

Årsredovisning

Brf Lastaren
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716456-4572

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Lastaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Lastaren 2 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda i början av 1900-talet. Fastighetens adress är Fabriksgatan 37-39 i Borlänge.

Lägenhetsfördelning:			Dessutom tillkommer
1 rok	2 rok	3 rok	P-platser
4	12	4	24

Total bostadsarea: 1 482 m²

Årets taxeringsvärde 6 880 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 797 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Jour
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-10-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Christina Widegren	Ordförande	Stämman	2016
Britt Söderberg	Sekreterare	Stämman	2016
Monika Matsson	Ledamot	Stämman	2017
Torbjörn Edin	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Christian Årebrand	Stämman	2016
Mona Lindberg	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 55 tkr och planerat underhåll för 364 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad av Riksbyggen. Den uppdaterades senast i mars 2016. Beräknad underhållskostnad de närmaste 10 åren är 2 072 tkr. Årets avsättning enligt budget är 240 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Stambyte	1986	
Fönsterbyte	1986	
Takreovering	1986	
Fjärrvärme	1996	
Badrum	2007/2008	Avseende golv, brunnar och väggar
Fasadmålning	2013	
Förbättring på takavvattning	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	337
Huskropp utvändigt	27

Årets resultat är 289 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och räntekostnaderna har även de minskat. Föreningen har inte fått några vattenfakturor för perioden 2013-2016 vilket medför att den kostnaden är preliminärt uppskattad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 251% till 231%.

I resultatet ingår avskrivningar med 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 100 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

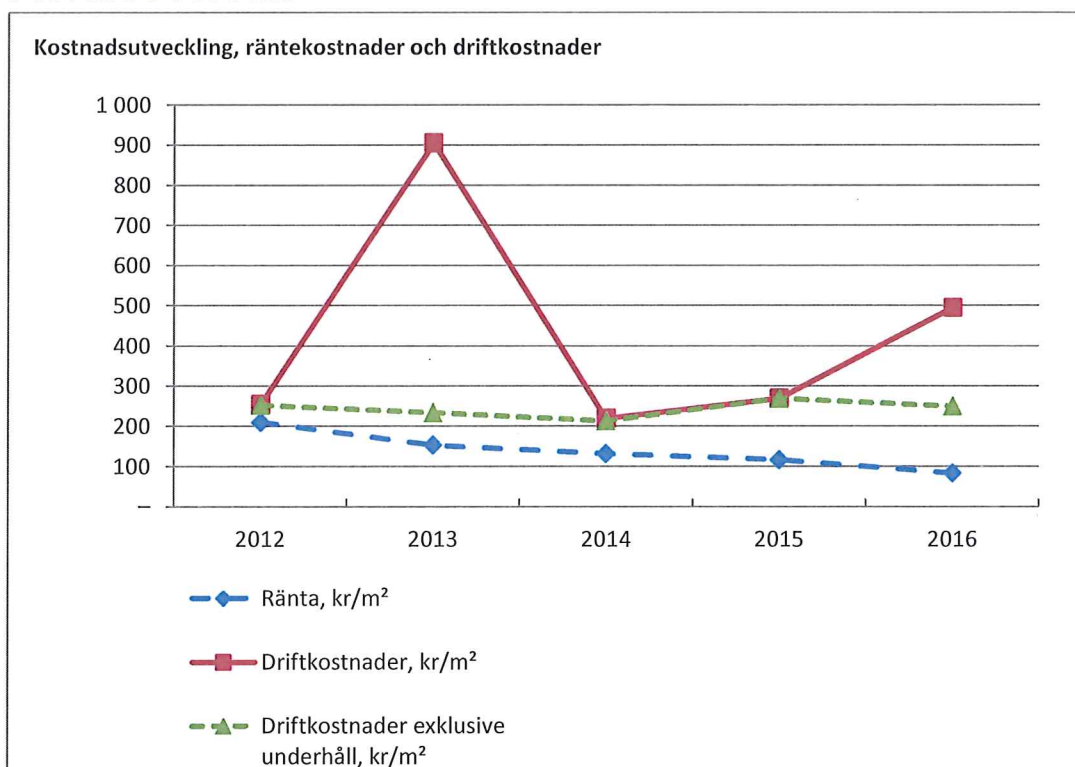
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

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



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 062	1 062	1 051	1 051	1 036
Årets resultat	- 48	241	284	- 617	71
Resultat exklusive avskrivningar	100	406	448	- 456	232
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 140	234	276	- 628	60
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	162	116	116	116	116
Balansomslutning	6 844	7 005	6 885	7 063	7 359
Soliditet	10%	10%	7%	3%	11%
Likviditet	231%	251%	196%	108%	215%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	716	716	709	712	699
Driftkostnader, kr/m ²	495	270	220	906	255
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	250	270	213	234	252
Ränta, kr/m ²	84	117	132	153	210
Underhållsfond, kr/m ²	142	226	110	-	248
Lån, kr/m ²	4 007	4 094	4 202	4 300	4 248



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	78 707
Årets resultat före fondförändring	-47 938
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>363 552</u>
Summa överskott	154 321

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	154 321
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 061 700	1 061 700
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 734 039	- 399 881
Övriga externa kostnader	3	- 70 401	- 57 998
Personalkostnader	4	- 35 605	- 27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 147 813	- 164 159
Summa rörelsekostnader		<u>- 987 858</u>	<u>- 649 636</u>
Rörelseresultat		73 842	412 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 119	2 703
Räntekostnader	7	- 123 899	- 173 281
Summa finansiella poster		<u>- 121 780</u>	<u>- 170 578</u>
Resultat efter finansiella poster		- 47 938	241 486
Årets resultat		<u>- 47 938</u>	<u>241 486</u>

T

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 895 872	6 043 685
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>5 895 872</u>	<u>6 043 685</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 895 872</u>	<u>6 043 685</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		113	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 116	32 302
Summa kortfristiga fordringar		<u>33 229</u>	<u>32 415</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	400 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>400 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	914 563	528 845
Summa kassa och bank		<u>914 563</u>	<u>528 845</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>947 792</u>	<u>961 260</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 843 664</u>	<u>7 004 945</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		298 802	298 802
Underhållsfond		210 936	334 488
Summa bundet eget kapital		<u>509 738</u>	<u>633 290</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		202 259	- 162 779
Årets resultat		- 47 938	241 486
Summa fritt eget kapital		<u>154 321</u>	<u>78 707</u>
Summa eget kapital		<u>664 059</u>	<u>711 997</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>5 769 786</u>	<u>5 909 774</u>
Summa långfristiga skulder		<u>5 769 786</u>	<u>5 909 774</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	168 734	157 984
Leverantörsskulder		38 098	66 519
Skatteskulder		1 019	1 379
Skuld sociala avgifter och skatter		15 355	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>186 613</u>	<u>157 292</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>409 819</u>	<u>383 174</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 843 664</u>	<u>7 004 945</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		7 670 000	7 670 000
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 774 915 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		2057
Fjärrvärme	Linjär	Slutskriven	2015
Badrum	Linjär	20	2027
Installationer	Linjär	10	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 061 700	1 061 700
	<u>1 061 700</u>	<u>1 061 700</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	55 228	31 384
Underhåll	363 552	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 640	20 391
Försäkringspremier	15 538	15 234
Kabel- och digital-TV	25 120	24 688
Fastighetsskötsel	40 014	39 711
Trädgårdsskötsel	3 813	45 051
Systematiskt brandskyddsarbete	–	2 548
Obligatoriska besiktningar	–	16 625
Snö- och halkbekämpning	28 213	34 503
Förbrukningsmateriel	206	6 664
Vatten	25 320	25 320
El	20 408	19 951
Uppvärmning	122 996	104 223
Sophantering och återvinning	12 991	13 588
	<u>734 039</u>	<u>399 881</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	44 150	45 655
Arvode, yrkesrevisorer	6 695	6 313
Övriga förvaltningskostnader	5 317	2 705
Kreditupplysningar	1 838	600
Kontorsmateriel	852	2 700
Telefon och porto	480	–
Konsultarvoden	11 069	–
Bankkostnader	–	25
	<u>70 401</u>	<u>57 998</u>

T

2016-06-30 2015-06-30

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	21 000
Utbildning, förtroendevalda	2 750	–
Summa	27 750	21 000
Sociala kostnader	7 855	6 598
	35 605	27 598

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	116 063	116 063
Markinventarier	–	16 346
Standardförbättringar	30 000	30 000
Installationer	1 750	1 750
	147 813	164 159

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	84
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 119	2 559
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	16
Övriga ränteintäkter	–	44
	2 119	2 703

Not 7 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	123 899	173 281
	123 899	173 281

2016-06-30 2015-06-30

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 172 022	7 172 022
Mark	796 780	796 780
Anslutningsavgifter	17 500	17 500
Standardförbättringar	600 000	600 000
Markanläggning	300 000	300 000
Summa anskaffningsvärden	8 886 302	8 886 302
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 297 367	-2 181 304
Anslutningsavgifter	- 5 250	- 3 500
Standardförbättringar	- 240 000	- 210 000
Markanläggningar	- 300 000	- 283 654
	-2 842 617	-2 678 458
Årets avskrivning byggnader	- 116 063	- 116 063
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 1 750	- 1 750
Årets avskrivning standardförbättringar	- 30 000	- 30 000
Årets avskrivning markinventarier	-	- 16 346
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 990 430	-2 842 617
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 895 872	6 043 685
Varav		
Byggnader	4 758 592	4 874 655
Mark	796 780	796 780
Anslutningsavgifter	10 500	12 250
Standardförbättringar	330 000	360 000
Taxeringsvärden		
bostäder	6 880 000	6 797 000
Totalt taxeringsvärde	6 880 000	6 797 000
varav byggnader	5 800 000	5 800 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	7 910	7 628
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 855	18 465
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 351	6 209
	33 116	32 302

2016-06-30 2015-06-30

Not 10 Kassa och bank

Bankmedel	750 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	164 563	528 845
	<u>914 563</u>	<u>528 845</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	298 802	334 488	- 162 779	241 486
Disposition enl. årsstämmobeslut			241 486	- 241 486
Reservering underhållsfond		240 000	- 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 363 552	363 552	
Årets resultat				- 47 938
Vid årets slut	298 802	210 936	202 259	- 47 938

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 47 938 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 75 613 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 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 938 520	6 067 758
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 168 734	- 157 984
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 769 786</u>	<u>5 909 774</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,51%		2018-12-30	2 256 250		35 625	2 220 625
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,92%		2016-07-30	1 396 115		43 000	1 353 115
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,14%		2017-12-30	2 255 393		35 613	2 219 780
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,37%		2018-06-01	160 000		15 000	145 000
			6 067 758		129 238	5 938 520

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 168 734 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 674 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 5 094 850 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2016-06-30 2015-06-30

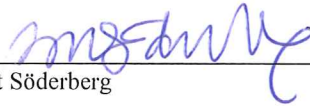
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 165	2 234
Upplupna vattenavgifter	88 620	63 300
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 130
Upplupna revisionsarvoden	6 695	6 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 133	84 128
	<hr/>	<hr/>
	186 613	157 292

Borlänge 2016- 09-23



Christina Widegren



Britt Söderberg



Monika Matsson



Torbjörn Edin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-27



KPMG
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lastaren, org. nr 716456-4572

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lastaren för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lastarens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lastaren för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Borlänge den 27 september 2016

KPMG AB

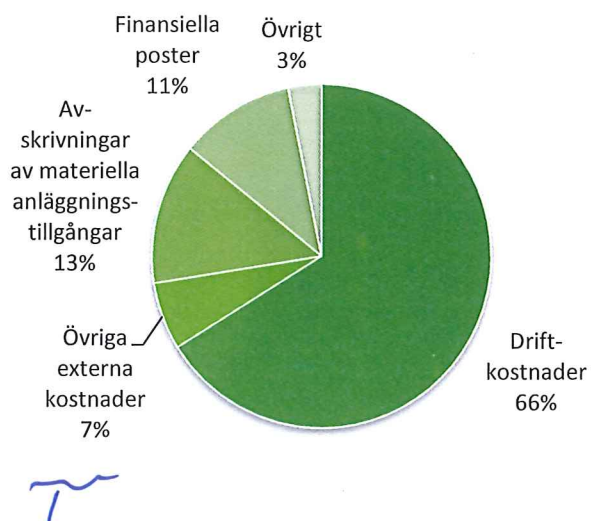


Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

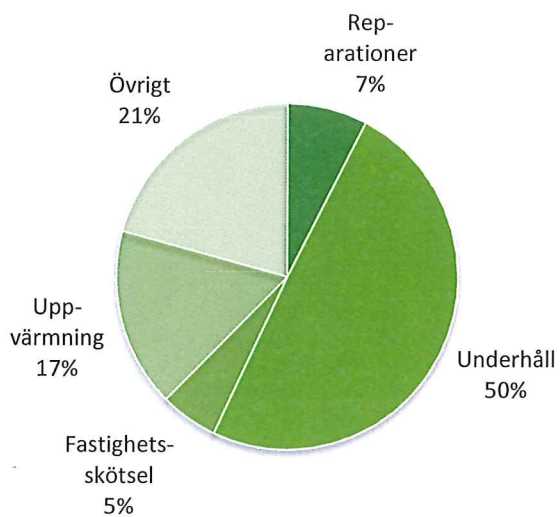
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	734 039	399 881
Övriga externa kostnader	70 401	57 998
Personalkostnader	35 605	27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	147 813	164 159
Finansiella poster	121 780	170 578
Summa kostnader	1 109 638	820 214



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	55 228	31 384
Underhåll	363 552	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 640	20 391
Försäkringspremier	15 538	15 234
Kabel- och digital-TV	25 120	24 688
Fastighetsskötsel	40 014	39 711
Trädgårdsskötsel	3 813	45 051
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 548
Obligatoriska besiktningar	0	16 625
Snö- och halkbekämpning	28 213	34 503
Förbrukningsmateriel	206	6 664
Vatten	25 320	25 320
El	20 408	19 951
Uppvärmning	122 996	104 223
Sophantering och återvinning	12 991	13 588
Summa driftkostnader	734 039	399 881



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	1482	1482
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	37	21
Underhåll	245	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14	14
Försäkringspremier	10	10
Kabel- och digital-TV	17	17
Fastighetskötsel	27	27
Trädgårdsskötsel	3	30
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Obligatoriska besiktningar	0	11
Snö- och halkbekämpning	19	23
Förbrukningsmateriel	0	4
Vatten	17	17
El	14	13
Uppvärmning	83	70
Sophantering och återvinning	9	9
Summa driftkostnader	495	270

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.

Arsavgift

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 LASTAREN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Lastaren i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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