

Årsredovisning

BRF TELEGRAFISTEN 3
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769611-5901

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TELEGRAFISTEN 3
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 Luleå kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 266 317 kr.

Föreningen äger fastigheten Telegrafisten 3 i Luleå kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Rundgatan 8 A-F och Gränsgatan 7-9 A-D, 11 A-E och 13 A-H i Luleå.

Marken friköptes under 2015 och friköpet gäller från den 1/1 2016.

Lägenhetsfördelning:			Dessutom tillkommer:	
2 rok	3 rok	5 rok	Garage	P-platser
10	16	2	19	7

Total tomtarea: 5 656 m²
Total bostadsarea: 2 056 m²

Årets taxeringsvärde 17 695 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 15 884 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Efter den senaste stämman 2016-06-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Tomas Lindström	Ordförande	Stämman	
Fredrik Sigbjörn	Vice ordförande	Stämman	
Malin Berg	Sekreterare	Stämman	
Merja Drugge	Ledamot	Stämman	
Elon Midhall	Ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Britt-Louise Vikman		Stämman	
Eva-Britt Tjernqvist		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
------	-----------------------------	---------

Valberedning

Sven-Olof Johansson	Sammanställande	Stämman
Stefan Lindén	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 245 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterats löpande och visar på ett underhållsbehov på 220 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 409 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

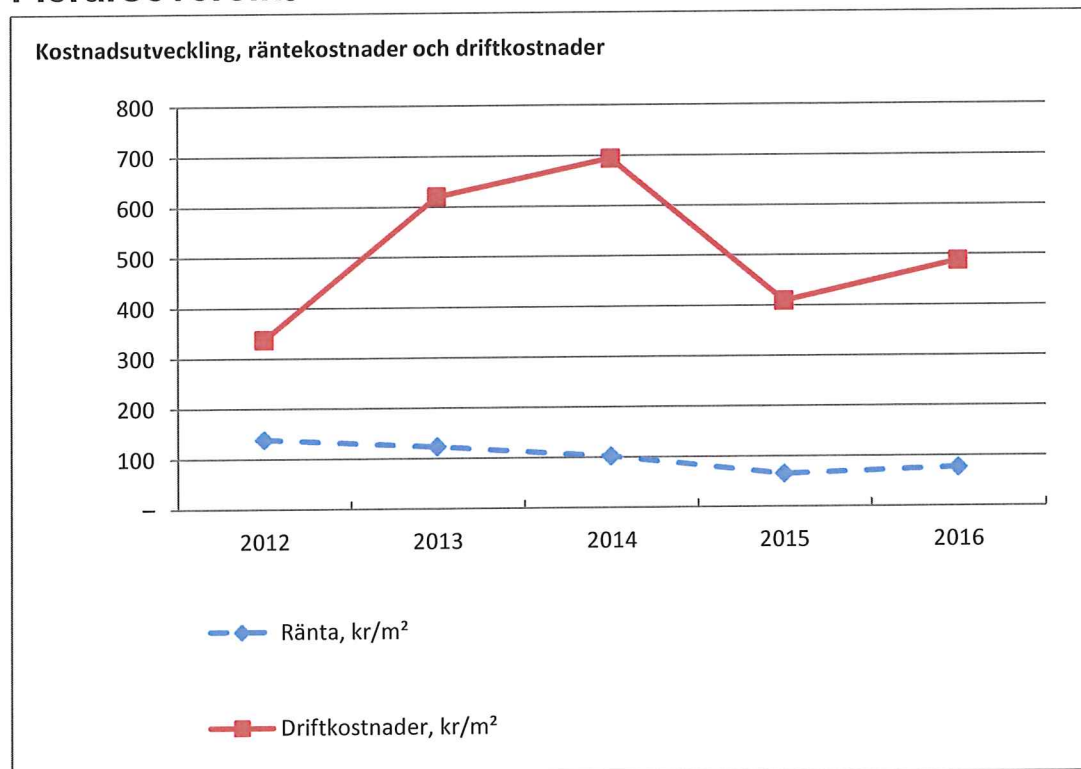
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 621	1 617	1 612	1 591	1 540
Resultat efter finansiella poster	192	326	- 256	- 204	314
Soliditet	41%	41%	46%	48%	49%
Likviditet	139%	103%	160%	225%	275%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	730	728	728	714	693
Driftkostnader, kr/m²	488	409	695	620	338
Ränta, kr/m²	77	65	102	123	139
Lån, kr/m²	5 102	5 168	3 672	3 731	3 791

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	261 774	7 319 558	–	- 318 186	325 543
Disposition enl. årsstämmobeslut				325 543	- 325 543
Reservering underhållsfond			220 000	- 220 000	
Årets resultat					191 794
Vid årets slut	– 261 774	7 319 558	220 000	- 212 643	191 794

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-212 643
Årets resultat före fondförändring	191 794
Summa underskott	-20 849

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-20 849
----------------------------	---------

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

P

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 621 392	1 616 766
Övriga rörelseintäkter	3	57 424	55 697
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 678 816</u>	<u>1 672 463</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 003 823	- 841 875
Övriga externa kostnader	5	- 69 355	- 116 791
Personalkostnader	6	- 40 178	- 39 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 216 804	- 216 804
Summa rörelsekostnader		<u>-1 330 160</u>	<u>-1 215 090</u>
Rörelseresultat		348 656	457 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	755	1 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 157 617	- 133 706
Summa finansiella poster		<u>- 156 862</u>	<u>- 131 830</u>
Resultat efter finansiella poster		191 794	325 543
Årets resultat		<u>191 794</u>	<u>325 543</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	17 805 208	18 022 012
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>17 805 208</u>	<u>18 022 012</u>
Summa anläggningstillgångar		17 805 208	18 022 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	229	275
Övriga fordringar	12	2 727	3 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 019	112 425
Summa kortfristiga fordringar		<u>47 975</u>	<u>116 088</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	967 322	422 907
Summa kassa och bank		<u>967 322</u>	<u>422 907</u>
Summa omsättningstillgångar		1 015 297	538 995
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 820 505</u>	<u>18 561 007</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 581 332	7 581 332
Underhållsfond		220 000	—
Summa bundet eget kapital		7 801 332	7 581 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 212 643	- 318 186
Årets resultat		191 794	325 543
Summa fritt eget kapital		- 20 849	7 357
Summa eget kapital		7 780 483	7 588 689
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 311 342	10 450 728
Summa långfristiga skulder		10 311 342	10 450 728
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	177 872	174 881
Leverantörsskulder		220 817	113 885
Övriga skulder	16	—	6 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	329 991	226 605
Summa kortfristiga skulder		728 680	521 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 820 505	18 561 007

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	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5--10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 501 643	1 497 055
Hyror, garage	96 420	98 160
Hyror, p-platser	23 375	23 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 46	- 1 549
	<u>1 621 392</u>	<u>1 616 766</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	55 440	55 440
Övriga ersättningar	1 740	12
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	64	65
Inkassointäkter	180	180
	<u>57 424</u>	<u>55 697</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	245 053	21 941
Underhåll	–	89 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 504	34 804
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	–	106 636
Försäkringspremier	17 655	17 081
Kabel- och digital-TV	34 192	33 428
Fastighetsskötsel	103 124	99 430
Obligatoriska besiktningar	112 085	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 187	6 903
Snö- och halkbekämpning	60 660	77 277
Förbrukningsmateriel	–	16 830
Vatten	131 842	66 202
El	43 827	43 454
Uppvärmning	171 637	182 015
Sophantering och återvinning	45 057	45 915
	<u>1 003 823</u>	<u>841 875</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Lokalkostnader	–	1 029
IT-kostnader	55 440	55 440
Juridiska kostnader	465	3 570
Arvode, yrkesrevisorer	8 596	8 000
Möteskostnader	421	577
Bankkostnader	1 200	46 820
Övriga externa kostnader	3 233	1 355
	<u>69 355</u>	<u>116 791</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	29 733	29 666
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>31 233</u>	<u>31 166</u>
Sociala kostnader	8 945	8 455
	<u>40 178</u>	<u>39 621</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	146 965	146 965
Standardförbättringar	69 839	69 839
	<u>216 804</u>	<u>216 804</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	714	1 857
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	19
Övriga ränteintäkter	40	-
	<u>755</u>	<u>1 876</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>157 617</u>	<u>133 706</u>
	157 617	133 706

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 191 794 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -28 206 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 983 031	15 983 031
Mark	4 163 976	4 163 976
Summa anskaffningsvärden	<u>20 147 007</u>	<u>20 147 007</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 124 995	-1 908 191
Tillkommande utgifter	69 839	69 839
	<u>-2 055 156</u>	<u>-1 838 352</u>
Årets avskrivning byggnader	- 216 804	- 216 804
Årets avskrivning standardförbättringar	- 69 839	- 69 839
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 341 799</u>	<u>-2 124 995</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>17 805 208</u>	<u>18 022 012</u>
Varav		
Byggnader	13 641 232	13 858 036
Mark	4 163 976	4 163 976
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>17 695 000</u>	<u>15 884 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>17 695 000</u>	<u>15 884 000</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	229	275
	<u>229</u>	<u>275</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	1 280	1 980
Skattekonto	1 447	1 408
	<u>2 727</u>	<u>3 388</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	20 038	17 655
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 121	8 548
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 860	–
Övrigt	–	86 222
	<u>45 019</u>	<u>112 425</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	118	118
Bankmedel	205 363	4 729
Förvaltningskonto i Swedbank	761 841	418 059
	<u>967 322</u>	<u>422 907</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,60%	2015-12-30	3 672 420			
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2015-10-30	1 411 200		1 411 200	
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,11%	2018-12-06		4 623 000	69 345	4 553 655
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,41%	2019-12-06		3 786 000	55 086	3 617 334
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,38%	2018-04-25	2 333 180		11 964	2 321 216
			7 416 800	8 409 000	1 547 595	10 492 205

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 177 872 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 177 872 kr årligen.

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	6 218
	–	6 218

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	12 957	9 547
Upplupna sociala avgifter	9 332	–
Upplupna räntekostnader	34 968	12 218
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 750	–
Upplupna elkostnader	4 589	4 532
Upplupna vattenavgifter	26 752	19 142
Upplupna värmekostnader	36 760	46 213
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 415
Upplupna styrelsearvoden	29 700	23 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 834	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 349	109 619
	329 991	226 605

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

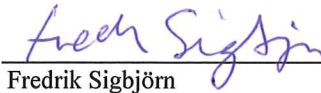
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	10 626 000	10 626 000

5

Luleå 2017-05-26



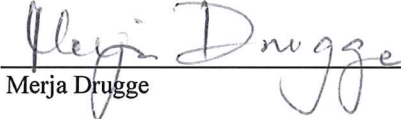
Tomas Lindström



Fredrik Sigbjörn



Malin Berg



Merja Drugge



Elon Midhall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2017

Hans Öystilä, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Telegrafisten 3, org. nr 769611-5901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Telegrafisten 3 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Ho

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Telegrafisten 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Luleå den

2 juni 2017



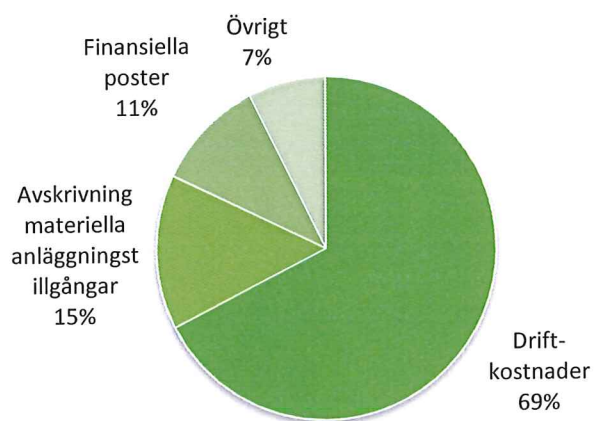
Hans Öystilä

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Nyckeltal

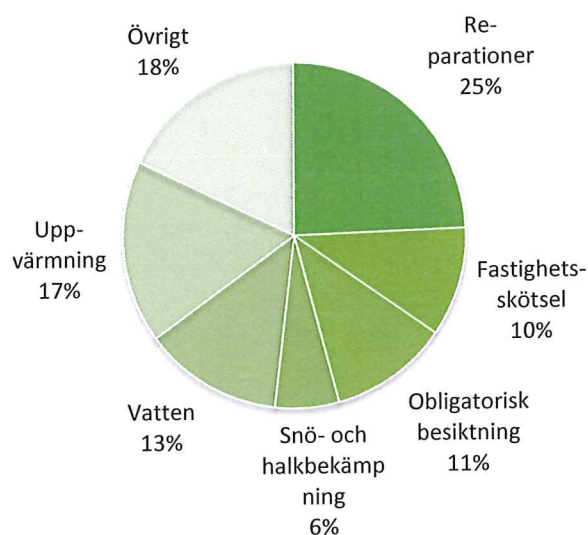
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 003 823	841 875
Övriga externa kostnader	69 355	116 791
Personalkostnader	40 178	39 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	216 804	216 804
Finansiella poster	156 862	131 830
Summa kostnader	1 487 022	1 346 920



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	245 053	21 941
Underhåll	0	89 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 504	34 804
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	0	106 636
Försäkringspremier	17 655	17 081
Kabel- och digital-TV	34 192	33 428
Fastighetsskötsel	103 124	99 430
Obligatoriska besiktningar	112 085	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 187	6 903
Snö- och halkbekämpning	60 660	77 277
Förbrukningsmateriel	0	16 830
Vatten	131 842	66 202
El	43 827	43 454
Uppvärmning	171 637	182 015
Sophantering och återvinning	45 057	45 915
Summa driftkostnader	1 003 823	841 875



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	2056	2056
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	119	11
Underhåll	0	44
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	0	52
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	17	16
Fastighetskötsel	50	48
Obligatoriska besiktningar	55	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	3
Snö- och halkbekämpning	30	38
Förbrukningsmateriel	0	8
Vatten	64	32
El	21	21
Uppvärmning	83	89
Sophantering och återvinning	22	22
Summa driftkostnader	488	409

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

BRF TELEGRAFISTEN 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF TELEGRAFISTEN 3 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