
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Utmarksvägen 3-7
Org nr: 769623-5642



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Utmarksvägen 3-7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-10.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll.

Reparationerna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att det under året har inträffat en vattenskada.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på stora kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -189 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

2012-10-01 förvärvade föreningen fastigheterna Tegen 2, 3 och 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949 och 1951. Fastighetens adress är Utmarksvägen 3 A-B, 5 A-B och 7 A-B i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	16	8	36

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
5	6	19

Total bostadsarea 2 058 m²

Årets taxeringsvärde 25 194 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 194 000 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 415 tkr och planerat underhåll för 117 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 65 375 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tillbyggnad av vindslägenheter	1985	4 lägenheter per hus
Totalrenovering övriga lgh	1985	Byte el-, vatten- och avloppsledning
Ventilation med frånluftsåterv.	1985	Installerades i samtliga lägenheter
Renovering trapphus	2012	Målning och golvbeläggning i trappor/vånplan
Källardörrar	2013	Byte av källardörrar i samtliga hus
Yttertak	2013	Renovering av yttertak
OVK-besiktning	2013	Ventilationskontroll
Fönsterbyte	2014-2015	Byte, renovering
Målning	2015	
Balkonger	2017	Byte, inglasning
Värmecentral	2018	Byte värmväxlare

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	117 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Värmesystem	2019	Byte ventiler, injustering
Dränering	2020	Omdränering, spolning
Ventilationsanläggning	2019	Byte lgh-aggregat
Garageportar	2020	Byte, renovering
Carport	2021	Byte panel, målning
Källare	2021	Renovering
Asfaltytor	2020	Omläggning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewa Ohlsson	Ordförande	2019
Stina Nordström	Sekreterare	2019
Sofia Jonasson	Vice ordförande	2020
Isak Johansson	Ledamot	2020
Elin Esbjörnsson (flyttat)	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Johannesson	Suppleant	2019
Martin Risberg	Suppleant	2020
Andreas Larsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Hilda Andersson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

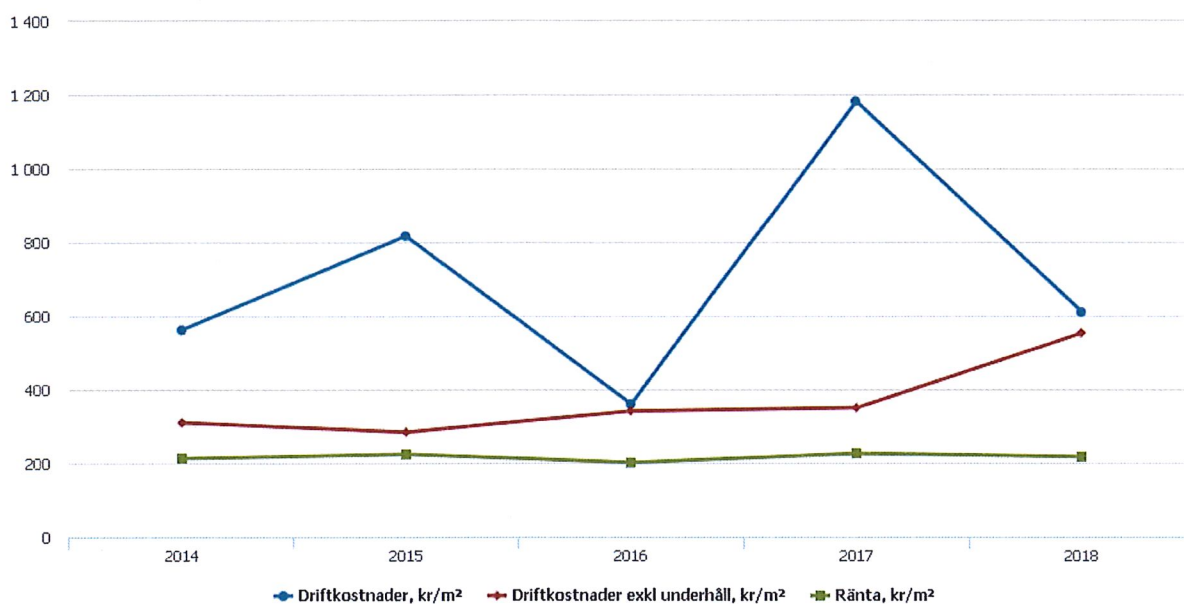
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-01-01.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 675	1 654	1 683	1 664	1 643
Resultat efter finansiella poster	-508	-1 837	13	-1 046	-464
Soliditet %	45	45	51	49	52
Likviditet %	826	678	567	188	74
Driftkostnader, kr/m²	610	1 182	360	817	562
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	553	350	341	284	310
Ränta, kr/m²	217	226	201	224	213
Lån, kr/m²	9 846	9 898	7 532	7 562	6 677

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 393 500	3 130 979	8 523	-1 399 556	-1 837 037
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 837 037	1 837 037
Reservering underhållsfond			65 375	-65 375	
Ianspråktagande av underhållsfond			-73 898	73 898	
Årets resultat					-507 844
Vid årets slut	17 393 500	3 130 979	0	-3 228 070	-507 844

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 236 593
Årets resultat	-507 844
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-65 375
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 898
Summa	-3 735 914

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 3 735 914

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 674 589	1 654 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 977	70 693
Summa rörelseintäkter		1 788 566	1 724 934
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 254 722	-2 433 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 646	-310 202
Personalkostnader	Not 6	-36 786	-36 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 387	-318 387
Summa rörelsekostnader		-1 860 541	-3 098 426
Rörelseresultat		-71 975	-1 373 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 214	1 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-446 082	-465 150
Summa finansiella poster		-435 869	-463 545
Resultat efter finansiella poster		-507 844	-1 837 037
Årets resultat		-507 844	-1 837 037

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 741 568	34 059 954
Summa materiella anläggningstillgångar		33 741 568	34 059 954
Summa anläggningstillgångar		33 741 568	34 059 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	93 773	90 370
Summa kortfristiga fordringar		93 773	90 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 552 782	4 027 286
Summa kassa och bank		3 552 782	4 027 286
Summa omsättningstillgångar		3 646 555	4 117 656
Summa tillgångar		37 388 123	38 177 611

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 524 479	20 524 479	
Fond för yttre underhåll	0	8 523	
Summa bundet eget kapital	20 524 479	20 533 002	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 228 070	-1 399 556	
Årets resultat	-507 844	-1 837 037	
Summa fritt eget kapital	-3 735 914	-3 236 593	
Summa eget kapital	16 788 565	17 296 409	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 158 000	20 274 000
Summa långfristiga skulder		20 158 000	20 274 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	106 000	96 000
Leverantörsskulder	Not 14	61 987	159 862
Skatteskulder	Not 15	46 699	92 321
Övriga skulder	Not 16	1 320	3 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	225 552	255 499
Summa kortfristiga skulder		441 558	607 202
Summa eget kapital och skulder		37 388 123	38 177 611

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 196 451	1 156 830
Hyror, bostäder	377 578	401 041
Hyror, garage	42 742	43 344
Hyror, p-platser	109 332	109 316
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-12 765	-24 576
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 090	-22 274
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 659	-9 440
Summa nettoomsättning	1 674 589	1 654 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	52 500	53 331
Balkonginglasning	54 000	0
Övriga ersättningar	10 610	13 548
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	0
Övriga rörelseintäkter	-3 499	3 814
Summa övriga rörelseintäkter	113 977	70 693

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-117 125	-1 714 035
Reparationer	-414 841	-92 420
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 812	-49 010
Försäkringspremier	-42 406	-42 500
Kabel- och digital-TV	-35 385	-34 827
Bevakningskostnader	-9 314	-6 524
Snö- och halkbekämpning	-111 906	-46 588
Förbrukningsinventarier	-5 863	0
Vatten	-116 529	-105 439
Fastighetsel	-25 123	-26 906
Uppvärmning	-251 373	-251 625
Sophantering och återvinning	-34 188	-25 942
Förvaltningsarvode drift	-40 859	-37 638
Summa driftkostnader	-1 254 722	-2 433 454

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-210 133	-198 373
Annonsering och reklam	-1 100	-1 000
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-8 623
Övriga förvaltningskostnader	-1 282	-1 663
Kreditupplysningar	-855	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 592	-10 976
Representation	0	-580
Kontorsmateriel	0	-220
Konsultarvoden	-7 663	0
Bankkostnader	-1 600	-80 679
Övriga externa kostnader	-2 795	-7 864
Summa övriga externa kostnader	-250 646	-310 202

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-5 000	-4 500
Sammanträdesarvoden	-22 992	-23 185
Sociala kostnader	-8 794	-8 699
Summa personalkostnader	-36 786	-36 384

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-242 566	-242 566
Avskrivningar tillkommande utgifter	-75 821	-75 821
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-318 387	-318 387

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 199	1 605
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 214	1 605

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-445 672	-355 361
Övriga räntekostnader	-410	-109 789
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-446 082	-465 150

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 852 279	23 852 279
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	3 148 549	578 549
	35 200 828	32 630 828
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	2 570 000
	0	2 570 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 200 828	35 200 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 041 911	-799 345
Tillkommande utgifter	-98 963	-23 142
	- 1 140 874	- 822 487
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-242 566	-242 566
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-75 821	-75 821
	- 318 387	- 318 387
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 459 261	- 1 140 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 741 568	34 059 954
Varav		
Byggnader	22 567 803	22 810 368
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	2 973 765	3 049 586
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 026 000	25 026 000
Lokaler	168 000	168 000
Totalt taxeringsvärde	25 194 000	25 194 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 968 000</i>	<i>16 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 226 000</i>	<i>8 226 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 405	31 604
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 035	49 920
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 038	8 846
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 296	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 773	90 370

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 961 478	451 979
Transaktionskonto	591 304	3 575 307
Summa kassa och bank	3 552 782	4 027 286

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 264 000	20 370 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-106 000	-96 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 158 000	20 274 000

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,47%	2019-12-18	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	1,38%	2020-08-25	4 065 000,00	0,00	0,00	4 065 000,00
SWEDBANK	1,07%	2021-02-25	3 970 000,00	0,00	40 000,00	3 930 000,00
SWEDBANK	1,08%	2022-08-25	4 065 000,00	0,00	0,00	4 065 000,00
SWEDBANK	3,59%	2022-08-25	6 270 000,00	0,00	66 000,00	6 204 000,00
Summa			20 370 000,00	0,00	106 000,00	20 264 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 106 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 424 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 734 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	61 987	149 467
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	10 395
Summa leverantörsskulder	61 987	159 862

Not 15 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	46 699	92 321
Summa skatteskulder	46 699	92 321

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	1 320	300
Clearing	0	3 219
Summa övriga skulder	1 320	3 520

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	77 220	0
Upplupna driftskostnader	2 728	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 191	4 510
Upplupna elkostnader	2 818	2 277
Upplupna värmekostnader	33 181	31 962
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	103 265
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 414	113 485
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 552	255 499

Not 18 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	20 450 500	20 450 500

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Styrelsens underskrifter

Luleå 190425

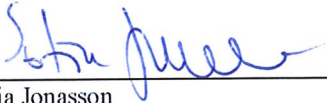
Ort och datum



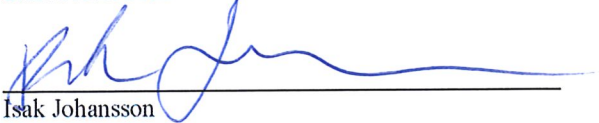
Ewa Ohlsson



Stina Nordström



Sofia Jonasson



Isak Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2019



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Utmarksvägen 3-7, org. nr 769623-5642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Utmarksvägen 3-7 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Utmarksvägen 3-7 för år 2018 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Umeå den 15 maj 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom
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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planerliga 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 offentligt rättsliga 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 företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga 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 Utmarksvägen 3-7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Utmarksvägen 3-7 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

