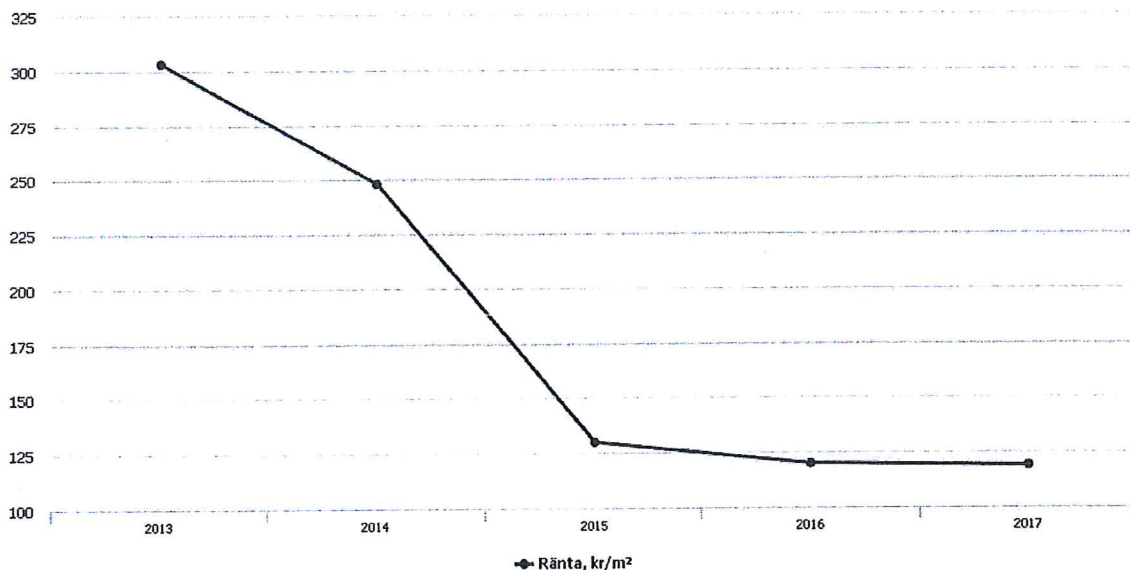
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Under året har medlemsantalet inte förändrats och på bokslutsdagen uppgår det till 46 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 733	1 733	1 736	1 739	1 733
Resultat efter finansiella poster	231	-1 135	119	56	374
Årets resultat	231	-1 135	119	56	374
Resultat exklusive avskrivningar	772	-594	660	597	455
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	572	-794	460	397	255
Avsättning till underhållsfond kr/m²	71	71	71	71	71
Balansomslutning	64 759	64 684	65 721	65 814	67 221
Likviditet %	227	101	272	112	216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	615	616	616	616	616
Ränta, kr/m²	119	120	130	248	303
Underhållsfond, kr/m²	71	0	450	472	401
Lån, kr/m²	9 462	9 523	9 499	9 536	9 999
Soliditet %	58	58	59	59	57

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

W

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 960 000	11 980 000	0	0	1 773 434	-1 134 534
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 134 534	1 134 534
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Årets resultat						231 161
Vid årets slut	24 960 000	11 980 000	0	200 000	438 900	231 161

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	638 900
Årets resultat	231 161
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Summa	670 060

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	670 060
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 733 218	1 733 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 998	-81
Summa rörelseintäkter		1 737 216	1 733 184
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-539 824	-1 907 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 887	-52 293
Personalkostnader	Not 6	-30 022	-29 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-540 853	-540 733
Summa rörelsekostnader		-1 169 586	-2 529 885
Rörelseresultat		567 630	-796 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	1 055
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-336 470	-338 889
Summa finansiella poster		-336 469	-337 834
Resultat efter finansiella poster		231 161	-1 134 534
Årets resultat		231 161	-1 134 534

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 675 123	64 215 976
Summa materiella anläggningstillgångar		63 675 123	64 215 976
Summa anläggningstillgångar		63 675 123	64 215 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	61 230	76 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 570	71 701
Summa kortfristiga fordringar		147 800	147 884
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	936 008	320 562
Summa kassa och bank		936 008	320 562
Summa omsättningstillgångar		1 083 808	468 446
Summa Tillgångar		64 758 931	64 684 422

W

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 940 000	36 940 000	
Fond för yttre underhåll	200 000	0	
Summa bundet eget kapital	37 140 000	36 940 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	438 900	1 773 434	
Årets resultat	231 161	-1 134 534	
Summa fritt eget kapital	670 060	638 900	
Summa eget kapital	37 810 060	37 578 900	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 471 811	26 643 871
Summa långfristiga skulder		26 471 811	26 643 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		172 060	172 060
Leverantörsskulder	Not 15	96 158	78 067
Övriga skulder	Not 16	120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	208 722	211 524
Summa kortfristiga skulder		477 060	461 651
Summa Eget kapital och Skulder		64 758 931	64 684 422

W

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2106

Mark är inte föremål för avskrivningar.

W

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 733 218	1 733 265
Summa nettoomsättning	1 733 218	1 733 265

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	4 032	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-34	-81
Summa övriga rörelseintäkter	3 998	-81

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-1 511 021
Reparationer	-15 701	-743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-199 862	-96 356
Arrendeavgifter	-148 969	-138 964
Försäkringspremier	-38 249	-23 555
Kabel- och digital-TV	-41 846	-42 051
Sotning	-3 507	0
Obligatoriska besiktningar	0	-3 165
Förbrukningsinventarier	-4 737	-2 082
Vatten	-57 543	-59 784
Fastighetsel	-20 070	-19 334
Förvaltningsarvode drift	-9 341	-10 695
Summa driftkostnader	-539 824	-1 907 750

W

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-35 210	-34 612
IT-kostnader	-2 138	-2 128
Arvode, yrkesrevisor	-13 025	-12 650
Övriga förvaltningskostnader	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 928	0
Kontorsmateriel	0	-1 283
Bankkostnader	-3 586	-720
Summa övriga externa kostnader	-58 887	-52 293

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-22 901	-22 148
Sociala kostnader	-7 121	-6 960
Summa personalkostnader	-30 022	-29 108

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-540 853	-540 733
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-540 853	-540 733

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	0	486
Övriga ränteintäkter	1	569
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1 055

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-336 410	0
Övriga räntekostnader	-60	-338 889
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-336 470	-338 889

W

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 750 000	50 750 000
Mark	15 550 000	15 550 000
Anslutningsavgifter	36 455	36 455
	66 336 455	66 336 455
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 336 455	66 336 455

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 084 024	-1 543 291
Anslutningsavgifter	- 36 455	-36 455
	- 2 120 479	- 1 579 746

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-540 852	-540 733
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 2 661 331 - 2 120 479

Restvärde enligt plan vid årets slut

63 675 124 64 215 976

Varav

Byggnader	48 125 124	48 665 976
Mark	15 550 000	15 550 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	-29 272	73 144
Skattekonto	90 502	3 039
Summa övriga fordringar	61 230	76 183

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 837	26 342
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 463	10 461
Förutbetald tomträttsavgäld	36 270	34 898
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 570	71 701

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	936 008	320 562
Summa kassa och bank	936 008	320 562

W

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	26 643 871	26 815 931
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-172 060	-172 060
Långfristig skuld vid årets slut	26 471 811	26 643 871

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			6 031 793,00	0,00	6 031 793,00	0,00
SWEDBANK	0,96 %	2019-01-25	6 954 334,00	0,00	26 400,00	6 927 934,00
SWEDBANK	1,24%	2020-11-25	6 342 434,00	0,00	30 400,00	6 312 034,00
SWEDBANK	1,33%	2021-06-23	7 487 370,00	0,00	75 260,00	7 412 110,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-06-30	0,00	6 011 793,00	20 000,00	5 991 793,00
Summa			26 815 931,00	6 011 793,00	6 183 853,00	26 643 871,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 172 060 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 860 300 kr årligen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	96 158	78 067
Summa leverantörsskulder	96 158	78 067

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	120	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 000	6 870
Upplupna räntekostnader	8 549	18 649
Upplupna elkostnader	4 207	1 879
Upplupna vattenavgifter	9 499	4 884
Upplupna revisionsarvoden	12 700	12 600
Upplupna styrelsearvoden	22 800	22 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-60	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 027	144 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 722	211 524

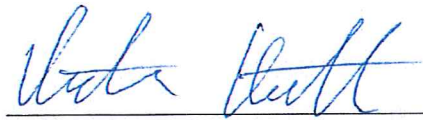
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 360 000	29 360 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Västeraås 2018-03-08

Ort och datum



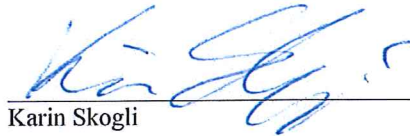
Andreas Hornwall



Martin Landås

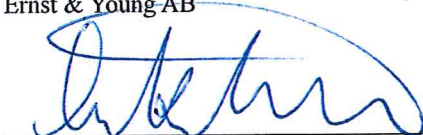


Jonas Secund



Karin Skogli

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/4-2018
Ernst & Young AB



Mia Kefänen Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Tumstocken, org.nr 769612-4655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Tumstocken 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 att 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 revisionsssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

lu

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Tumstocken 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Västerås den 13/4-2018

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

BRF Tumstocken

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

