Riksbyggen

Årsredovisning

RBF BORGARPARKEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716444-9808

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

t) Stämmans avslutande

Medlemsvinsten 2016

RBF BORGARPARKEN 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 13 110 kronor i återbäring samt 11 300 kronor i utdelning.

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF BORGARPARKEN 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 Kungälvs kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Reparatören 6 i Kungälvs kommun med adress Borgarparken 2-26. På tomten har uppförts bostadshus med 95 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
31	47	17

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	104

Total tomtarea:	5 781 m²
Total bostadsarea:	7 046 m²
Total lokalarea:	8 m²

Årets taxeringsvärde	80 413 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 907 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

hB

Efter den senaste stämman 2016-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Torgny Allvin	Ordförande	Stämman	2018
Ragnar Eliasson	Vice ordförande	Stämman	2018
Kenneth Lind	Sekreterare	Stämman	2017
Ingegerd Carlsson	Ledamot	Stämman	2017
Zaid Ljunggren	Ledamot	Stämman	2017
Gunnar Jakobsson	Ledamot	Stämman	2018
Emma Kling	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anita Nilsson		Stämman	2017
Tamara Nilsson		Stämman	2017
Lidia Zajde		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Conny Stambej	Föreningsrevisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Erik Stambej		Stämman
Valberedning		
Ingrid Strömberg	Sammankallande	Stämman
Gunnel Johansson		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den sänktes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 906 kr/m²/år.
Garageplatsen ingår i årsavgiften.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 192 tkr och planerat underhåll för 787 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdateras under 2017.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).	År	Kommentar
Uppfräschning av innegårdarna	2010-2013	
Statuskontroll av lägenheter	2011	
Trapphus målning	2011	
Injustering av värme	2012	
Belysning i trapphusen och garaget	2013	
Ventilation garage	2014	
Passeringssystem	2014	
Spolning av avlopp	2014	
Ventilation i garage	2015	
Låssystem	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	16
Låssystem	12
Ventilation	758

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga	2017	
Föreningslokal	2017	
Fasadrenovering, stuprör, hängrännor	2018	
Hissar	2018-2019	
Tvättstuga maskinbyte	2019	
Belysning	2019	
Fasadrenovering, tegel	2020	
Markstenar	2020	
Bastu	2020	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 666	6 689	6 635	6 654	6 392
Resultat efter finansiella poster	837	943	729	463	- 110
Resultat exklusive avskrivningar	1 538	1 647	1 446	746	159
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	94	203	782	82	- 1 005
Avsättning till underhållsfond kr/m²	205	205	94	94	165
Balansomslutning	77 624	77 139	77 342	77 365	77 917
Soliditet	28%	27%	26%	25%	24%
Likviditet	232%	167%	178%	93%	86%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	906	906	906	906	868
Driftkostnader, kr/m²	434	386	378	442	455
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	323	349	326	342	311
Ränta, kr/m²	189	231	273	300	318
Underhållsfond, kr/m²	1 315	1 222	983	870	805
Lån, kr/m²	7 714	7 775	7 983	8 049	8 151

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 009 997	8 618 385	- 372 947	942 694
Disposition enl. årsstämmobeslut			942 694	- 942 694
Reservering underhållsfond		1 444 000	-1 444 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 786 635	786 635	
Årets resultat				837 421
Vid årets slut	12 009 997	9 275 750	- 87 618	837 421

Ordföranden har ordet

Underhållsarbetet i vår fastighet är ständigt i fokus för styrelsen. Under året har en genomgripande renovering av vårt fläktsystem genomförts. Vi har nu nya och effektivare fläktar och vi har fått ventilationskanalerna rensade och hela systemet intrimmat. Efter renoveringen har också genomförts en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). OVK ska genomföras var tredje år i vår fastighet.
För de närmaste åren ser styrelsen behov av insatser för att få stopp på läckaget i garaget och en upprustning av våra hissar.

Föreningens ekonomi är stabil. Vi har under året haft draghjälp av de låga räntenivåerna på de lån som vi har haft bundna på kort tid (3 månader). Huvuddelen av våra lån är dock bundna på lång tid och till låg ränta, vilket kommer att ge ett långsiktigt bra bidrag till vår ekonomi.

I samband med ett inbrott i några lägenhetsförråd i källaren under sommaren fick vi åter en påminnelse om hur svårt det är att hålla oönskade personer borta från vår fastighet. I det nämnda fallet tillgreps en huvudnyckel som förvarades i en nyckel-kassett avsedd för service personal. Samtliga huvudlås har nu fått nya lås-cylindrar och de är kodade så att tillgrepp av en nyckel i nyckel-kasetten bara ger tillträde till det utrymme som vederbörande ska utföra sin uppgift i.

I början av 2016 anslöt sig föreningen till kommunens matavfallsinsamling. Styrelsen ser åtgärden som ett viktigt bidrag till kommunens arbete för en bättre miljö. Kommunens plan är att alla i kommunen ska ha tillgång till matavfallsinsamling i slutet av 2017.

Att säkerheten i vår omvärld har blivit ett dagligt ämne i media har säkert inte undgått någon.
Man kan väl ana att det också har genererat en viss aktivitet hos vissa myndigheter t.ex. MSB (Myndigheten för Säkerhet och Beredskap) som på sensommaren genomförde en inspektion av våra skyddsrum och tillhörande skyddsrumsmateriel. De brister som upptäcktes är nu tillrättade och vi har godkända skyddsrum.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	569 747
Årets resultat före fondförändring	837 421
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 444 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	786 635
Summa överskott	749 803

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	749 803

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	6 666 021	6 688 918
Övriga rörelseintäkter	3	8 994	10 264
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 675 015	6 699 182
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 062 638	-2 723 819
Övriga externa kostnader	5	- 625 944	- 597 511
Personalkostnader	6	- 140 848	- 113 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 700 748	- 704 443
Summa rörelsekostnader		-4 530 178	-4 139 764
Rörelseresultat		**2 144 837**	**2 559 418**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	13 110	4 370
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 534	10 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 059	-1 631 130
Summa finansiella poster		-1 307 415	-1 616 724
Resultat efter finansiella poster		**837 421**	**942 694**
Årets resultat	10	**837 421**	**942 694**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	73 684 401	74 385 149
Summa materiella anläggningstillgångar		73 684 401	74 385 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		**73 826 901**	**74 527 649**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 620	1 115
Övriga fordringar	13	136 891	98 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 398	54 431
Summa kortfristiga fordringar		296 909	154 431
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	1 900 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 499 795	557 019
Summa kassa och bank		3 499 795	557 019
Summa omsättningstillgångar		**3 796 704**	**2 611 450**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 623 605**	**77 139 099**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 009 997	12 009 997
Underhållsfond		9 275 750	8 618 385
Summa bundet eget kapital		21 285 747	20 628 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 87 618	- 372 947
Årets resultat		837 421	942 694
Summa fritt eget kapital		749 803	569 747
Summa eget kapital		**22 035 550**	**21 198 129**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	53 949 062	54 381 562
Summa långfristiga skulder		53 949 062	54 381 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	465 000	460 000
Leverantörskulder		368 269	309 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	805 724	789 517
Summa kortfristiga skulder		1 638 993	1 559 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 623 605**	**77 139 099**

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 2014.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid		
Byggnader	Progressiv	19	2013	
Byggnader	Linjär	101	2128	nya regler
Standardförbättringar	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	6 382 659	6 382 659
Hyror, garage	34 800	34 800
Hyror, p-platser	–	1 500
Hyror, övriga	10 920	10 920
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 750	- 350
Elavgifter	238 392	259 389
	6 666 021	6 688 918

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		
Övriga lokalintäkter	3 200	4 100
Övriga ersättningar	2 800	5 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14	24
Inkassointäkter	180	540
Övriga rörelseintäkter	2 800	–
	8 994	10 264

	2016-12-31	2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	192 405	226 809
Underhåll	786 635	261 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	126 590	123 155
Försäkringspremier	39 157	32 384
Kabel- och digital-TV	51 732	51 704
Fastighetsskötsel	–	3 313
Trädgårdsskötsel	22 736	81 512
Återbäring från Riksbyggen	- 11 300	- 9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	–	56 144
Städning gemensamma utrymmen	77 646	68 230
Obligatoriska besiktningar	128 906	133 215
Bevakningskostnader	2 138	1 959
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 840	16 069
Snö- och halkbekämpning	42 492	24 233
Förbrukningsmateriel	24 579	19 671
Fordons- och maskinkostnader	–	70
Vatten	295 223	258 857
El	440 658	484 576
Uppvärmning	718 808	781 584
Sophantering och återvinning	107 393	108 211
	3 062 638	2 723 819

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	6 861	9 895
Arvode för ekonomisk förvaltning	515 856	500 162
IT-kostnader	7 390	7 023
Juridiska kostnader	225	675
Styrelsearvode	14 523	14 150
Arvode, yrkesrevisorer	16 500	13 750
Kontorsmateriel	6 193	7 503
Telefon och porto	16 502	13 814
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	76
Tidskrifter och facklitteratur	–	470
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Köpta tjänster	8 622	9 640
Konsultarvoden	21 618	8 763
Övriga externa kostnader	5 954	5 890
	625 944	597 511

	2016-12-31	2015-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	1 750	–
Fast styrelsearvode	105 568	87 332
Arvode till valberedningen	3 270	3 270
Övriga ersättningar	41	–
Övriga ersättningar till förtroendevalda	291	–
Föreningsvald revisor	4 960	4 830
Summa	115 879	95 432
Sociala kostnader	24 969	18 559
	140 848	113 991

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	693 354	693 354
Standardförbättringar	7 394	7 394
Inventarier och verktyg	–	3 695
	700 748	704 443

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	13 110	4 370
	13 110	4 370

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 938	9 338
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	58
Övriga ränteintäkter	594	640
	9 534	10 036

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 837 421 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 180 056 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.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	114 235 300	114 235 300
Mark	5 700 000	5 700 000
Tillkommande utgifter	347 825	347 825
	120 283 125	120 283 125
Summa anskaffningsvärden	120 283 125	120 283 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 711 512	-4 018 158
Tillkommande utgifter	- 303 464	- 296 070
	-5 014 976	-4 314 228
Årets avskrivning byggnader	- 693 354	- 693 354
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 7 394	- 7 394
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 715 724	-5 014 976
Ingående nedskrivningar	-40 883 000	-40 883 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-40 883 000	-40 883 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 684 401	74 385 149
Varav		
Byggnader	67 947 434	68 640 788
Mark	5 700 000	5 700 000
Tillkommande utgifter	36 967	44 361
Taxeringsvärden		
bostäder	79 800 000	69 400 000
lokaler	613 000	507 000
Totalt taxeringsvärde	80 413 000	69 907 000
varav byggnader	*59 161 000*	*53 168 000*

	2016-12-31	2015-12-31

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i Intressefören 285 andelar á 500 kr	142 500	142 500
	142 500	142 500

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	24 209	27 644
Kommande utbetalning från SKV	41 353	–
Skattekonto	71 329	71 241
	136 891	98 885

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	863
Förutbetalda försäkringspremier	40 247	39 157
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 049	12 933
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	1 478
Förutbetald lån	105 102	–
	158 398	54 431

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 900 000
	–	1 900 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	4 345	4 345
SBAB BANK AB	2 757 171	–
Förvaltningskonto i Swedbank	738 280	552 674
	3 499 795	557 019

KR

	2016-12-31	2015-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	54 414 062	54 841 562
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 465 000	- 460 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	53 949 062	54 381 562

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,90%	2017-01-30	4 989 603		37 500	4 952 103
SBAB BANK AB	0,72%		3 989 603		37 500	3 952 103
SBAB BANK AB	3,26%	2018-09-04	5 773 056		37 500	5 735 556
STADSHYPOTEK AB	1,59%	2020-01-30	3 508 150		20 000	3 488 150
STADSHYPOTEK AB	1,62%	2020-12-01	4 303 676		50 000	4 253 676
STADSHYPOTEK AB	1,78%	2019-12-30	2 790 676		20 000	2 770 676
STADSHYPOTEK AB	2,64%	2019-06-30	6 362 690		50 000	6 312 690
STADSHYPOTEK AB	2,77%	2018-03-01	2 166 309		25 000	2 141 309
STADSHYPOTEK AB	3,02%	2018-03-01	4 073 835		50 000	4 023 835
STADSHYPOTEK AB	3,04%	2019-03-01	7 783 964		50 000	7 733 964
STADSHYPOTEK AB	3,13%	2017-10-30	9 100 000		50 000	9 050 000
			54 841 562		**427 500**	**54 414 062**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	140 978	70 097
Upplupna elkostnader	42 082	52 180
Upplupna värmekostnader	77 094	83 303
Upplupna kostnader för renhållning	1 488	1 492
Upplupna revisionsarvoden	16 000	17 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	12 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 082	552 755
	805 724	789 517

	2016-12-31	2015-12-31

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	98 800 000	98 800 000
Summa ställda panter	98 800 000	98 800 000

Göteborg

Torgny Allvin

Ragnar Eliasson

Kenneth Lind

Ingegerd Carlsson

Zaid Ljunggren

Gunnar Jakobsson

Emma Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Conny Stambej
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Borgarparken, org. nr 716444-9808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Borgarparken 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 förtroendevalda 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 förtroendevalda 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Borgarparken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorernas 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.

97

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.

Revisorernas 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 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.

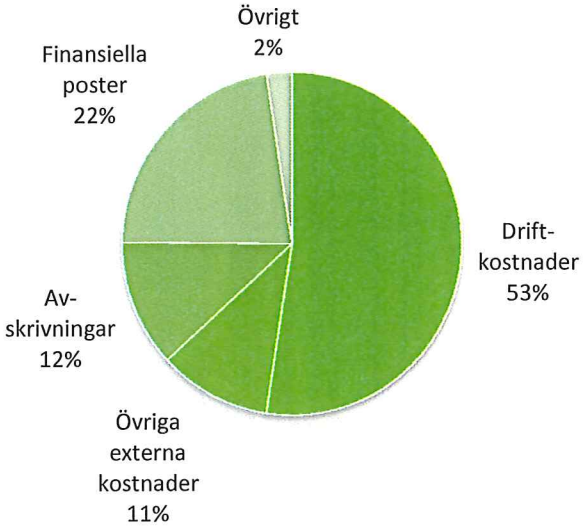
Göteborg den 2017-04-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

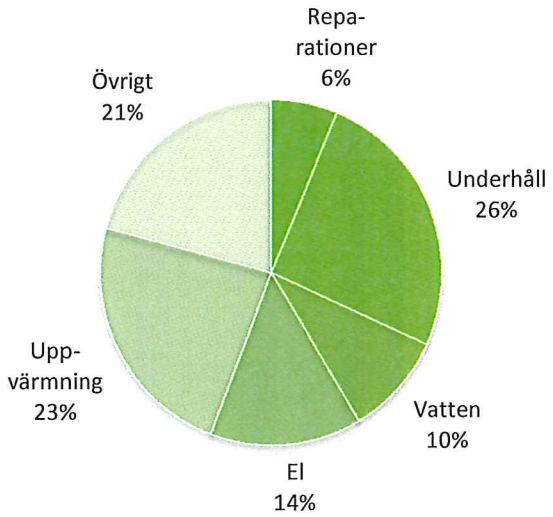
Conny Stambej
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 062 638	2 723 819
Övriga externa kostnader	625 944	597 511
Personalkostnader	140 848	113 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	700 748	704 443
Finansiella poster	1 307 415	1 616 724
Summa kostnader	**5 837 594**	**5 756 488**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	192 405	226 809
Underhåll	786 635	261 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	126 590	123 155
Försäkringspremier	39 157	32 384
Kabel- och digital-TV	51 732	51 704
Fastighetsskötsel	0	3 313
Trädgårdsskötsel	22 736	81 512
Återbäring från Riksbyggen	- 11 300	- 9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	56 144
Städning gemensamma utrymmen	77 646	68 230
Obligatoriska besiktningar	128 906	133 215
Bevakningskostnader	2 138	1 959
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 840	16 069
Snö- och halkbekämpning	42 492	24 233
Förbrukningsmateriel	24 579	19 671
Fordons- och maskinkostnader	0	70
Vatten	295 223	258 857
El	440 658	484 576
Uppvärmning	718 808	781 584
Sophantering och återvinning	107 393	108 211
Summa driftkostnader	**3 062 638**	**2 723 819**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	7046	7046
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	27	32
Underhåll	112	37
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Försäkringspremier	6	5
Kabel- och digital-TV	7	7
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	3	12
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8
Städning gemensamma utrymmen	11	10
Obligatoriska besiktningar	18	19
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	2
Snö- och halkbekämpning	6	3
Förbrukningsmateriel	3	3
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den sänktes med 2 %.	0	0
Vatten	42	37
El	63	69
Uppvärmning	102	111
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	**435**	**387**

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 skuldtyngd 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.