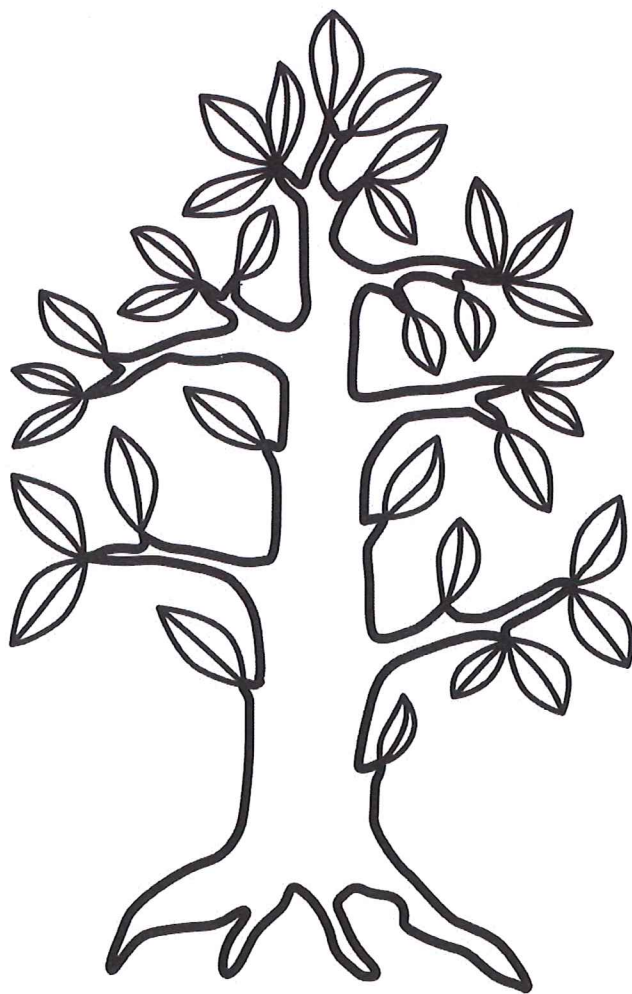


---

# Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening Siktet  
Org nr: 733600-1651



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor (utgör ej föremål för revision)  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Siktet får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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 1968-09-10. Nuvarande stadgar registrerades 2011-02-01. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar jämfört med budget blev 282 tkr bättre. Reparationskostnaden blev lägre än budgeterat liksom kostnaden för el och värme. Avskrivningskostnaden blev dock högre än budgeterat på de linjära avskrivningsplanerna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Siktet 1 och 2 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970/1971. Fastigheternas adress är Markörgatan 19-31 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 49 915 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok			Summa
24	62	28	6			120
Antal garage:65		Antal P-platser:66				

Total tomtarea: 25 673 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 8 264 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västervik. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal \_\_\_\_\_ Leverantör \_\_\_\_\_  
Fastighetsförvaltning Riksbyggen



## Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 495 tkr (byte av frånluftsfläktar).

Underhållsplan: Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 662 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	
Byte av frånluftsfläktar	2016	
Kulvert och ventilbyte	2015	
Fasader, tak och balkonger	1993/1994	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Nilsson	Ordförande	2018
Christel Blomberg	Vice ordförande	2018
Monica Pettersson	Sekreterare	2017
Samira Fazlic	Ledamot	2017
Roland Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Karin Borghem		2017
Per Evert Axman		2018
Ingemar Jansson		2017
Camilla Larsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ake Båving	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Godkänd revisor

Revisorssuppleant
Rune Andersson

Valberedning	Kommentar
Birgitta Karlsson	Sammanställande
Sunjo Johansson	

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

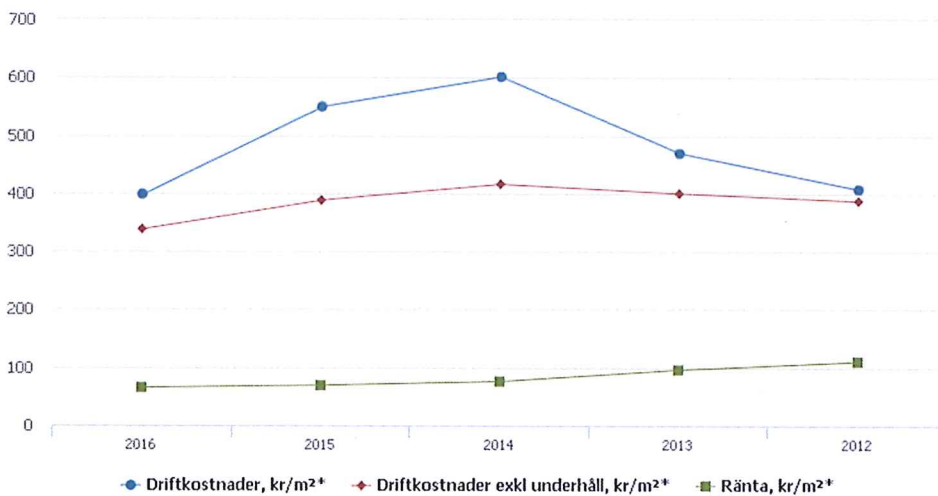
## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer.  
 Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.  
 Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.  
 Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.  
 Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 1,98%.  
 Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.  
 Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 679 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive värme.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013
Nettoomsättning	6 206	6 209	6 092	6 090	6 000
Resultat efter finansiella poster	491	-623	-1 047	23	342
Soliditet %	6	4	6	11	10
Likviditet %	178	126	158	206	176
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	679	679	666	666	653
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	398	549	601	469	407
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	338	388	416	400	387
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	65	69	76	96	110
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	61	41	124	234	230
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 379	2 423	2 463	2 376	2 429

Årsavgiftsnivå för bostäder, driftkostnader, ränta, underhållsfond och lån har bostadsarea som beräkningsgrund.

ae



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	559 921	337 689	558 264	-622 843
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-622 843	622 843
Reservering underhållsfond		662 000	-662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-494 750	494 750	
Årets resultat				490 880
Vid årets slut	559 921	504 939	-231 829	490 880

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	-64 579
Årets resultat	490 880
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	494 750
Summa	259 052
Att balansera i ny räkning	259 052

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

# Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 206 345	6 208 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	328 975	317 480
Summa rörelseintäkter		6 535 320	6 526 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 289 692	-4 539 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 412 833	-1 309 964
Personalkostnader	Not 6	-150 345	-140 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-676 234	-685 422
Summa rörelsekostnader		-5 529 103	-6 675 107
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 006 217</b>	<b>-148 672</b>
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 560	16 560
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 568	75 511
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-539 464	-566 242
Summa finansiella poster		-515 336	-474 171
Resultat efter finansiella poster		490 880	-622 843
Årets resultat		490 880	-622 843

# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 190 025	19 866 259
Summa materiella anläggningstillgångar		19 190 025	19 866 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		19 370 025	20 046 259
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 925	10 734
Övriga fordringar		7 946	7 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	449 368	456 137
Summa kortfristiga fordringar		464 239	474 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 325 348	1 724 558
Summa kassa och bank		2 325 348	1 724 558
Summa omsättningstillgångar		2 789 587	2 199 356
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 159 612</b>	<b>22 245 615</b>



# Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	559 921	559 921
Fond för yttre underhåll	504 939	337 689
Summa bundet eget kapital	1 064 860	897 610
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-231 829	558 264
Årets resultat	490 880	-622 843
Summa fritt eget kapital	259 052	-64 579
Summa eget kapital	1 323 912	833 031
<b>Skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 268 248
Summa långfristiga skulder		19 268 248
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	394 566	482 302
Skatteskulder	36 139	24 110
Övriga skulder	Not 16	53 902
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	390 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	692 846
Summa kortfristiga skulder	1 567 453	1 741 852
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 159 612</b>	<b>22 245 615</b>

ok

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2089
Tillkommande utgifter (fasader mm)	Linjär	40	2040
Tillkommande utgifter (övernattningsrum)	Linjär	15	2027
Tillkommande utgifter (kulvert och ventilbyte)	Linjär	40	2055

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 611 506	5 611 536
Hyrer, lokaler	12 220	12 290
Hyrer, garage	156 560	156 560
Hyrer, p-platser	69 010	68 580
Hyrer, övriga	2 860	2 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-295	-265
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 200	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 900	-5 200
Elavgifter	361 584	365 394
Summa nettoomsättning	6 206 345	6 208 955

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Kabel-tv-avgifter	0	42 003
IT-avgifter (tv, telefoni och bredband)	305 280	228 960
Övriga ersättningar	19 200	19 525
Fakturerade kostnader	2 940	12 125
Återvunna fordringar	1 555	14 867
Summa övriga rörelseintäkter	328 975	317 480

## Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-494 750	-1 333 045
Reparationer	-164 972	-506 242
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 955	-156 955
Tomträttsavgäld	-271 108	-271 108
Försäkringspremier	-87 192	-80 465
Kabel- och digital-TV	0	-84 240
Återbäring från Riksbyggen	27 200	40 300
Bevakningskostnader	-7 142	-16 921
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 692	-105 304
Snö- och halkbekämpning	-19 038	-23 069
Förbrukningsinventarier	-7 634	-6 856
Vatten	-537 763	-420 423
Fastighetsel	-404 488	-397 578
Uppvärmning	-1 035 726	-1 056 061
Sophantering och återvinning	-117 431	-121 593
Summa driftkostnader	-3 289 692	-4 539 560

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode	-1 023 073	-996 345
IT-kostnader (tv, telefoni och bredband)	-307 824	-221 882
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-49 112	-59 039
Inkassokostnader	-3 600	-4 037
Telefon och porto	-2 049	-2 236
Medlems- och föreningsavgifter	-10 800	-10 800
Bankkostnader	-750	0
Summa övriga externa kostnader	-1 412 833	-1 309 964

## Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-51 080	-44 740
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 800	-17 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Utbildningskostnader	-4 494	-3 200
Sociala kostnader	-24 971	-22 721
Summa personalkostnader	-150 345	-140 161

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-71 142	-71 142
Avskrivningar tillkommande utgifter	-605 092	-605 092
Avskrivning Inventarier	0	-9 188
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-676 234	-685 422

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från långfristiga värdepappersinnehav	16 560	16 560

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 258	1 536
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	290	2 017
Övriga ränteintäkter	20	44
Övriga finansiella intäkter (slutavräkning kabel-tv)	0	71 914
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	7 568	75 511

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-539 464	-566 242

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 240 000	8 240 000
Tillkommande utgifter	17 379 237	17 379 237
Summa anskaffningsvärden	25 619 237	25 619 237

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 046 613	-2 975 471
Tillkommande utgifter	-2 706 365	-2 101 273
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-71 142	-71 142
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-605 092	-605 092
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 429 212	- 5 752 978

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 190 025	19 866 259
Varav		
Byggnader	5 122 245	5 193 387
Tillkommande utgifter	14 067 780	14 672 872

## Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
360 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	180 000	180 000

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 488	0
Förutbetalda försäkringspremier	46 271	40 922
Förutbetalt förvaltningsarvode	262 528	249 009
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	51 304	76 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	21 473
Förutbetald tomträttsavgäld	67 777	67 777
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	449 368	456 137

## Not 14 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 200 723	500 000
Transaktionskonto	1 119 625	1 219 558
Summa kassa och bank	2 325 348	1 724 558

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	19 658 248	20 020 732
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-390 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 268 248	19 670 732

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK*	1,75%	2022-06-01	8 275 000		100 000	8 175 000
STADSHYPOTEK	2,45%	2019-09-30	6 203 032		49 984	6 153 048
STADSHYPOTEK**	1,27%	2017-09-26	646 125		100 000	546 125
SBAB	1,72%	2020-09-18	2 086 835		62 500	2 024 335
STADSHYPOTEK**	1,35%	2017-09-07	1 866 740		12 000	1 854 740
STADSHYPOTEK**	1,32%	2017-07-04	943 000		38 000	905 000
Summa			20 020 732		362 484	19 658 248

\*Byte av långgivare 2017-06-02 från SBAB till Stadshypotek

\*\*Fast ränta i 90 dagar

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 390 000, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 560 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 708 248 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	53 902	50 069

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	1 320	1 320
Upplupna räntekostnader	49 995	75 365
Upplupna elkostnader	24 362	29 056
Upplupna vattenavgifter	40 164	45 355
Upplupna värmekostnader	39 626	38 549
Upplupna kostnader för renhållning	9 531	9 431
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 171	92 235
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	488 677	524 060
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 846	835 371

Not 18 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	25 232 300	23 557 000

## Styrelsens underskrifter

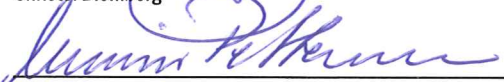
Västervik 2017-10-05



Lennart Nilsson



Christel Blomberg



Monica Pettersson



Samira Fazlic



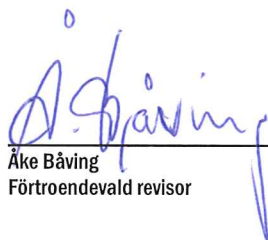
Roland Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson  
Godkänd revisor



Åke Båving  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Siktet, org.nr 733600-1651.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Siktet för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 30 juni 2017 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 kvalificerade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 övriga 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 årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

## **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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Siktet för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

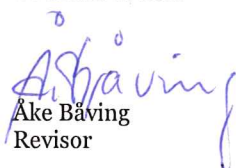
Västervik 2017-10-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson

Godkänd revisor



Åke Bäving  
Revisor



---

# 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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 skuldyngd 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 planliga 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.