

Årsredovisning

RBF SJÖKORTET
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769617-7281

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



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Sjökortet

Tid: **Måndagen 22 maj kl 18:30, 2017**

Lokal: **Farledsgatan 5, Residens Mälaren**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, vicev, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinsten 2016

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 100 kronor i återbäring samt 3 864 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Kummeln 2 i Västerås kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Lillåuddsallén 7 A-B i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

2rok	3 rok	4 rok
6	13	9

Dessutom tillkommer:

P-platser
20

Total tomtarea:	2 894 m ²
Total bostadsarea:	2 458 m ²

Årets taxeringsvärde	50 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 000 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Västerås 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 Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Quicknet AB	Bredband

Efter den senaste ordinarie stämman 2016-05-26 samt överlämnandestämman (2016-09-29) och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Karl Erik Pettersson	Ordförande	Stämman	2017
Anders Felling	Ledamot	Stämman	2017
Kirsi Ström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Verde Oktay		Stämman	2017
Birgitta Skoog Jacobsson	Sekreterare (undertecknar frivilligt)	Stämman	2017
Jill Sohlberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Catharina Peterson	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Charlotta Tonge	Valberedning	Stämman
Per Widar	Valberedning	Stämman
Staffan Westman	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan föreningen bildades.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 548 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2016 och visar på ett underhållsbehov på 49 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga "eviga" kostnaden per år för föreningen ligger på 495 tkr (201 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 61 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2017	Ventilationskontroll

Årets resultat är föreningens första hela bokslutsår varför jämförelse mot tidigare år ej är möjlig.

Under 2016 erhöll Brf Sjökortet ersättning för installationa av solceller med 423 tkr vilket är positivt för Föreningen.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 755 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 739 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	1 557	128	
Resultat efter finansiella poster	- 17	- 59	--
Årets resultat	- 17	- 59	--
Resultat exklusive avskrivningar	739	66	--
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	589	41	--
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	10	--
Balansomslutning	107 927	107 804	975
Soliditet	77%	77%	100%
Likviditet	304%	109%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	548	47	--
Driftkostnader, kr/m ²	184	15	--
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	184	15	--
Ränta, kr/m ²	154	0	--
Underhållsfond, kr/m ²	70	10	--
Lån, kr/m ²	10 032	10 040	--

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	82 700 000	25 000	- 25 000	- 58 589
Disposition enl. årsstämmbeslut					- 58 589	58 589
Reservering underhållsfond				150 000	- 150 000	
Årets resultat						- 16 556
Vid årets slut	–	–	82 700 000	175 000	- 233 589	- 16 556

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-83 589
Årets resultat före fondförändring	-16 556
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-250 145

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -250 145

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 557 490	127 698
Övriga rörelseintäkter	3	435 242	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 992 732	127 698
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 457 652	- 37 286
Övriga externa kostnader	5	- 361 355	- 23 953
Personalkostnader	6	- 54 656	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 755 252	- 125 000
Summa rörelsekostnader		-1 628 914	- 186 239
Rörelseresultat		363 818	- 58 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 881	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 384 255	- 48
Summa finansiella poster		- 380 374	- 48
Resultat efter finansiella poster		- 16 556	- 58 589
Årets resultat		- 16 556	- 58 589

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	106 819 748	107 575 000
Summa materiella anläggningstillgångar		106 819 748	107 575 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		106 861 748	107 617 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	–	4 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 597	23 725
Summa kortfristiga fordringar		26 597	27 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 038 746	159 238
Summa kassa och bank		1 038 746	159 238
Summa omsättningstillgångar		1 065 343	187 020
SUMMA TILLGÅNGAR		107 927 091	107 804 020

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 700 000	82 700 000
Underhållsfond		175 000	25 000
Summa bundet eget kapital		82 875 000	82 725 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 233 589	- 25 000
Årets resultat		- 16 556	- 58 589
Summa fritt eget kapital		- 250 146	- 83 589
Summa eget kapital		82 624 854	82 641 411
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	24 952 171	24 990 427
Summa långfristiga skulder		24 952 171	24 990 427
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	28 204	9 573
Leverantörsskulder	17	68 856	34 259
Övriga skulder	18	9 805	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	243 201	128 350
Summa kortfristiga skulder		350 066	172 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 927 091	107 804 020

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2135

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 347 549	116 698
Hyror, p-platser	132 000	11 000
Vattenavgifter	34 682	–
Elavgifter	43 259	–
	<u>1 557 490</u>	<u>127 698</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	11 700	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	–
Inkassointäkter	180	–
Övriga rörelseintäkter (Solceller)	423 350	–
	<u>435 242</u>	<u>–</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	5 954	–
Försäkringspremier	23 725	3 954
Kabel- och digital-TV	8 926	–
Fastighetsskötsel	7 899	5 616
Återbäring från Riksbyggen	- 100	–
Systematiskt brandskyddsarbete	4 500	–
Entré-mattor	16 968	–
Obligatoriska besiktningar	14 878	931
Snö- och halkbekämpning	20 715	–
Materiel, skötsel och städning	237	–
Förbrukningsmateriel	717	–
Vatten	35 123	–
El	109 033	23 726
Uppvärmning	163 508	–
Sophantering och återvinning	45 569	3 059
	<u>457 652</u>	<u>37 286</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	116 836	–
Förvaltningsarvode	218 752	18 229
IT-kostnader	8 935	5 724
Juridiska kostnader	225	–
Möteskostnader	12 293	–
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Medlems- och föreningsavgifter	2 240	–
Köpta tjänster	694	–
Bankkostnader	480	–
	<u>361 355</u>	<u>23 953</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 450	–
Sammanträdesarvoden	24 180	–
Övriga ersättningar	1 500	–
Föreningsvald revisor	1 560	–
Summa	<u>42 690</u>	–
Sociala kostnader	11 966	–
	<u>54 656</u>	–

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>755 252</u>	<u>125 000</u>
	755 252	125 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	–
Övriga finansiella intäkter	3 864	–
	<u>3 881</u>	–

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	384 255	–
Övriga räntekostnader	–	48
	<u>384 255</u>	48

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 16 556 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -166 557 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	90 000 000	–
Mark	17 700 000	17 700 000
	<u>107 700 000</u>	17 700 000

Årets anskaffningar

Byggnader	–	90 000 000
	<u>–</u>	90 000 000

Summa anskaffningsvärden

	<u>107 700 000</u>	107 700 000
--	--------------------	-------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 125 000	–
	<u>- 125 000</u>	–

Årets avskrivning byggnader

	<u>- 755 252</u>	- 125 000
--	------------------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 880 252</u>	- 125 000
--	------------------	-----------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

	<u>–</u>	–
--	----------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>106 819 748</u>	107 575 000
--	--------------------	-------------

Varav

Byggnader	89 119 748	89 875 000
Mark	17 700 000	17 700 000

Taxeringsvärden

bostäder

	<u>52 000 000</u>	34 000 000
--	-------------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>52 000 000</u>	34 000 000
--	-------------------	------------

varav byggnader	37 000 000	26 000 000
-----------------	------------	------------

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

84 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	42 000	42 000
	<u>42 000</u>	<u>42 000</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 4 057	-
Kundfordringar	4 057	4 057
	<u>-</u>	<u>4 057</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	26 597	23 725
	<u>26 597</u>	<u>23 725</u>

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 038 746	159 238
	<u>1 038 746</u>	<u>159 238</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	24 980 375	25 000 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 28 204	- 9 573
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>24 952 171</u>	<u>24 990 427</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,89%	2016-11-02	8 300 000		8 300 000	
NORDEA HYPOTEK AB	1,31%	2018-11-02	8 300 000		6 515	8 293 485
STADSHYPOTEK	0,90%	2019-10-30		8 293 485		8 293 485
NORDEA HYPOTEK AB	1,76%	2020-11-02	8 400 000		6 595	8 393 405
			25 000 000	8 293 485	8 313 110	24 980 375

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 28 204 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 112 816 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 839 355 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	68 856	34 259
	<u>68 856</u>	<u>34 259</u>

h

Not 18 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	9 805	–
	<u>9 805</u>	<u>–</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 022	–
Upplupna räntekostnader	53 193	–
Upplupna elkostnader	10 040	13 895
Upplupna värmekostnader	19 251	–
Upplupna styrelsearvoden	23 407	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 288	114 455
	<u>243 201</u>	<u>128 350</u>

Not 20**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	25 000 000	–
Summa ställda panter	<u>25 000 000</u>	<u>–</u>

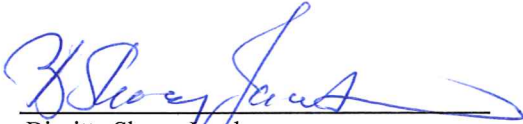
Västerås 2017-05-07



Karl Erik Gustav Pettersson



Anders Felling



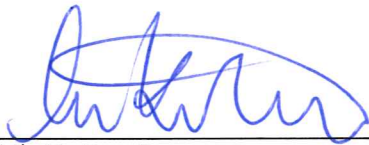
Birgitta Skoog Jacobsson

Suppleant, undertecknar
finns



Kirsi Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-11
Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad Revisor



Catharina Peterson
Föreningsvald Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjökortet, org.nr 769617-7281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjökortet för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Mitt 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. 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 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. Risker 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.

W

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjökortet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 överträdelse 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 11/5 2017

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor



Catharina Peterson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF SJÖKORTET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF SJÖKORTET i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se