

Årsredovisning

RB BRF VIVALLA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 717600-8261

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF VIVALLA får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Viktor Rydbergsgatan 2-40 och Wivalliusgatan 1-49 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
48	92	112	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	92	194

Total bostadsarea:	20 026 m ²
Total lokalarea:	40 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	m ²

Årets taxeringsvärde	176 426 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	190 288 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen Försäkringsmäklare AB.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Relita	Fastighetsjour
Mobil Park	Parkeringsbevakning
Com Hem	Kabel-TV
Bravida	Fastighetsjour

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jonas Holmberg	Ordförande	Stämman	
Bernt Jonsson	Vice ordförande	Stämman	
Emma Persson	Sekreterare	Stämman	
Jörgen Isaksson	Ledamot	Stämman	
Peter Ydvall	Ledamot	Stämman	
Anders Dimander	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gerd Hydfor		Stämman	
Magnus Moberg		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anders Illerbrand Eriksson	Revisor	Stämman
Tomas Jonasson	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Denise Fjellner	Valberedning	Stämman
Kathleen Ydvall		
Susanne Sporrang	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den sänktes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 622 tkr och planerat underhåll för 6 973 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2045 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

	År	Kommentar
Våtutrymmen	1998	Renovering
Bredband	2002	Installation av bredband
Säkerhetsdörrar	2004	Byte till nya säkerhetsdörrar
Tryckstyrda fläktar	2008	För ett effektiva ventilationssystem
Motorvärmare	2010	Utbyta samt komplettering
Fönster	2012	Byte till nya 3-glasfönster
Kondenssydd tak	2012	
Tvättstugeutrustning	2014	
Installationer	2014	Individuell mätning av el och varmvatten
Tvättstugeutrustning	2015	
Vattenmätare	2015	
Tak	2015	

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	266
Installationer	4 188
Huskropp utvändigt	1 759
Markytor	760

Planerat underhåll

	År
Stambyte	2017-2020
Balkongrenovering	2017-2020

Verksamhetsberättelse 2016

Under 2016 har BRF Vivalla genomfört flera förbättringar i området och för föreningens medlemmar:

- Ny undercentral med återvinning av energi ur frånluften på höghusen via frånluftsvärmepumpar samt ny undercentral för värme och varmvatten har installerats. Hela installationen är nu klar och driftsatt.
 - Asfaltering och utbyggnad av parkeringar, parkeringsplatserna är nu bredda och parkeringsplatserna är nu breda och fungerar utmärkt. Nu kan man komma in och ut ur bilarna utan att slå dörren i grannens bil.
 - Installerat LED belysning även i trapphusen samt övriga utrymmen (utomhus skedde 2015).
 - Nya grindstolpar mellan höghusen, de gamla höll på att ramla ihop. Belysning monteras inom kort på de nya stolparna.
- Under 2017 kommer vi fortsätta med efterarbetet av att kontrollera att samtliga arbeten fungerar som de skall samt att kontrollera kondensen på tilluftsdonen under fönstren.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 082 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 340 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 343 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	13 299	13 034	13 105	13 079	12 652
Resultat efter finansiella poster	- 2 678	3 357	1 359	3 607	- 2 382
Årets resultat	- 2 678	3 357	1 359	3 607	- 2 374
Resultat exklusive avskrivningar	- 2 082	3 953	1 955	4 203	439
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 3 582	2 453	375	2 623	- 1 141
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	75	79	79	79
Balansomslutning	25 139	32 664	29 512	29 331	23 822
Soliditet	62%	56%	50%	46%	41%
Likviditet	158%	410%	329%	243%	133%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	554	554	616	616	598
Driftkostnader, kr/m ²	669	349	450	349	511
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	321	298	305	321	330
Ränta, kr/m ²	6	8	13	18	25
Underhållsfond, kr/m ²	194	369	344	275	224
Lån, kr/m ²	315	588	588	636	662

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 871 700	1 142 864	7 396 889	4 429 236	3 357 063
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 357 063	-3 357 063
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 000 000	5 000 000	
Årets resultat					-2 678 154
Vid årets slut	1 871 700	1 142 864	3 896 889	11 286 300	-2 678 154

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 286 300
Årets resultat före fondförändring	-2 678 154
Summa överskott	<u>8 608 146</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	8 608 146
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 299 288	13 033 522
Övriga rörelseintäkter	3	389 934	209 010
Summa rörelseintäkter, m.m.		13 689 222	13 242 532
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-13 414 308	-7 011 874
Övriga externa kostnader	5	-2 035 912	-1 916 041
Personalkostnader	6	- 236 495	- 226 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 596 178	- 596 178
Summa rörelsekostnader		-16 282 893	-9 750 233
Rörelseresultat		-2 593 670	3 492 299
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	40 848	13 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 561	9 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 129 893	- 158 704
Summa finansiella poster		- 84 483	- 135 236
Resultat efter finansiella poster		-2 678 154	3 357 063
Årets resultat		-2 678 154	3 357 063

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	18 724 283	19 320 461
Inventarier, verktyg och installationer		- 100	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 724 183	19 320 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	444 100	444 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 100	444 100
Summa anläggningstillgångar		19 168 283	19 764 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	309 721	172 319
Övriga fordringar	14	101 727	109 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 586	255 918
Summa kortfristiga fordringar		547 034	537 397
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		-	8 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	5 423 227	4 361 804
Summa kassa och bank		5 423 227	4 361 804
Summa omsättningstillgångar		5 970 260	12 899 201
SUMMA TILLGÅNGAR		25 138 543	32 663 762

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 014 564	3 014 564
Uppskrivningsfond	20	–	–
Underhållsfond		3 896 889	7 396 889
Summa bundet eget kapital		6 911 453	10 411 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 286 300	4 429 236
Årets resultat		-2 678 154	3 357 063
Summa fritt eget kapital		8 608 146	7 786 300
Summa eget kapital		15 519 599	18 197 752
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 839 042	11 321 030
Summa långfristiga skulder		5 839 042	11 321 030
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	481 988	481 988
Leverantörsskulder		1 424 047	749 888
Skatteskulder	18	–	23 079
Övriga skulder	19	458 157	476 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 415 711	1 413 252
Summa kortfristiga skulder		3 779 903	3 144 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 138 543	32 663 762

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	Klar	
Tillkommande utgifter	Linjär	15	2024
Markanläggningar	Linjär	25	2028
Inventarier	Linjär	40	2051

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	11 099 927	11 102 201
Hyror, lokaler	21 950	21 900
Hyror, garage	309 120	309 120
Hyror, p-platser	439 200	439 200
Hyror, övriga	34 600	900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 550	- 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 600	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 007	- 3 600
Vattenavgifter	702 816	584 834
Elavgifter	700 833	579 067
	<u>13 299 288</u>	<u>13 033 522</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	14 700	20 575
Övriga ersättningar*	125 091	-
Fakturerade kostnader	97 089	26 542
Övriga sidointäkter	43 283	41 170
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15 039	56 346
Inkassointäkter	6 300	3 960
Övriga rörelseintäkter	74 760	60 417
Försäkringsersättningar	13 672	-
	<u>389 934</u>	<u>209 010</u>

* Andrahandsuthyrning

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	622 059	190 655
Självrisk	–	- 50 000
Underhåll	6 973 372	1 022 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	409 588	446 238
Försäkringspremier	125 403	119 428
Kabel- och digital-TV	519 810	517 262
Trädgårdsskötsel	–	5 662
Återbäring från Riksbyggen	- 25 200	- 25 900
Obligatoriska besiktningar	46 267	27 972
Snö- och halkbekämpning	7 768	28 848
Förbrukningsmateriel	133 162	41 348
Vatten	561 197	582 110
El	1 214 779	1 205 007
Uppvärmning	2 490 003	2 554 875
Sophantering och återvinning	336 101	345 903
	<u>13 414 308</u>	<u>7 011 874</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 820 858	1 817 960
Lokalkostnader	3 001	–
Resekostnader	–	19
IT-kostnader	11 302	8 278
Juridiska kostnader	8 550	6 900
Arvode, yrkesrevisor	13 250	12 938
Möteskostnader	4 323	1 170
Övriga förvaltningskostnader	121 900	7 150
Representation	–	1 280
Kontorsmateriel	19 946	13 649
Telefon och porto	6 577	9 788
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	4
Medlems- och föreningsavgifter	22 200	21 312
Köpta tjänster	4 005	6 118
Övriga externa kostnader	–	9 475
	<u>2 035 912</u>	<u>1 916 041</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	6 552	4 872
Personalomkostnader fastighetsskötare	20 000	–
Fast styrelsearvode	88 399	98 458
Sammanträdesarvoden	62 000	66 700
Övriga ersättningar	2 412	1 800
Arvode vicevärd	–	650
Föreningsvald revisor	3 000	–
Summa	<u>182 363</u>	<u>172 480</u>
Sociala kostnader	<u>54 132</u>	<u>53 660</u>
	<u>236 495</u>	<u>226 140</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Om- och tillbyggnader	379 833	379 833
Byggnadsinventarier	149 095	149 095
Tillkommande utgifter	67 250	67 250
	<u>596 178</u>	<u>596 178</u>

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i intresseföreningen	40 848	13 616
	<u>40 848</u>	<u>13 616</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 386	8 797
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	608	210
Övriga ränteintäkter	567	845
	<u>4 561</u>	<u>9 852</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	129 297	158 704
Övriga räntekostnader	596	–
	<u>129 893</u>	<u>158 704</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	22 985 439	22 985 439
Mark	2 978 000	2 978 000
Anslutningsavgifter	1 056 885	1 056 885
Tillkommande utgifter	26 240 426	26 240 426
Markanläggning	1 560 487	1 560 487
Summa anskaffningsvärden	<u>54 821 237</u>	<u>54 821 237</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-22 985 439	-22 985 439
Anslutningsavgifter	-1 056 885	-1 056 885
Tillkommande utgifter	-9 897 965	-9 301 787
Markanläggningar	-1 560 487	-1 560 487
	<u>-35 500 776</u>	<u>-34 904 598</u>

Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 596 178	- 596 178
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-36 096 954</u>	<u>-35 500 776</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	18 724 283	19 320 461
Varav		
Mark	2 978 000	2 978 000
Tillkommande utgifter	15 746 283	16 342 461

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i lokalförening	100	100
888 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	444 000	444 000
	<u>444 100</u>	<u>444 100</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 474	1 810
Kundfordringar	308 247	170 509
	<u>309 721</u>	<u>172 319</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	13 571	–
Skattekonto	88 156	87 589
Andra kortfristiga fordringar	–	21 571
	<u>101 727</u>	<u>109 160</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	750
Förutbetalda försäkringspremier	135 586	125 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	129 765
	<u>135 586</u>	<u>255 918</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	27 650	13 417
Förvaltningskonto i Swedbank	5 395 577	4 348 387
	<u>5 423 227</u>	<u>4 361 804</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 321 030	11 803 018
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 481 988	- 481 988
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 839 042</u>	<u>11 321 030</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,30%		2016-09-02	11 803 018		5 361 491	
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,30%		2017-03-02			120 497	6 321 030
			11 803 018		5 481 988	6 321 030

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 481 988 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 927 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 911 090 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

481 988 481 988

Not 18 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	423 159	446 238
Debiterad preliminärskatt	- 423 159	- 423 159
	-	23 079

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	326 441	340 755
Depositionsavgifter	25 250	25 250
Skuld sociala avgifter och skatter	106 466	103 543
Clearing	-	7 225
	<u>458 157</u>	<u>476 773</u>

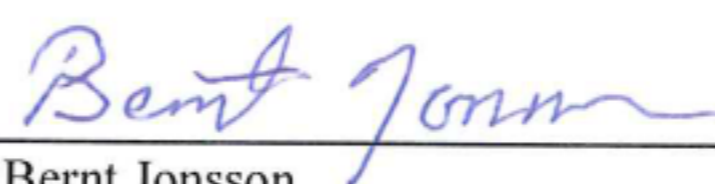
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 391	11 934
Upplupna elkostnader	142 502	129 399
Upplupna värmekostnader	306 065	272 140
Upplupna kostnader för renhållning	12 275	10 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	29 274
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	948 478	959 949
	<u>1 415 711</u>	<u>1 413 252</u>

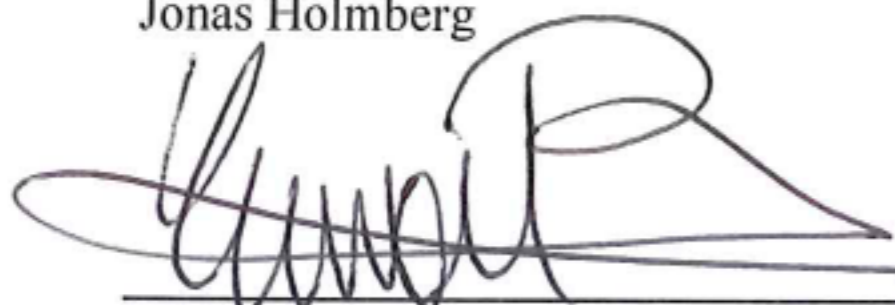
Uppsala 2017



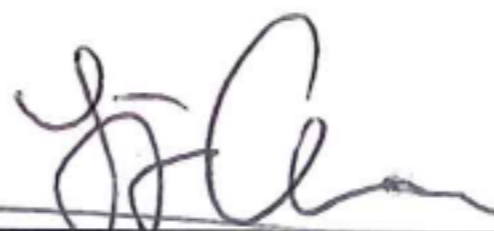
Jonas Holmberg



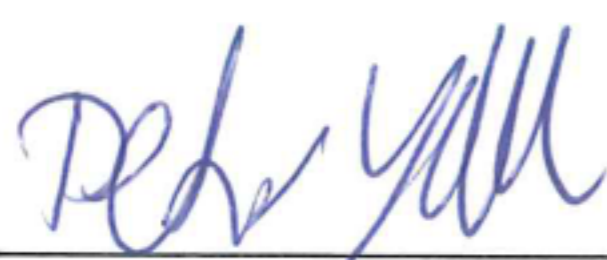
Bernt Jonsson



Emma Persson



Jörgen Isaksson

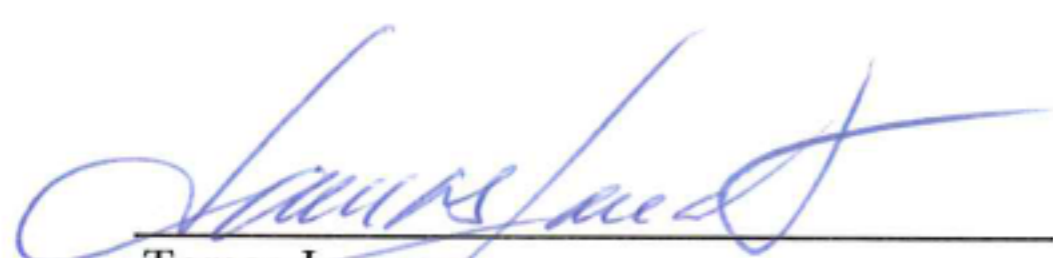


Peter Ydvall

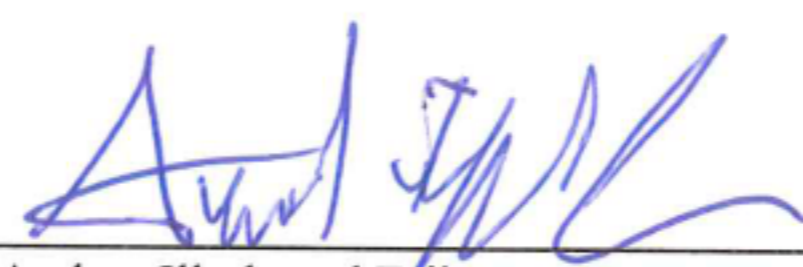


Anders Dimander

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 18 maj, 2017*



Tomas Jonasson
Auktoriserad revisor



Anders Illerbrand Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vivalla, org.nr 717600-8261

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vivalla, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala den 18 maj 2017



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF VIVALLA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF VIVALLA 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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