
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Insjön
Org nr: 746000-2640



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Insjön 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-11.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är 109 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Kostnader för uppvärmning och fastighetsel har ökat jämfört med föregående år i huvudsak beroende på leverantörernas prisökningar. Kostnad för vatten är betydligt lägre än föregående år till följd av en kreditering efter avläst förbrukning. Kostnad för gruppanslutet internet har tillkommit från och med mars 2017.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.


Föreningens likviditet har under året förändrats från 162 % till 217 %

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 82 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Insjön 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 34 lägenheter samt en lokal/bokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Karlskronaplan 10 och Skanörsgatan 3 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
1	17	14	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler/Bokal
1

Total tomtarea:	940 m ²
Total bostadsarea:	1 911 m ²
Total lokalarea:	46 m ²

Årets taxeringsvärde 22 879 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 879 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Städpoolen	Trappstädning
Svedala Utemiljö	Gångbane- och vinterrenhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Gruppanslutet internet
Sophämtning	VA Syd och Stena Recycling AB
Hushållsel	Luleå Energi och EoN
Vatten	VA Syd
Uppvärmning	EoN

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 73 tkr och planerat underhåll för 96 tkr.

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.

Underhållskostnaden kan anges som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden. Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 538 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 275 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 067 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 785 tkr (401 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 538 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
El	2001
Omläggning av gården	2003
Del av badrum och dörrar	2004
Styrelserum	2007
Fastighetsdränering	2009
Avloppsstammar	2010
Tak-, fasad- och balkongrenovering	2014-2015
Målning av trapphus	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp tkr
Målningsarbete	96

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

Styrelse


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Uddemar	Ordförande	2018
Fredrik Öberg	Kassör	2018
Kamyar Alinejad	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Berggren	2018
Jesper Yngvesson	2018
Hanna Williamsson	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Caroline Andersson	Föreningsrevisor	Stämman
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Louan Wang	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Under räkenskapsåret har värdet på föreningens mark skrivits upp så att det motsvarar taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

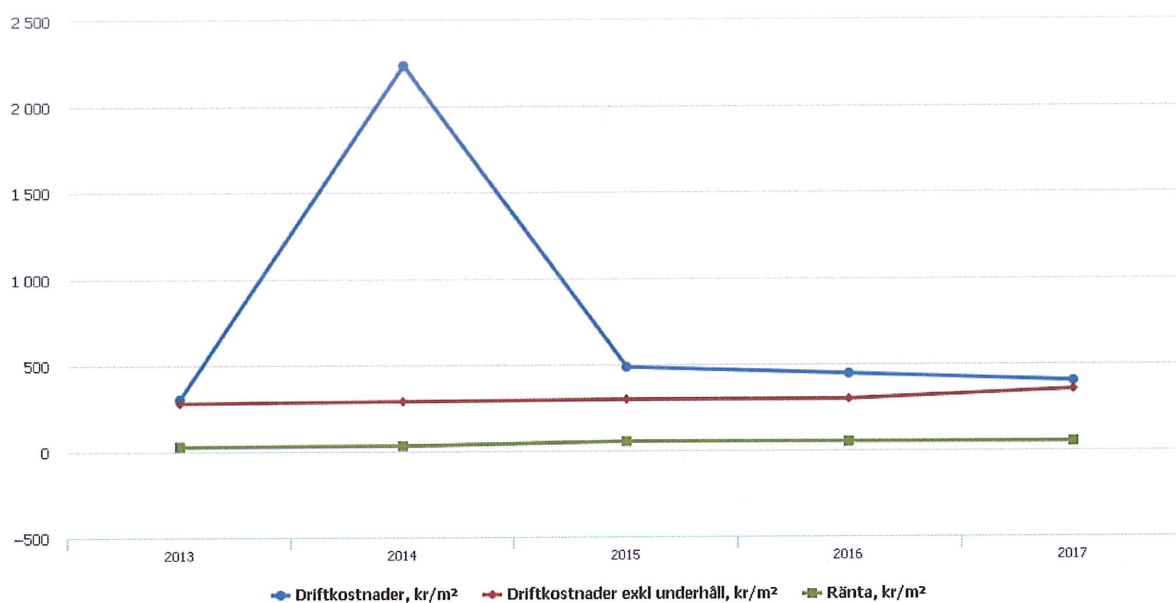
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 466 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 134	1 126	1 117	1 096	1 043
Resultat efter finansiella poster	-54	-163	-261	-3 804	92
Årets resultat	-54	-163	-261	-3 804	92
Resultat exklusive avskrivningar	82	-26	-124	-3 667	246
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-456	-565	-410	-3 793	118
Avsättning till underhållsfond kr/m²	275	275	146	65	65
Balansomslutning	12 058	2 821	3 329	3 738	3 645
Kassaflöde, indirekt metod	-230	-343	-252	252	316
Soliditet %	60	-81	-64	-50	54
Likviditet %	217	162	361	163	492
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	446	442	437	429	408
Bränsletillägg, kr/m²	135	135	135	133	126
Driftkostnader, kr/m²	399	442	482	2 237	299
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	350	296	295	286	277
Ränta, kr/m²	48	49	52	29	25
Underhållsfond, kr/m²	355	129	0	0	1 206
Lån, kr/m²	2 310	2 472	2 633	2 468	752

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 250	0	253 355	-2 422 309	-162 952
Disposition enl. årsstämmbeslut				-162 952	162 952
Reservering underhållsfond			538 000	-538 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 750	95 750	
Avsättning till uppskrivningsfond		9 594 450			
Årets resultat					-54 058
Vid årets slut	55 250	9 594 450	695 605	-3 027 511	-54 058


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 585 261
Årets resultat	-54 058
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-538 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 750
Summa	-3 081 569

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 3 081 569**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 134 011	1 125 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 610	11 142
Summa rörelseintäkter		1 148 621	1 136 676
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-780 523	-865 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 057	-94 615
Personalkostnader	Not 6	-84 469	-107 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 456	-136 615
Summa rörelsekostnader		-1 108 505	-1 203 654
Rörelseresultat		40 116	-66 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	457
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-94 175	-96 430
Summa finansiella poster		-94 175	-95 973
Resultat efter finansiella poster		-54 058	-162 952
Årets resultat		-54 058	-162 952

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 194 800	1 736 806
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 194 800	1 736 806
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna bostadsrätter	Not 12	1 300	1 300
Andra långfristiga fordringar	Not 13	123 650	148 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 950	150 150
Summa anläggningstillgångar		11 319 750	1 886 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 121	1
Övriga fordringar	Not 15	38 253	39 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	58 746	23 396
Summa kortfristiga fordringar		98 120	63 246
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	641 552	871 288
Summa kassa och bank		641 552	871 288
Summa omsättningstillgångar		739 672	934 534
Summa Tillgångar		12 059 422	2 821 489


Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	55 250	55 250	
Uppskrivningsfond	9 594 450	0	
Fond för yttre underhåll	695 605	253 355	
Summa bundet eget kapital	10 345 305	308 605	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 027 511	-2 422 309	
Årets resultat	-54 058	-162 952	
Summa fritt eget kapital	-3 081 569	-2 585 261	
Summa eget kapital	7 263 736	-2 276 656	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 455 500	4 521 500
Summa långfristiga skulder		4 455 500	4 521 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	66 000	316 000
Leverantörsskulder		66 753	39 480
Övriga skulder	Not 20	2 035	1 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	205 398	219 403
Summa kortfristiga skulder		340 185	576 645
Summa Eget kapital och Skulder		12 059 422	2 821 489

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-54 058	-162 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	136 456	136 615
Summa	82 398	-26 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 398	-26 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-34 874	1 206
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	13 540	-27 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 064	-52 613
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	25 200	25 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 200	25 200
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-316 000	-316 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 000	-316 000
Årets kassaflöde	-229 736	-343 413
Likvidamedel vid årets början	871 288	1 214 701
Likvida medel vid årets slut	641 552	871 288

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning 

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	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven	
Standardförbättringar, 1997	Linjär	32	2028
Elrenovering, 2001	Linjär	20	2020
Omläggning av gård, 2003	Linjär	20	2022
Del av badrum och dörrar, 2004	Linjär	33	2036
Styrelserum, 2007	Linjär	20	2026
Fastighetsdränering, 2009	Linjär	20	2028
Avloppsstammar, 2010	Linjär	33	2042
Maskiner och inventarier	Linjär	Fullt avskrivna	

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	852 645	844 165
Årsavgifter, lokaler	22 802	22 804
Bränsleavgifter, bostäder	258 565	258 566
Summa nettoomsättning	1 134 011	1 125 535

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntedel badrumsersättning	10 944	10 944
Övriga ersättningar	3 136	0
Fakturerade kostnader	540	180
Övriga rörelseintäkter	-10	17
Summa övriga rörelseintäkter	14610	11 142

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-95 750	-285 763
Reparationer	-72 749	-30 421
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 500	-45 902
Försäkringspremier	-18 525	-16 498
Kabel- och digital-TV	-19 516	-19 348
Gruppanslutet internet	-52 800	0
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-4 687
Förbrukningsinventarier	-2 249	-4 884
Vatten	-56 873	-73 821
Fastighetsel	-36 576	-29 426
Uppvärmning	-266 835	-248 311
Sophantering och återvinning	-50 839	-50 845
Förvaltningsarvode drift	-54 062	-55 223
Summa driftkostnader	-780 523	-865 129

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 976	-70 676
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 856	-2 611
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 152	0
Kontorsmateriel	-1 223	-1 528
Bankkostnader	-1 175	-1 345
Övriga externa kostnader	-7 725	-2 230
Summa övriga externa kostnader	-107 057	-94 615

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-45 779	-45 399
Styrelsearvoden	-25 000	-40 000
Föreningsrevisor	999	0
Sociala kostnader	-14 689	-21 896
Summa personalkostnader	-84 469	-107 296

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-136 456	-136 615
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-136 456	-136 615

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	340
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	10
Övriga ränteintäkter	0	107
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	457

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-94 175	-96 430
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-94 175	-96 430

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	305 450	305 450
Mark	141 550	141 550
Standardförbättringar	3 505 198	3 505 198
	3 952 198	3 952 198
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 952 198	3 952 198
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-305 450	-305 450
Standardförbättringar	-1 909 942	-1 773 327
	- 2 215 392	- 2 078 777
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-136 456	-136 615
	- 136 456	- 136 615
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 351 848	- 2 215 392
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivning mark	9 594 450	0
Summa ackumulerade uppskrivningar	9 594 450	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 194 800	1 736 806
Varav		
Mark	9 736 000	141 550
Standardförbättringar	1 458 800	1 595 256
Taxeringsvärden		
Byggnader	13 143 000	13 143 000
Mark	9 736 000	9 736 000
Totalt taxeringsvärde	22 879 000	22 879 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	134 123	134 123
	134 123	134 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 1231	134 123

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-134 123	-134 123
	-134 123	-134 123

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-134 123	-134 123
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-134 123	-134 123

Restvärde enligt plan vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 12 Egna bostadsrätter

	2017-12-31	2016-12-31
Egna bostadsrätter	1 300	1 300
Summa andra långfristiga fordringar	1 300	1 300

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran på medl. för badrumsrenovering långfristig del	123 650	148 850
Summa andra långfristiga fordringar	123 650	148 850

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 121	1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 121	1

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	7 764	9 362
Skattekonto	5 289	5 287
Fordran på medlemmar för badrumsrenovering, kortfristig del	25 200	25 200
Summa övriga fordringar	38 253	39 849

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 441	18 525
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 808	4 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 497	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 746	23 396


Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	0	437
Bankmedel	110 679	110 679
Förvaltningskonto i Swedbank	530 873	760 172
Summa kassa och bank	641 552	871 288

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	4 521 500	4 837 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 000	-316 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 455 500	4 521 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,73%	2017-01-28	250 000		250 000	0
SEB	1,84 %	2019-11-28	3 151 500	0	66 000	3 085 500
SEB	2,48 %	2025-02-28	1 436 000	0	0	1 436 000
Summa			4 837 500	0	316 000	4 521 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 66 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 264 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 191 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. 

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	66 000	316 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	66 000	316 000

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 675	1 762
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	2 035	1 762


Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	13 735	13 356
Upplupna sociala avgifter	13 742	16 764
Upplupna räntekostnader	513	576
Upplupna elkostnader	2 653	0
Upplupna värmekostnader	39 178	35 519
Upplupna kostnader för renhållning	1 300	1 075
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 999
Upplupna styrelsearvoden	30 000	40 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 777	95 114
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 398	219 403

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 236 000	5 236 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-03-30

Ort och datum



Sofia Uddemar
Ordförande

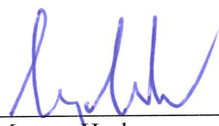


Fredrik Öberg



Kamyar Alinejad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-09
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Caroline Andersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Insjön
Org.nr. 746000-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Insjön för år 2017. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Insjön för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 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 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.

Malmö den 9 april 2018

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Caroline Andersson
Föreningsrevisor

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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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. Bränsletillägg 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, d.v.s. 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 bostadsrättsföreningens 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 Insjön

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

