

Årsredovisning

RIKSBYGGEN BRF
BORLÄNGEHUS NR 5
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 782600-2201

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



Medlemsvinsten 2016

RIKSBYGGEN BRF BORLÄNGEHUS NR 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 3 400 kronor i återbäring samt 1 932 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGEN BRF
BORLÄNGEHUS NR 5 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Borlängehus nr 5 stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till underhållsfond.

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

Föreningen äger fastigheten Draken 14 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 21 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Häradsvägen 19-21, Borlänge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
6	6	9

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser med motorvärmare
8	14

Total tomtarea:	2 690 m ²
Total bostadsarea:	1 649 m ²
Total lokalarea:	49 m ²

Årets taxeringsvärde	10 362 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 583 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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.

Efter den senaste stämman 2015-10-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Göran Israelsson	Ordförande	Stämman	2016
Bengt Benjaminsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Mette Gabrielsen	Sekreterare	Stämman	2017
Bosse Karlsson	Ledamot	Stämman	2016
Eva Gustavsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Leif Lillqvist		Stämman	2016
Loretta Qwarnström		Stämman	2016
Markus Eriksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Evert Danielsson	Revisor	Stämman
Tomas Jonasson	Borev Revisionsbyrå AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Berndt Reuithé		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Elaine Larsson		Stämman
----------------	--	---------

Vicevärd

Göran Israelsson	Vice värd	Styrelsen
------------------	-----------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 111 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2016 och visar på ett underhållsbehov på 126 tkr för de närmaste 2 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 262 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	28
Byte VA mätare	26
Markytor	57

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

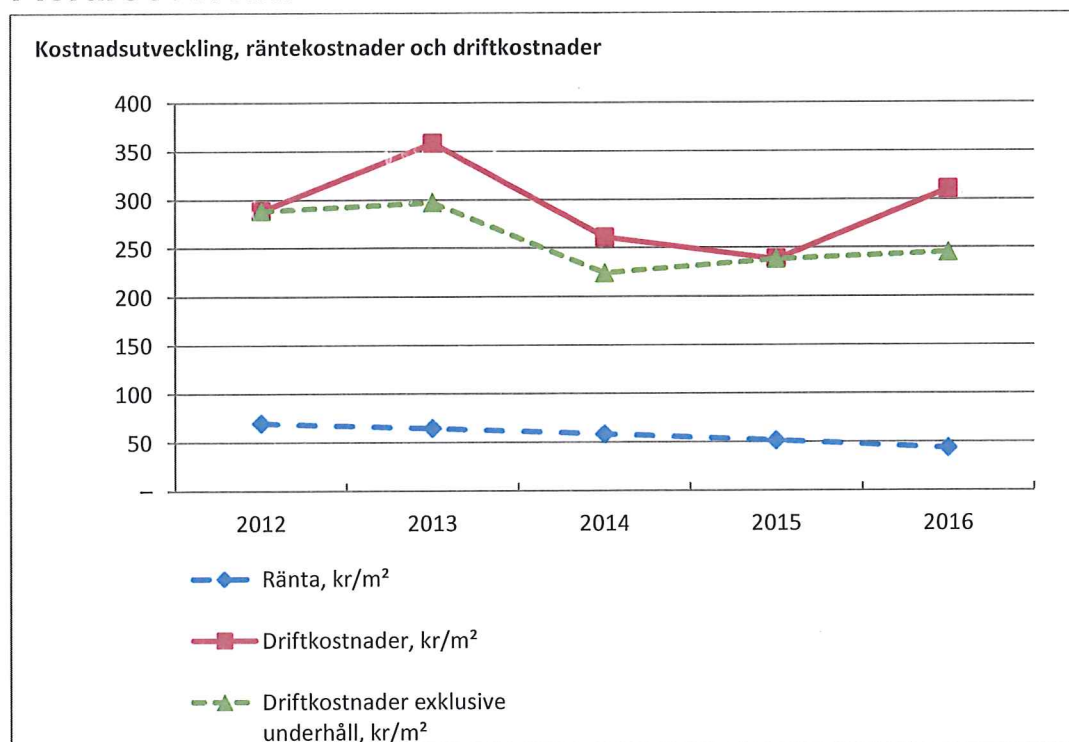
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalen med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 078	1 060	1 046	1 037	1 034
Resultat efter finansiella poster	138	254	182	91	192
Resultat exklusive avskrivningar	270	376	312	221	321
Balansomslutning	3 845	3 854	3 786	3 785	3 941
Soliditet	35%	32%	26%	21%	18%
Likviditet	288%	273%	222%	192%	178%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	605	596	587	583	573
Driftkostnader, kr/m ²	310	238	261	358	288
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	245	238	224	297	288
Ränta, kr/m ²	43	51	58	64	70
Lån, kr/m ²	1 296	1 387	1 491	1 602	1 713

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	348 059
Årets resultat före fondförändring	138 448
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 737
Avsättning underhållsfond enligt stämmobeslut 2015	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut 2015	0
Summa överskott	95 243

Att balansera i ny räkning 95 243

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	138 448
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 737
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 000
	-12 815

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 078 370	1 059 736
Övriga rörelseintäkter		–	393
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 078 370</u>	<u>1 060 129</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 526 727	- 404 090
Övriga externa kostnader	3	- 175 921	- 169 033
Personalkostnader	4	- 35 068	- 31 436
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	- 132 022	- 122 134
Summa rörelsekostnader		<u>- 869 738</u>	<u>- 726 692</u>
Rörelseresultat		208 632	333 436
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 932	966
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 563	6 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 73 679	- 87 039
Summa finansiella poster		<u>- 70 184</u>	<u>- 79 392</u>
Resultat efter finansiella poster		138 448	254 045
Årets resultat		<u>138 448</u>	<u>254 045</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 487 033	2 595 925
Inventarier, verktyg och installationer	8	102 222	26 477
Summa materiella anläggningstillgångar		2 589 255	2 622 402
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		21 000	10 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	10 500
Summa anläggningstillgångar		2 610 255	2 632 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		1 901	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 002	54 123
Summa kortfristiga fordringar		56 903	54 207
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	–	650 000
Summa kortfristiga placeringar		–	650 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 177 647	516 746
Summa kassa och bank		1 177 647	516 746
Summa omsättningstillgångar		1 234 550	1 220 953
SUMMA TILLGÅNGAR		3 844 805	3 853 855

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 990	141 990
Underhållsfond		1 125 858	734 595
Summa bundet eget kapital		<u>1 267 848</u>	<u>876 585</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 43 204	94 014
Årets resultat		138 447	254 045
Summa fritt eget kapital		<u>95 243</u>	<u>348 059</u>
Summa eget kapital		<u>1 363 091</u>	<u>1 224 643</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 053 032	2 182 024
Summa långfristiga skulder		<u>2 053 032</u>	<u>2 182 024</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	147 748	172 756
Leverantörsskulder		57 371	57 066
Skatteskulder		1 593	848
Övriga skulder	15	102 564	97 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	119 407	119 145
Summa kortfristiga skulder		<u>428 683</u>	<u>447 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 844 805</u>	<u>3 853 855</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		3 534 000	3 534 000
Summa ställda säkerheter		<u>3 534 000</u>	<u>3 534 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2024
Fönsterbyten	Linjär	40	2040
Ombyggnad badrum	Linjär	40	2039
Inglasning balkonger	Linjär	40	2046
Investering i lokal	Linjär	10	2017
Låssystem	Linjär	10	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	996 922	982 183
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 15 680	- 15 680
Hyror, lokaler	45 514	42 033
Hyror, garage	32 547	32 066
Hyror, p-platser	19 038	18 757
Hyror, övriga	600	600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 570	- 223
	<u>1 078 370</u>	<u>1 059 736</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	24 999	16 601
Underhåll	110 737	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30 798	30 053
Försäkringspremier	7 539	7 231
Fibernät	61 614	61 560
Fastighetsskötsel	–	8 850
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 2 700
Snö- och halkbekämpning	20 495	24 405
Förbrukningsmateriel	6 159	3 334
Vatten	43 300	43 223
El	26 880	28 361
Uppvärmning	181 059	166 372
Sophantering och återvinning	16 548	16 800
	<u>526 727</u>	<u>404 090</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Underhållsplan	4 291	–
Förvaltningsarvode	161 836	158 207
Arvode, yrkesrevisorer	4 010	3 338
Övriga förvaltningskostnader	3 295	2 838
Kreditupplysningar	613	900
Kontorsmateriel	–	2 000
Telefon och porto	616	616
Medlems- och föreningsavgifter	1 260	1 134
	<u>175 921</u>	<u>169 033</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse- och sammanträdesarvode	21 200	20 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	1 000
Arvode vicevärd	4 000	4 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	27 200	26 100
Sociala kostnader	7 868	5 336
	35 068	31 436

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	28 873	28 873
Ombyggnad badrum	17 500	17 500
Fönsterbyten	22 519	22 519
Balkonginglasning	40 000	40 000
Investering i lokal	13 242	13 242
Låssystem	9 888	–
	132 022	122 134

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	108
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 553	6 544
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	18
Skattefria ränteintäkter	10	12
	1 563	6 681

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 306 432	1 306 432
Mark	113 600	113 600
Ombyggnad badrum	700 000	700 000
Fönsterbyten	900 758	900 758
Balkonginglasning	1 600 000	1 600 000
Summa anskaffningsvärden	4 620 790	4 620 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 046 580	-1 017 707
Ombyggnad badrum	- 280 000	- 262 500
Fönsterbyten	- 338 285	- 315 766
Balkonginglasning	- 360 000	- 320 000
	-2 024 865	-1 915 973

Årets avskrivning byggnader	- 28 873	- 28 873
Årets avskrivning ombyggnad badrum	- 17 500	- 17 500
Årets avskrivning fönsterbyten	- 22 519	- 22 519
Årets avskrivning balkonginglasning	- 40 000	- 40 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 133 757	-2 024 865

	2016-06-30	2015-06-30
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 487 033	2 595 925
Varav		
Byggnader	230 979	259 852
Mark	113 600	113 600
Ombyggnad badrum	402 500	420 000
Fönsterbyten	539 954	562 473
Balkonginglasning	1 200 000	1 240 000
Taxeringsvärden		
bostäder	9 945 000	9 188 000
lokaler	417 000	395 000
Totalt taxeringsvärde	10 362 000	9 583 000
<i>varav byggnader</i>	8 022 000	7 639 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	74 934	74 934
Investering i lokal	194 501	194 501
	269 435	269 435
Årets anskaffningar		
Låssystem	98 875	–
	98 875	–
Summa anskaffningsvärden	368 310	269 435
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 74 934	- 74 934
Investering i lokal	- 168 024	- 154 782
	- 242 958	- 229 716
Årets avskrivningar		
Investering i lokal	- 13 242	- 13 242
Låssystem	- 9 888	–
	- 23 130	- 13 242
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 266 088	- 242 958
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 222	26 477
Varav		
Investering i lokal	13 235	26 477
Låssystem	88 987	–

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	98
Förutbetalda försäkringspremier	3 810	3 729
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 920	40 028
Förutbetald fiber-avgift	10 272	10 269
	55 002	54 123

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	650 000
	–	650 000

2016-06-30 2015-06-30

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	1 500	1 500
Bankkonto SBAB	900 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	276 147	515 246
	<u>1 177 647</u>	<u>516 746</u>

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 990	734 595	94 014	254 045
Disposition årets resultat 2014/2015 enl. årsstämmobeslut			254 045	- 254 045
Reservering underhållsfond enligt årsstämmobeslut 2015		240 000	- 240 000	
Reservering underhållsfond enligt budget		262 000	- 262 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 110 737	110 737	
Årets resultat				138 447
Vid årets slut	141 990	1 125 858	- 43 204	138 447

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 200 780	2 354 780
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 147 748	- 172 756
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2 053 032</u>	<u>2 182 024</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,86%	2020-09-30	447 830	10 612	437 218
STADSHYPOTEK AB	1,94%	2019-12-01	224 200	23 600	200 600
STADSHYPOTEK AB	1,63%	2021-06-01	369 360	29 160	340 200
STADSHYPOTEK AB	2,72%	2017-03-01	87 500	10 000	77 500
STADSHYPOTEK AB	3,28%	2017-12-01	553 520	39 072	514 448
STADSHYPOTEK AB	3,30%	2017-10-30	55 440	22 176	33 264
STADSHYPOTEK AB	3,83%	2018-12-01	616 930	19 380	597 550
			2 354 780	154 000	2 200 780

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 147 748 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

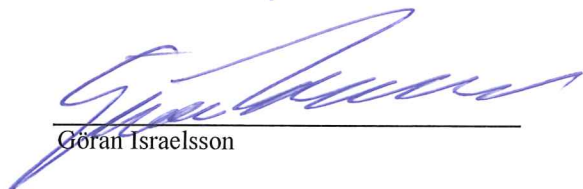
Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	86 699	83 718
Skuld sociala avgifter och skatter	15 865	13 654
	<u>102 564</u>	<u>97 372</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 051	5 163
Upplupna elkostnader	1 674	1 993
Upplupna vattenavgifter	3 891	3 644
Upplupna värmekostnader	5 627	5 489
Upplupna kostnader för renhållning	1 379	1 340
Upplupna revisionsarvoden	3 860	4 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 925	96 916
	<u>119 407</u>	<u>119 145</u>

Borlänge 2016 - 09-27



Göran Israelsson



Bengt Benjaminsson



Mette Gabrielsen



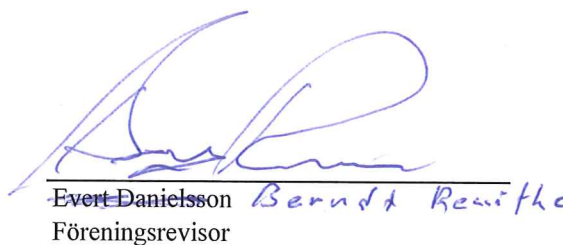
Bosse Karlsson



Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/10-2016



Tomas Jonasson
BOREV Revisionsbyrå AB

~~Evert Danielsson~~ Berndt Benitke
Föreningsrevisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Borlängehus nr 5, org.nr. 782600-2201

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för RB Brf Borlängehus nr 5, räkenskapsåret 2015.07.01 – 2016.06.30

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.07.01. – 2016.06.30

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

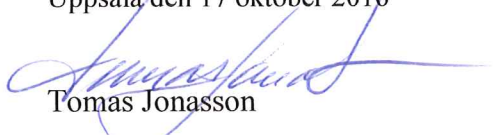
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 17 oktober 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Jag, Berndt Reuithe, är av Riksbyggens Bostadsrättsförening Borlängehus nr 5 vald lekmannarevisor. För räkenskapsåret 2015-07-01—2016-06-30 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

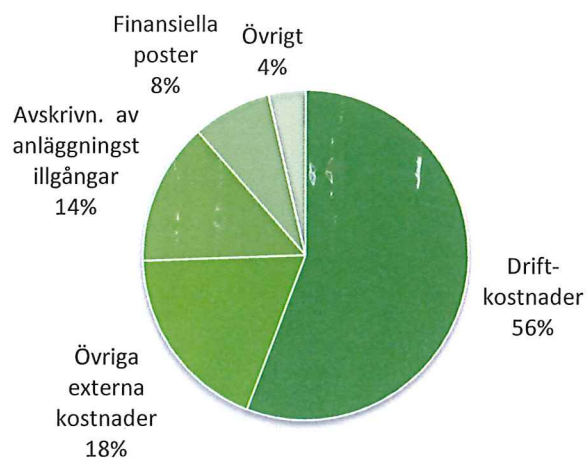
Borlänge 2016-10-13



Berndt Reuithe

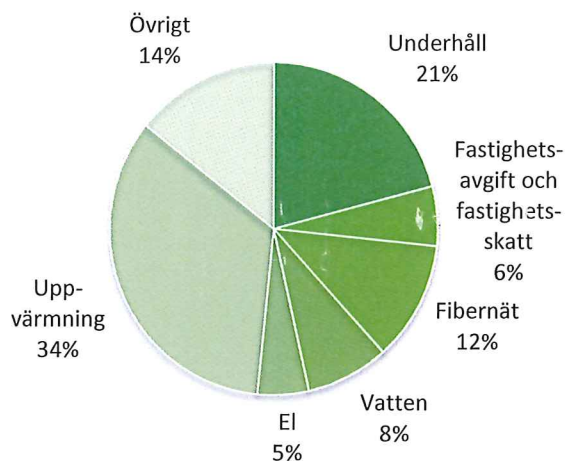
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	526 727	404 090
Övriga externa kostnader	175 921	169 033
Personalkostnader	35 068	31 436
Avskrivningar av anläggningstillgångar	132 022	122 134
Finansiella poster	73 679	87 039
Summa kostnader	943 417	813 731



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	24 999	16 601
Underhåll	110 737	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30 798	30 053
Försäkringspremier	7 539	7 231
Fibernät	61 614	61 560
Fastighetsskötsel	0	8 850
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 2 700
Snö- och halkbekämpning	20 495	24 405
Förbrukningsmateriel	6 159	3 334
Vatten	43 300	43 223
El	26 880	28 361
Uppvärmning	181 059	166 372
Sophantering och återvinning	16 548	16 800
Summa driftkostnader	526 727	404 090



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	1649	1649
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	15	10
Underhåll	67	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	18
Försäkringspremier	5	4
Fibernät	37	37
Fastighetsskötsel	0	5
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Snö- och halkbekämpning	12	15
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	26	26
El	16	17
Uppvärmning	110	101
Sophantering och återvinning	10	10
Summa driftkostnader	320	245

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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 stadageenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

RBF BORLÄNGEHUS

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGEN BRF
BORLÄNGEHUS NR 5 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar 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

