
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Dungen
Org nr: 785000-0386



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska 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 ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dungen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat.

Föreningen har även en kostnad på 196 tkr som avser ett skattetillägg från 2013 som man försökt att överklaga men fått avslag.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 803 565 kr p.g.a. ökade kostnader för underhåll samt en äldre skattekostnad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 551 % till 283 %

I resultatet ingår avskrivningar med 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -675 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallbacken 27:10 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 42 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress är Kaserngatan 21-25 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	Summa
6	36	42

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	17

Total bostadsarea: 1 985 m²

Föregående års
taxeringsvärde 16 689 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 831 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 719 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 362 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 515 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 903 tkr (455 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 455 tkr (229 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det i dagsläget saknas utrymme för mer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av skorstenar	2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	199
Byte av slangar i kassetter	50
Nya Elcentraler samt el i källare. Installation av LED-Belysning i tre källare och en vind.	250
Dagvattenledning	24
Underhållsspolning	53
Relining tvättstuga	35
Stuprör och hängrännor	221

AS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benjamin Halming	Ordförande	2018
Rolf Sjöberg	Vice ordförande	2018
Pontus Jonsson	Sekreterare	2019

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Martinsson	2019
Emma Niskala	2019
Inger Sjöberg	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Hans-Erik Eriksson	Internrevisor

Revisorssuppleanter

Evelina Jäderström

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

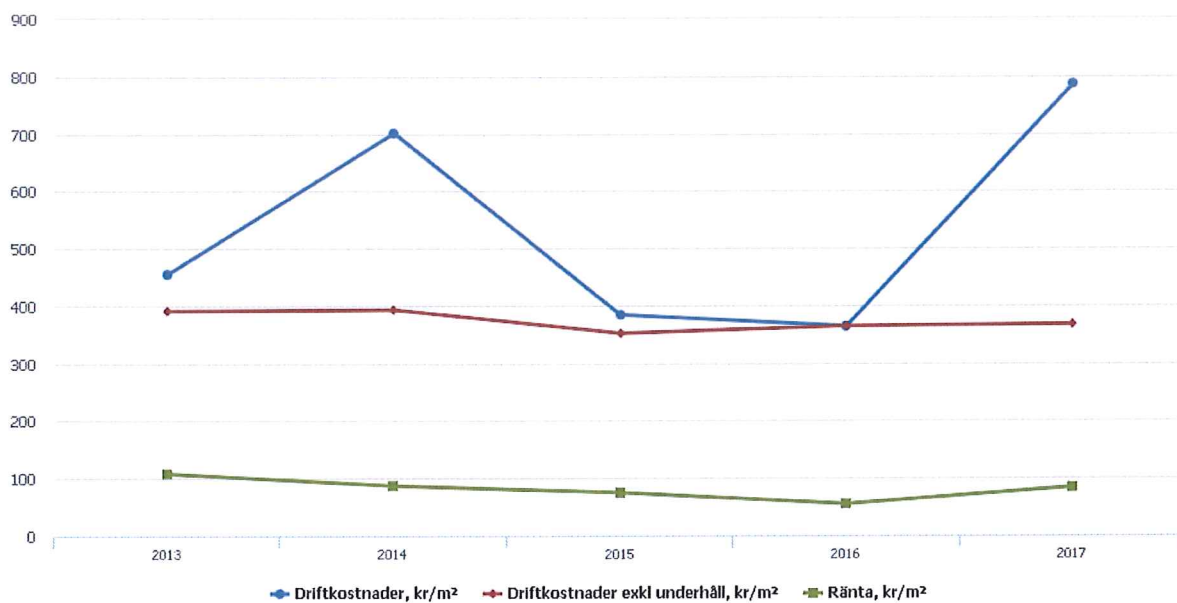
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 522	1 496	1 528	1 515	1 484
Resultat efter finansiella poster	-990	52	78	-438	-64
Balansomslutning	6 213	7 176	7 364	7 101	7 627
Soliditet %	6	19	18	17	22
Likviditet %	283	551	372	532	550
Driftkostnader, kr/m²	786	364	384	701	455
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	367	364	352	393	391
Ränta, kr/m²	84	55	75	87	108
Lån, kr/m²	2 747	2 785	2 807	2 837	2 866
Skuldkvot %	4	4	4	4	4

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 520	1 779 024	-525 879	51 513
Disposition enl. årsstämmobeslut			51 513	-51 513
Reservering underhållsfond		455 000	-455 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-831 280	831 280	
Årets resultat				-990 347
Vid årets slut	40 520	1 402 744	-98 086	-990 347

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-474 366
Årets resultat	-990 347
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-455 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	831 280

Summa -1 088 434

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 088 434

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

ES

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 521 730	1 495 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 054	720
Summa rörelseintäkter		1 537 784	1 496 568
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 560 504	-722 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 903	-219 389
Personalkostnader	Not 6	-42 964	-50 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 464	-344 862
Summa rörelsekostnader		-2 365 835	-1 337 512
Rörelseresultat		-828 051	159 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 760	2 548
Räntekostnader och liknande poster		-167 056	-110 092
Summa finansiella poster		-162 296	-107 544
Resultat efter finansiella poster		-990 347	51 513
Årets resultat		-990 347	51 513

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 585 564	4 858 853
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	320 850	363 025
Summa materiella anläggningstillgångar		4 906 414	5 221 878
Summa anläggningstillgångar		4 906 414	5 221 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-2 994	28
Övriga fordringar	Not 12	50 918	240 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 240	46 915
Summa kortfristiga fordringar		135 164	287 160
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 171 570	1 666 774
Summa kassa och bank		1 171 570	1 666 774
Summa omsättningstillgångar		1 306 734	1 953 934
Summa Tillgångar		6 213 148	7 175 812

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	40 520	40 520	
Reservfond	4 555	4 555	
Fond för yttre underhåll	1 402 744	1 779 024	
Summa bundet eget kapital	1 447 819	1 824 099	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-98 087	-525 879	
Årets resultat	-990 347	51 513	
Summa fritt eget kapital	-1 088 434	-474 366	
Summa eget kapital	359 385	1 349 732	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 392 768	5 471 180
Summa långfristiga skulder		5 392 768	5 471 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		61 940	57 992
Leverantörsskulder		196 683	88 267
Övriga skulder		420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	201 952	208 641
Summa kortfristiga skulder		460 995	354 900
Summa Eget kapital och Skulder		6 213 148	7 175 812

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Standardförbättringar	Linjär	33
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 419 616	1 408 476
Hyror, lokaler	6 868	6 800
Hyror, p-platser	41 600	40 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	0
Elavgifter	54 646	39 773
Summa nettoomsättning	1 521 730	1 495 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	9 184	0
Fakturerade kostnader	180	720
Övriga rörelseintäkter	6 690	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 054	720

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-831 280	0
Reparationer	-54 365	-20 303
Självrisk	0	-8 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 158	-50 158
Försäkringspremier	-36 880	-32 800
Kabel- och digital-TV	-46 509	-55 983
Snö- och halkbekämpning	-11 470	-20 533
Drift och förbrukning, övrigt	-11 660	-11 330
Förbrukningsinventarier	-9 226	-2 463
Vatten	-94 057	-95 967
Fastighetsel	-120 347	-128 833
Uppvärmning	-246 644	-247 350
Sophantering och återvinning	-47 908	-46 100
Förvaltningsarvode drift	0	-2 000
Summa driftkostnader	-1 560 504	-722 720

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-179 360	-173 389
IT-kostnader	-2 780	-5 006
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 730	-8 559
Kreditupplysningar	0	-1 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 544	0
Kontorsmateriel	-1 453	-874
Telefon och porto	-1 894	-2 711
Bankkostnader	-801	0
Övriga externa kostnader	-21 113	-18 125
Skattetillägg 2013	-196 729	0
Summa övriga externa kostnader	-446 903	-219 389

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-33 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-1 200
Övriga personalkostnader	0	-2 800
Sociala kostnader	-8 764	-16 541
Summa personalkostnader	-42 964	-50 541

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-273 289	-302 687
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 625	-4 625
Avskrivning Installationer	-37 550	-37 550
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-315 464	-344 862

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 751	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 238
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	311
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 760	2 548

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	818 070	818 070
Tillkommande utgifter	9 778 079	9 778 079
	10 596 149	10 596 149
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 596 149	10 596 149
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-818 070	-818 070
Tillkommande utgifter	-4 919 226	-4 616 539
	- 5 737 296	- 5 434 609
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-273 289	-302 687
	- 273 289	- 302 687
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 010 585	- 5 737 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 585 564	4 858 853
Varav		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	4 585 564	4 858 853
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 800 000	11 800 000
Mark	4 889 000	4 889 000
Totalt taxeringsvärde	16 689 000	16 689 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	46 250	
Installationer	375 500	165 500
	421 750	165 500
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	46 250
Installationer	0	210 000
	0	256 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	421 750	421 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 625	
Installationer	-54 100	-16 550
	- 58 725	- 16 550
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 625	-4 625
Installationer	-37 550	-37 550
	- 42 175	- 42 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 250	-4 625
Installationer	-91 650	-54 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 100 900	- 58 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	320 850	363 025
Varav		
Inventarier och verktyg	37 000	41 625
Installationer	283 850	321 400
Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 994	1 115
Kundfordringar	0	-1 087
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 994	28

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	2 631	199 377
Skattekonto	48 287	40 840
Summa övriga fordringar	50 918	240 217

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 199	36 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 710	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 331	10 035
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 240	46 915

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	906 472	1 201 721
Transaktionskonto	265 099	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	465 053
Summa kassa och bank	1 171 570	1 666 774

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	5 454 708	5 529 172
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 940	-57 992
Långfristig skuld vid årets slut	5 392 768	5 471 180

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,56 %	2018-06-01	3 849 902,00	0,00	40 740,00	3 809 162,00
STADSHYPOTEK	1,27 %	2021-06-01	1 664 772,00	0,00	19 226,00	1 645 546,00
Summa			5 514 674,00	0,00	59 966,00	5 454 708,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 61 940 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 65 000 kr årligen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 369	9 615
Upplupna räntekostnader	2 308	2 839
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 066	0
Upplupna elkostnader	11 858	11 892
Upplupna värmekostnader	28 844	27 331
Upplupna revisionsarvoden	0	600
Upplupna styrelsearvoden	33 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 507	126 364
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 952	208 641

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 761 000	6 761 000

Föreningen har inte identifierat några eventualityförpliktelser

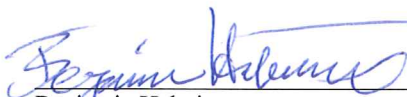
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

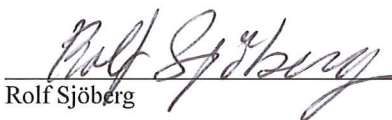
Styrelsens underskrifter

GÄVLE 2018-03-26

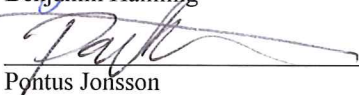
Ort och datum



Benjamin Halming



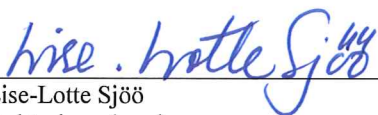
Rolf Sjöberg



Pontus Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Hans-Erik Eriksson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dungen
Org.nr. 785000-0386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dungen för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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.

AS

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 Bostadsrättsföreningen Dungen för år 2017 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 16 april 2018

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hans-Erik Eriksson

Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

V.12-18 Midroc byter i källarplan 21, 23 och 25 belysning till närvarostyrd led, elcentraler, nya ledningar samt byter matarkabel från 21:an till 23:an.

V. 12 Janne Forsbergs här för spolning, slamsugning och filmning av vårt dagvattensystem, mycket diverse i rören samt brott på rör vid 23:an och 25:an. Skadorna åtgärdades av Kentas Minientreprenad v.37.

V.18 Städdag lördag 6/5 kl 10.00 12 medlemmar stälde upp. Källare och vindar städades fönster putsades och räcken vid källartrappor målades. Fika på kontoret efter väl utträttat arbete.

v.26 Söderbloms rör byter samtliga påfyllningsslangar till spolbehållare på toaletterna samt bytt dåliga vattenventiler i källarplanen.

v.27-28 Sophuset rengjort och målat.

v.35 Fr.o.m 2017-09-01 utgår en ny avgift vid uthyrning i andrahand med 10% av ett prisbasbelopp/år.

v.35-36 Brynäs plåt byter stuprör hängrännor och dåligt trä vid takfot samt byter trasiga takpannor.

v.42 Per Sandbergs Hushållsservice lev. instalerar vår nya torktumlare med värmepump.

v.42 Beslut anta Gävle Byggteams budgetförslag för rust av tvättstuga samt byte av 7 st dörrar i källarplanet 25:an.

V.43 Midroc byter undermålig belysning på vind 23:an till närvarostyrd led.

v.46-51 Gävle Byggteams rust av tvättstugan samt byte av 7 st dörrar.

V.48 VVS-teknik spolar vårt avloppssystem med hetvatten.

V.50 Brf Dungen har skrivit 4-års avtal med VVS-teknik, återkommande spolning.



Att bo i BRF

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 av 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 tecknats 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 styrelsens 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, fastighetsservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Dungen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Dungen 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

