

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gladan i Umeå
Org nr: 769631-4256



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag den 4 juni 2018 kl 18:00
Scandic Syd, Teg

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Ordförandens val av protokollförare
- d) Val av justeringsmän
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- g) Föredragning av revisionsberättelsen
- h) Fastsällande av resultat- och balansräkningen
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- l) Fråga om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisor och suppleant
- o) Val av personer till valberedning
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gladan i Umeå får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 21 mars 2016 och registrerades den 6 april 2016. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Gladan 4 i Umeå och ombilda de 22 lägenheterna till bostadsrätt. Endast två lägenheter är idag upplåtna med hyresrätt.

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 har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är det första baserat på helår. 2016 bedrevs verksamhet i 9 månader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, den ger ej täckning (-142 tkr). Om man bortser avskrivningarna ger budgeten full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 133 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 4 i Umeå kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 22 lägenheter uppförda. En av byggnaderna är uppförd 1958, den andra byggnaden är uppförd 2003. Fastighetens adress är Borgvägen 25 A-C i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Nord. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
4	10	6	2	22

Dessutom tillkommer:

P-platser
15

Total bostadsarea: 1 267 m²

Årets taxeringsvärde 15 755 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 755 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 90 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: 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.

Årets avsättning till underhållsfonden har skett med 40 750 kronor enligt föreningens ekonomiska plan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	31
Installationer	138

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Jenny Lidqvist	Ordförande	Stämman
Per-Olof Burström	Ledamot	Stämman
Sara Svanström	Ledamot	Stämman
Oscar Olsson	Ledamot	Stämman
Sofia Kemi	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Agnes Lindbo	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ulf Jonsson	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB	Stämman

Y

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 27.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-04-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	901	676
Resultat efter finansiella poster	-162	-60
Resultat exklusive avskrivningar	133	123
Balansomslutning	29 547	27 544
Soliditet %	70	76
Likviditet %	333	267
Driftkostnader, kr/m ²	495	260
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	362	226
Ränta, kr/m ²	70	43
Lån, kr/m ²	6 769	4 865

8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 000 000	0	0	-60 201
Disposition enl. årsstämmobeslut			-60 201	60 201
Reservering underhållsfond		40 750	-40 750	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 750	40 750	
Årets resultat				-161 886
Vid årets slut	21 000 000	0	-60 201	-161 886

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-60 201
Årets resultat	-161 886
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-40 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 750
Summa	-222 086

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 222 086

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

8

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	900 616	675 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 640	723
Summa rörelseintäkter		1 044 255	676 665
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-627 750	-329 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 041	-166 299
Personalkostnader	Not 6	-41 926	-5 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-294 537	-183 235
Summa rörelsekostnader		-1 119 254	-684 143
Rörelseresultat		-74 999	-7 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 372	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-88 259	-54 924
Summa finansiella poster		-86 887	-52 723
Resultat efter finansiella poster		-161 886	-60 201
Årets resultat		-161 886	-60 201

8

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 530 845	26 202 140
Summa materiella anläggningstillgångar		28 530 845	26 202 140
Summa anläggningstillgångar		28 530 845	26 202 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	161	3 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	178 622	36 379
Summa kortfristiga fordringar		178 783	39 424
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	837 704	1 302 502
Summa kassa och bank		837 704	1 302 502
Summa omsättningstillgångar		1 016 487	1 341 926
Summa Tillgångar		29 547 333	27 544 066

8

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 000 000	21 000 000	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	21 000 000	21 000 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-60 201	0	
Årets resultat	-161 886	-60 201	
Summa fritt eget kapital	-222 086	-60 201	
Summa eget kapital	20 777 914	20 939 799	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 464 500	6 101 500
Summa långfristiga skulder		8 464 500	6 101 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	112 000	62 000
Leverantörskulder	Not 16	63 896	87 556
Skatteskulder	Not 17	930	27 896
Övriga skulder	Not 18	0	146 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	128 093	179 114
Summa kortfristiga skulder		304 919	502 767
Summa Eget kapital och Skulder		29 547 333	27 544 066

8

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. Räkna 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	81
Tillkommande utgifter	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

8

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	733 688	546 162
Hyror, bostäder	120 240	90 180
Hyror, p-platser	56 400	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-4 112	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 600	-2 400
Summa nettoomsättning	900 616	675 942

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	4 480	0
Fakturerade kostnader	720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	3
Övriga rörelseintäkter	138 436	0
Summa övriga rörelseintäkter	143 640	723

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-169 083	-43 856
Reparationer	-89 564	-50 308
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 449	-27 896
Försäkringspremier	-22 595	-16 346
Kabel- och digital-TV	-16 189	-15 295
Obligatoriska besiktningar	-3 338	0
Snö- och halkbekämpning	-45 304	-11 492
Förbrukningsinventarier	-1 565	-81
Vatten	-50 077	-41 223
Fastighetsel	-30 935	-19 901
Uppvärmning	-153 260	-89 967
Sophantering och återvinning	-20 430	-13 244
Förvaltningsarvode drift	-2 962	0
Summa driftkostnader	-627 750	-329 609

Fastighetsavgift och fastighetsskatt ifrån bokslut 2016 ska ej betalas av föreningen. Årets kostnad blir därmed 27 896 kr lägre.

Det som också ingår i fastighetsavgift och fastighetsskatt för år 2017 är tillkommande kostnad för fastighetsavgift som avser Umeå Gladan 4 AB.

8

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 718	-80 153
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 481	0
Kreditupplysningar	-675	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 824	0
Kontorsmateriel	-1 558	-250
Konsultarvoden	0	-84 358
Bankkostnader	-610	-225
Övriga externa kostnader	-1 675	-188
Summa övriga externa kostnader	-155 041	-166 299

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	0
Övriga personalkostnader	-2 500	-5 000
Sociala kostnader	-9 426	0
Summa personalkostnader	-41 926	-5 000

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-242 072	-183 235
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 465	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-294 537	-183 235

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 368	2 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	48
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 372	2 201

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-88 259	-54 924
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-88 259	-54 924

8

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 789 375	0
Mark	6 596 000	0
	26 385 375	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	19 789 375
Mark	0	6 596 000
Tillkommande utgifter	2 623 242	0
	2 623 242	26 385 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 008 617	26 385 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-183 235	0
	- 183 235	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-242 072	-183 235
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 465	0
	- 294 537	- 183 235
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 477 772	- 183 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 530 845	26 202 140
Varav		
Byggnader	19 364 068	19 606 140
Mark	6 596 000	6 596 000
Tillkommande utgifter	2 570 777	0
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 947 000	10 947 000
Mark	4 808 000	4 808 000
Totalt taxeringsvärde	15 755 000	15 755 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	161	3 045
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	161	3 045

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 715	5 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 838	30 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 633	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 436	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 622	36 379

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	403 520	902 153
Transaktionskonto	434 184	400 350
Summa kassa och bank	837 704	1 302 502

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	8 576 500	6 163 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 000	-62 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 464 500	6 101 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,76 %	2018-12-31	2 183 500,00	0,00	22 000,00	2 161 500,00
SWEDBANK	1,05 %	2019-06-19	0,00	2 500 000,00	25 000,00	2 475 000,00
SWEDBANK	1,46 %	2021-03-11	3 980 000,00	0,00	40 000,00	3 940 000,00
Summa			6 163 500,00	2 500 000,00	87 000,00	8 576 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 448.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8.016.500,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	112 000	62 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	112 000	62 000

Not 16 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	63 896	87 556
Summa leverantörsskulder	63 896	87 556

Not 17 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	930	27 896
Summa skatteskulder	930	27 896

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	0	146 201
Summa övriga skulder	0	146 201

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 420	10 289
Upplupna driftskostnader	15 599	72 461
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 716	5 889
Upplupna elkostnader	2 680	0
Upplupna värmekostnader	19 878	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	34 747
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 300	52 670
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 093	179 114

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 319 000	11 319 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

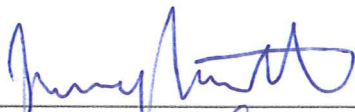
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



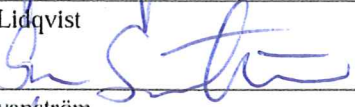
Styrelsens underskrifter

2018-05-02


Ort och datum



Jenny Lidqvist



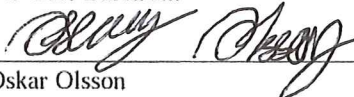
Sara Svanström



Sofia Kemi

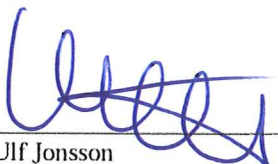


Per-Olof Burström



Oskar Olsson

Umeå 15/5-2018



Ulf Jonsson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gladan i Umeå, org.nr 769631-4256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gladan i Umeå för räkenskapsåret 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Gladan i Umeå för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

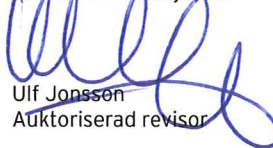
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Umeå den 15 maj 2018



Ulf Jonsson
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 Gladan i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gladan i Umeå 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

