Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Långängen 13
Org nr: 769611-1819

Dagordning vid årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärenden enligt § 16
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Långängen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-04.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är 142 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparation- och uppvärmningskostnader. Räntekostnaderna har minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar med 183 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvillebacken 4:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1984. Fastighetens adress är Långängen 13 A-13 B i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	10	6	22

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total tomtarea:	1 346 m²
Total bostadsarea:	1 123 m²
Total lokalarea:	56 m²

Årets taxeringsvärde	20 791 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 791 000 kr

Riksbyggen i Göteborg 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 40 tkr och planerat underhåll för 146 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 529 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 170 tkr (144 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 197 tkr (167 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fräschat upp källare	2010
Nytt torkrum	2010
Renovering av hissar	2012
Byte av tvättmaskin	2012
Trädgårdsupprustning	2012
Målat båda golven i trapphus källarplan	2013
Renoverat räcken och staket	2013
Byggt ny dagvattenavrinning utanför vår lokal	2013
Gruppinstallation bredband	2014
Målat	2014
Byte porttelefon	2015
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	146

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av stuprör och hängrännor	2018	

Efter senaste stämman 2017-05-31 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonathan Ahlstedt Gyllbrandt	Ordförande	Stämman	2018
Åsa Granberg	Vice ordförande	Stämman	2018
Tommy Brundin	Sekreterare	Stämman	2018
Therése Fredriksson	Ledamot	Stämman	2018
Angel Westberg	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Karlsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

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 25.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.
Årets avgående medlemmar uppgår till 5.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den sänktes med 5,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 474	1 473	1 447	1 462	1 463
Resultat efter finansiella poster	225	83	241	338	322
Resultat exklusive avskrivningar	409	266	428	531	472
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	212	69	231	334	275
Balansomslutning	22 965	22 805	22 761	21 093	20 820
Soliditet %	51	50	50	46	45
Likviditet %	943	918	987	426	334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	864	911	888	864	914
Bränsletillägg, kr/m²	151	159	155	151	123
Driftkostnader, kr/m²	612	732	537	451	469
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	488	671	466	431	446
Ränta, kr/m²	278	281	292	318	316
Lån, kr/m²	9 230	9 307	9 384	9 461	9 538

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	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 399 026	1 496 573	884 464	-358 670	83 304
Disposition enl. årsstämmobeslut				83 304	-83 304
Reservering underhållsfond			197 000	-197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-146 332	146 332	
Årets resultat					225 490
Vid årets slut	**9 399 026**	**1 496 573**	**935 132**	**-326 034**	**225 490**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-275 366
Årets resultat	225 490
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 332
Summa	**-100 544**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 100 544**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 473 674	1 473 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 130	77 000
Summa rörelseintäkter		**1 593 804**	**1 550 279**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-721 902	-863 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 413	-62 933
Personalkostnader	Not 6	-60 604	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 147	-183 175
Summa rörelsekostnader		**-1 053 066**	**-1 148 751**
Rörelseresultat		**540 738**	**401 528**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 877	13 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-328 125	-331 468
Summa finansiella poster		**-315 248**	**-318 224**
Resultat efter finansiella poster		**225 490**	**83 304**
Årets resultat		**225 490**	**83 304**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 777 181	18 960 328
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 777 181**	**18 960 328**
Summa anläggningstillgångar		**18 777 181**	**18 960 328**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		150	150
Övriga fordringar	Not 11	30 512	15 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 906	31 402
Summa kortfristiga fordringar		**77 568**	**47 328**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 110 527	3 797 832
Summa kassa och bank		**4 110 527**	**3 797 832**
Summa omsättningstillgångar		**4 188 095**	**3 845 161**
Summa Tillgångar		**22 965 276**	**22 805 489**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 895 599	10 895 599
Fond för yttre underhåll		935 132	884 464
Summa bundet eget kapital		**11 830 731**	**11 780 063**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-326 035	-358 670
Årets resultat		225 490	83 304
Summa fritt eget kapital		**-100 544**	**-275 366**
Summa eget kapital		**11 730 187**	**11 504 697**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 791 015	10 881 923
Summa långfristiga skulder		**10 791 015**	**10 881 923**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 908	90 908
Leverantörskulder		88 316	65 036
Övriga skulder		5 651	3 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 199	259 691
Summa kortfristiga skulder		**444 074**	**418 869**
Summa Eget kapital och Skulder		**22 965 276**	**22 805 489**

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	107
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 023 060	1 023 059
Hyror, bostäder	233 724	233 724
Hyror, lokaler	67 623	67 229
Rabatter	-29 554	-29 550
Bränsleavgifter, bostäder	178 822	178 818
Summa nettoomsättning	**1 473 674**	**1 473 279**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	43 560	43 560
Övriga avgifter	15 840	15 840
Övriga ersättningar	6 272	0
Fakturerade kostnader	180	2 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-20
Erhållna skadestånd	0	15 000
Övriga rörelseintäkter	15 544	0
Försäkringsersättningar	38 744	0
Summa övriga rörelseintäkter	**120 130**	**77 000**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-146 332	-71 575
Reparationer	-40 096	-267 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 840	-29 806
Försäkringspremier	-12 341	-11 425
Kabel- och digital-TV	-75 946	-75 132
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-685
Obligatoriska besiktningar	-9 499	-3 458
Övriga utgifter, köpta tjänster	-177	-199
Snö- och halkbekämpning	-14 141	-13 944
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 995
Förbrukningsinventarier	-1 380	-8 065
Vatten	-82 641	-64 260
Fastighetsel	-40 362	-36 739
Uppvärmning	-159 471	-195 491
Sophantering och återvinning	-89 191	-64 730
Förvaltningsarvode drift	-19 399	-15 889
Summa driftkostnader	**-721 817**	**-863 216**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-85	0
Förvaltningsarvode administration	-48 436	-47 612
Lokalkostnader	0	-550
Arvode, yrkesrevisorer	-5 338	-3 971
Övriga förvaltningskostnader	-1 575	-325
Kreditupplysningar	-1 875	-4 143
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 003	0
Kontorsmateriel	0	-919
Telefon och porto	-4 990	-3 944
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Konsultarvoden	-9 425	0
Bankkostnader	-571	-495
Övriga externa kostnader	-9 199	-975
Summa övriga externa kostnader	**-87 498**	**-62 933**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-17 280	-30 000
Sammanträdesarvoden	-30 001	0
Sociala kostnader	-13 323	-9 426
Summa personalkostnader	**-60 604**	**-39 426**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-143 745	-143 773
Avskrivningar tillkommande utgifter	-39 402	-39 402
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-183 147**	**-183 175**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 545
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	2 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	0
Övriga ränteintäkter	12 834	8 633
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**12 877**	**13 244**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-327 691	0
Räntekostnader till kreditinstitut	-434	-331 468
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-328 125**	**-331 468**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 320 820	15 320 820
Mark	4 631 000	4 631 000
Tillkommande utgifter	684 584	684 584
Markanläggning	44 038	44 038
	20 680 442	**20 680 442**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**20 680 442**	**20 680 442**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 231 065	-1 087 292
Tillkommande utgifter	-445 010	-405 608
Markanläggningar	-44 038	-44 038
	-1 720 113	**-1 536 938**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-143 745	-143 773
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-39 402	-39 402
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 903 260**	**-1 720 113**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 777 181**	**18 960 329**
Varav		
Byggnader	13 946 010	14 089 755
Mark	4 631 000	4 631 000
Tillkommande utgifter	200 171	239 574
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 791 000	12 791 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Totalt taxeringsvärde	**20 791 000**	**20 791 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	10 938	11 972
Skattekonto	19 574	3 804
Summa övriga fordringar	**30 512**	**15 776**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 952	12 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 453	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 192	19 061
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 309	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**46 906**	**31 402**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	10 881 923	10 972 831
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 908	-90 908
Långfristig skuld vid årets slut	**10 791 015**	**10 881 923**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,14 %	2018-01-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,61 %	2018-04-25	3 931 831,00	0,00	90 908,00	3 840 923,00
SWEDBANK	1,49%	2020-01-10	2 041 000,00	0,00	0,00	2 041 000,00
Summa			**10 972 831,00**	**0,00**	**90 908,00**	**10 881 923,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 908,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 363 632,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 427 383,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	64 802	65 232
Upplupna driftskostnader	6 474	0
Upplupna värmekostnader	22 265	22 033
Upplupna revisionsarvoden	5 266	5 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 425	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 541	128 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**259 199**	**259 691**

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 716 000	13 716 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2018-05-01

Ort och datum

Jonathan Ahlstedt Gyllbrandt

Åsa Granberg

Tommy Brundin

Therése Fredriksson

Angel Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 05 - 08

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Långängen 13
organisationsnummer 769611-1819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Långängen 13 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

SV

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 BRF Långängen 13 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar , årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Östersund den 8 maj 2018

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med 22 procent.

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

Underhållsplan

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Långängen 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Långängen 13 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

Riksbyggen
Rum för hela livet