

Årsredovisning

BRF VÅMBSJÖN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716421-0515

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF VÅMBSJÖN 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 Stockholms kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 158 050 kr.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Våmbsjön 1 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts byggnader med 119 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Malgomajvägen 2-6, Svärdlångsvägen 45-55 och Skäldervikspan 1-11 i Årsta.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. 2011 höjdes avgälden från 15 212 kr/år till 369 700 kr, för 2012 var avgälden 426 300 kr och för perioden 2013 - 2020, 483 000 kr/år.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	52	40	7

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	10	26

Total tomtarea:	10 039 m ²
Total bostadsarea:	6 914 m ²
Total lokalarea:	509 m ²

Årets taxeringsvärde	136 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 045 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 150 m², vilket motsvarar 2,02 procent av fastighetens totalyta.

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



Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Kronan Sweden AB	Trappstädning
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Canal Digital	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugetrustning
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit AB	Bredband

Efter den senaste stämman 2016-06-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Cigdem Günes	Ordförande	Stämman
Lennart Magnusson	Vice ordförande, avflyttad	Stämman
Nicklas Armandt Werlevik	Sekreterare, avflyttad	Stämman
Ann-Sofie Falck	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Kristina Rådström	Stämman
Pau Fullea	Stämman
Per Albin Hansson	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Christina Gotting	Auktoriserad revisor	Stämman
Carl Åkerman		Stämman

Valberedning

Martina Everskog (sammankallande)	Stämman
Robin Jonsson, avflyttad	Stämman
Kjell Åkermark	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 6,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Däremot fattades beslut om att höja hyrorna för parkeringsplatser med 870 kr/år samt garageplatser med 17 %.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 223 tkr och planerat underhåll för 508 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Utefter faktiska behov och ytterligare besiktningar tillsammans med sakkunnig entreprenör revideras underhållsplanen av styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast feb 2017 och visar på ett initialt underhållsbehov på 37 000 tkr på 10 år. Planen kommer över tiden att revideras ytterligare utifrån faktiskt skick på fastigheten. Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfonden har skett med 1 706 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Ny parkeringsanläggning	2007
Dränering och omläggning rör	2011
Byte tvättmaskin	2014
Stamspolning	2014
Byte tvättmaskiner och torktumlare	2015
Byte entrépartier	2015

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Påbörjad renovering elstigare	40
Nya slagportar till garage	468

Planerat underhåll

År

Kommentar

Byte elstigare, serviser och mätare	2017	Pågår
Målning trapphus	2018	
Hissrenovering	2019	
Renovering balkonger	2021	
Fasadrenovering	2021	
Fönsterbyte	2026	

Årets resultat är 379 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll. Underhållskostnader kan variera stort mellan åren. Exkl reparations- och underhållskostnader är resultatet 57 tkr lägre än föregående år beroende på lägre kostnader för räntor men lite högre kostnader för driftkostnader.

Föreningen har anlitat Riksbyggen för att projektleda ett renoveringsarbete av fastigheternas elinstallationer. Renoveringen innebär att elstigare och andra gemensamma elinstallationer byts ut och att systemet moderniseras genom en uppgradering från dagens 1-fas till 3-fas till en kostnad motsvarande 4 550 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 876 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 661 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

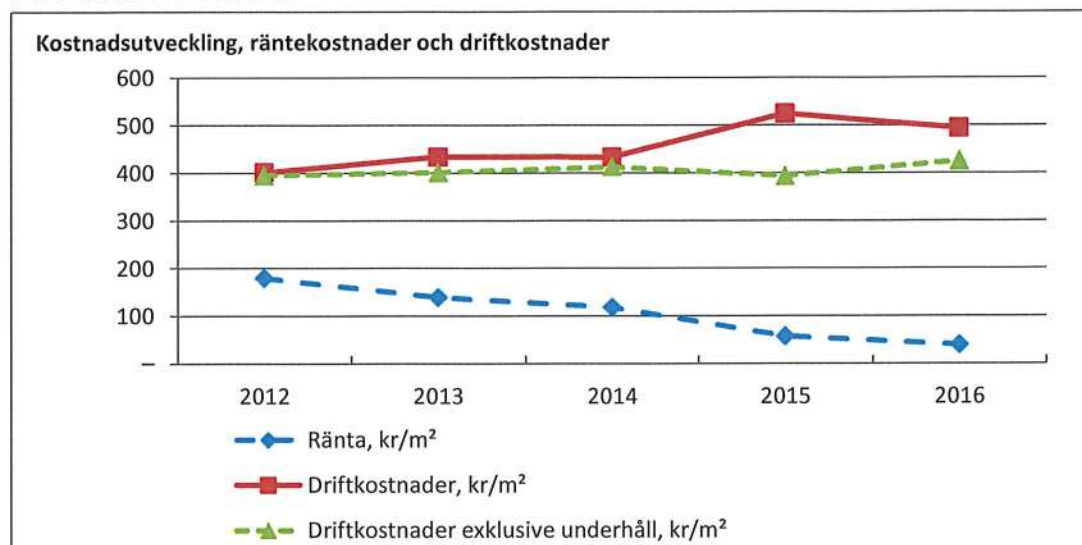
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom fyra som upplåts med hyresrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 932	5 845	5 625	5 638	5 655
Resultat efter finansiella poster	785	406	429	605	457
Resultat exklusive avskrivningar	1 661	1 282	1 305	1 239	1 092
Balansomslutning	110 522	109 674	110 088	110 045	113 662
Soliditet	78%	78%	78%	75%	69%
Likviditet	496%	485%	582%	436%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	737	725	690	682	658
Driftkostnader, kr/m²	494	524	434	434	401
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	426	394	413	401	395
Ränta, kr/m²	40	58	118	139	180
Underhållsfond, kr/m²	671	510	425	350	329
Lån, kr/m²	3 056	3 076	3 217	3 555	4 663

*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 + lokalareror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 979 202	56 817 804	3 782 944	- 229 491	405 665
Disposition enl. årsstämmobeslut				405 665	- 405 665
Reservering underhållsfond			1 706 000	-1 706 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 507 727	507 727	
Årets resultat					785 076
Vid årets slut	24 979 202	56 817 804	4 981 217	-1 022 100	785 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	176 173
Årets resultat före fondförändring	785 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 706 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	507 727
Summa underskott	-237 024

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-237 024
----------------------------	----------

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	5 932 105	5 845 343
Övriga rörelseintäkter	3	271 755	265 560
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>6 203 860</u>	<u>6 110 903</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 668 926	-3 892 717
Övriga externa kostnader	5	- 488 101	- 431 083
Personalkostnader	6	- 111 704	- 96 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 876 340	- 876 340
Summa rörelsekostnader		<u>-5 145 071</u>	<u>-5 296 569</u>
Rörelseresultat		1 058 789	814 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 241	19 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 293 954	- 428 441
Summa finansiella poster		<u>- 273 713</u>	<u>- 408 669</u>
Resultat efter finansiella poster		785 076	405 665
Årets resultat		<u>785 076</u>	<u>405 665</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	103 217 783	104 094 123
Summa materiella anläggningstillgångar		103 217 783	104 094 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		103 217 883	104 094 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 654	1 720
Övriga fordringar	10	78 241	77 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	254 626	250 651
Summa kortfristiga fordringar		339 521	329 830
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	4 100 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	6 964 394	1 150 046
Summa kassa och bank		6 964 394	1 150 046
Summa omsättningstillgångar		7 303 914	5 579 876
SUMMA TILLGÅNGAR		110 521 797	109 674 099

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 797 006	81 797 006
Underhållsfond		4 981 217	3 782 944
Summa bundet eget kapital		86 778 223	85 579 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 022 100	- 229 491
Årets resultat		785 076	405 665
Summa fritt eget kapital		- 237 024	176 173
Summa eget kapital		86 541 199	85 756 124
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	22 509 040	22 768 556
Summa långfristiga skulder		22 509 040	22 768 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	175 511	61 561
Leverantörsskulder		350 129	296 776
Övriga skulder	15	10 417	10 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	935 501	780 634
Summa kortfristiga skulder		1 471 558	1 149 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 521 797	109 674 099

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	Slutår
Byggnader	Linjär	200	2121
P-platser, asfaltering	Linjär	10	2016
Markinventarier, boulebana mm	Linjär	10	2017
Dränering, isolering	Linjär	50	2060

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 098 163	5 015 992
Hyror, bostäder	338 110	335 604
Hyror, lokaler	325 493	325 274
Hyror, garage	84 596	84 596
Hyror, p-platser	109 550	109 247
Hyror, övriga	300	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 24 900	- 24 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 700	- 10 263
Bränsleavgifter, övrigt	9 493	9 493
	5 932 105	5 845 343

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

Kabel-tv-avgifter	260 370	260 184
Tillval	2 136	2 136
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	6 273	—
Återvunna fordringar	1 176	—
Inkassointäkter	1 800	3 240
	271 755	265 560

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	223 023	198 681
Underhåll	507 727	968 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	178 102	178 367
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	483 000	483 000
Försäkringspremier	82 521	73 674
Kabel- och digital-TV	131 813	131 784
Fastighetsskötsel	111 818	108 270
Trädgårdsskötsel	259 259	136 046
Städning gemensamma utrymmen	73 150	72 600
Obligatoriska besiktningar	8 656	5 028
Snö- och halkbekämpning	86 051	80 027
Förbrukningsmateriel	9 853	4 936
Vatten	177 370	150 836
El	99 238	82 666
Uppvärmning	1 191 381	1 168 882
Sophantering och återvinning	45 964	49 556
	<u>3 668 926</u>	<u>3 892 717</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	238 179	178 444
IT-kostnader	184 853	184 853
Juridiska kostnader	2 700	4 500
Arvode, yrkesrevisorer	15 567	13 571
Övriga förvaltningskostnader	35 239	43 340
Kreditupplysningar	—	2 250
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	—
Köpta tjänster	3 645	—
Konsultarvoden	2 969	—
Bankkostnader	—	750
Övriga externa kostnader	—	3 375
	<u>488 101</u>	<u>431 083</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	84 998	68 375
Föreningsvald revisor	—	5 000
Summa	<u>84 998</u>	<u>73 375</u>
Sociala kostnader	<u>26 706</u>	<u>23 054</u>
	<u>111 704</u>	<u>96 429</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	483 473	483 473
Om- och tillbyggnader	246 701	246 701
Markanläggningar	99 000	99 000
Markinventarier	47 166	47 166
	<u>876 340</u>	<u>876 340</u>

Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	96 694 533	96 694 533
Standardförbättringar	12 335 058	12 335 058
Markanläggning	990 000	990 000
Markinventarier	471 661	471 661

Summa anskaffningsvärden

110 491 252 110 491 252

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 895 296	-3 411 823
Standardförbättringar	-1 233 505	- 986 804
Markanläggningar	- 891 000	- 792 000
Markinventarier	- 377 328	- 330 162

-6 397 129 -5 520 789

Årets avskrivning byggnader

- 483 473 - 483 473

Årets avskrivning standardförbättringar

- 246 701 - 246 701

Årets avskrivning markanläggningar

- 99 000 - 99 000

Årets avskrivning markinventarier

- 47 166 - 47 166

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 273 469 -6 397 129

Restvärde enligt plan vid årets slut

103 217 783 104 094 123

Taxeringsvärden

bostäder

134 000 000 117 000 000

lokaler

2 721 000 3 045 000

Totalt taxeringsvärde

136 721 000 120 045 000

varav byggnader

70 847 000 64 346 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag

100 100

100 100

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar

9 492 9 227

Skattekonto

68 749 68 232

78 241 77 459

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

— 889

Förutbetalda försäkringspremier

36 068 32 026

Förutbetald kabel-tv-avgift

33 306 32 946

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

45 453 45 453

Övriga förutbetalda kostnader

19 049 18 587

Förutbetald tomträttsavgäld

120 750 120 750

254 626 250 651

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbanken	—	4 100 000
	—	4 100 000

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel, Handelsbanken	4 904	4 904
Bankmedel, SBAB	5 814 996	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 144 494	1 145 142
	6 964 394	1 150 046

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 684 551	22 830 117
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 175 511	- 61 561
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 509 040	22 768 556

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,83%	2017-05-02	3 771 500		122 000	3 649 500
SBAB BANK AB	0,76% *)	2016-12-30	5 978 236		23 566	5 954 670
SBAB BANK AB	1,60%	2020-09-18	13 080 381			13 080 381
			22 830 117		145 566	22 684 551

*) Lånet är bundet med en 3-månaders ränta och villkorad till 2018-01-02.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 511 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 702 044 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 21 806 996 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Skuld för moms	10 417	10 448
	10 417	10 448

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 387	21 395
Upplupna elkostnader	9 789	8 188
Upplupna värmekostnader	257 546	122 044
Upplupna kostnader för renhållning	8 273	9 250
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 287	19 872
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	605 219	586 385
	935 501	780 634

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Renovering av fastigheternas elinstallationer pågår innebärande att elstigare och andra gemensamma elinstallationer byts ut och att systemet moderniseras genom en uppgradering från 1-fas till 3-fas. Arbetet beräknas vara klart under sommaren 2017.

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning

48 475 000

48 475 000

Summa ställda panter

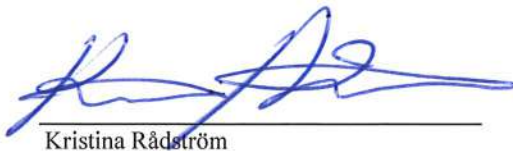
48 475 000

48 475 000

Årsta 2017- 04 - 13



Cigdem Günes



Kristina Rådström



Per Albin Hansson



Ann-Sofie Falck

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017-05-04



Christina Gotting

Revisor

Anklagad revisor



Carl Åkerman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Våmbsjön
Org nr 716421-0515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våmbsjön 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalagård 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

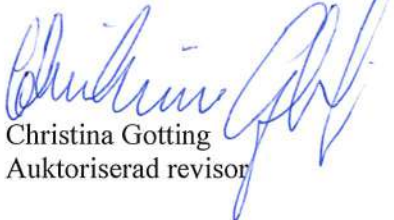
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2017-05-09



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

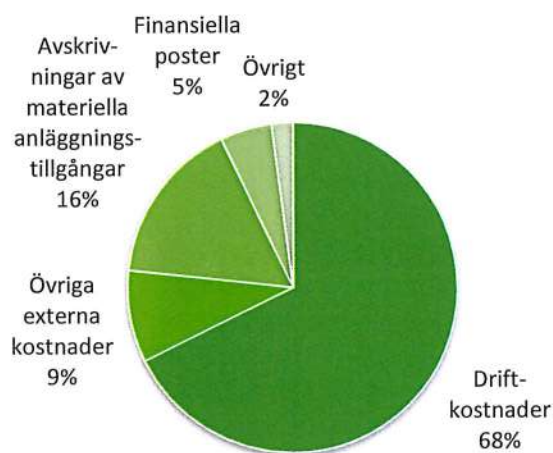


Carl Åkerman
Föreningsrevisor

Nyckeltal

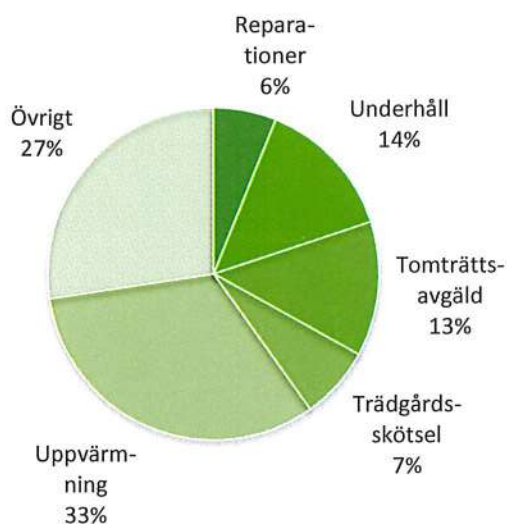
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	3 668 926	3 892 717
Övriga externa kostnader	488 101	431 083
Personalkostnader	111 704	96 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	876 340	876 340
Finansiella poster	273 713	408 669
Summa kostnader	5 418 784	5 705 238



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	223 023	198 681
Underhåll	507 727	968 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	178 102	178 367
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	483 000	483 000
Försäkringspremier	82 521	73 674
Kabel- och digital-TV	131 813	131 784
Fastighetsskötsel	111 818	108 270
Trädgårdsskötsel	259 259	136 046
Städning gemensamma utrymmen	73 150	72 600
Obligatoriska besiktningar	8 656	5 028
Snö- och halkbekämpning	86 051	80 027
Förbrukningsmateriel	9 853	4 936
Vatten	177 370	150 836
El	99 238	82 666
Uppvärmning	1 191 381	1 168 882
Sophantering och återvinning	45 964	49 556
Summa driftkostnader	3 668 926	3 892 717



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	6914	6914
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	32	29
Underhåll	73	140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	26
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	70	70
Försäkringspremier	12	11
Kabel- och digital-TV	19	19
Fastighetsskötsel	16	16
Trädgårdsskötsel	37	20
Städning gemensamma utrymmen	11	11
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	12	12
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	26	22
El	14	12
Uppvärmning	172	169
Sophantering och återvinning	7	7
Summa driftkostnader	531	563

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.

BRF VÅMBSJÖN

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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