

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ringaren

794700-0332

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-7
Upplýsningar till balansräkning	8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringaren, 794700-0332 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter

Gun Marie Johansson, ordförande
Terese Forsell
Mattias Vikström
Peder Vestin
Nils Lindgren

Mandattid

Kvarstår 2 år
Kvarstår 2 år
Kvarstår 2 år
Kvarstår 1 år
Kvarstår 2 år

Suppleanter

Marianne Cramby
Lars Niemi

Vald på 1 år
Vald på 1 år

Revisorer

Sofia Greve
Göran Olsson

Ordinarie, Föreningens revisor
Ersättare, Föreningens revisor

Mandatperioden i styrelsen är två år. Övriga förtroendevalda väljs nya varje år.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten under året.

Fastigheter och lägenheter

Föreningen äger fastigheten Ringaren 7 med byggnadsår 1959.

Adressen är Fältjägarvägen 35 och Fältjägarvägen 37 i Skellefteå.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten.

Det finns 10 garageplatser och 12 p-platser.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1 rum och kök	8 st	
2 rum och kök	8 st	
3 rum och kök	8 st	
	24 st	1298 kvm

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen köper snöskottning av Gräv och Schakt, gräsklippning av Amtus AB, trappstädning från HSB enligt tecknade avtal och ekonomisk förvaltning av Företagsredovisning Lars Lindström.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kkr 2013
Årsavgifter	852	831	825	832
Resultat efter finansiella poster	167	15	88	6
Soliditet, %	35	24	21	17

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	85 900	92 313	267 496	14 650
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
Omföring av föreg års vinst			14 650	-14 650
Årets resultat				166 782
Vid årets slut	85 900	292 313	82 146	166 782

Resultatdisposition

	2014	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:		
balanserat resultat	82	82 146
årets resultat		166 782
Totalt		248 928
disponeras för		
avsättning till underhållsfond		200 000
balanseras i ny räkning		48 928
Summa		248 928

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		851 945	830 962
Övriga rörelseintäkter	2	61 936	59 882
Summa rörelseintäkter		913 881	890 844
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-534 151	-655 351
Övriga externa kostnader	4	-55 650	-54 741
Personalkostnader	5	-34 046	-24 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-97 143	-97 143
Summa rörelsekostnader		-720 990	-831 911
Rörelseresultat		192 891	58 933
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 109	-44 283
Summa finansiella poster		-26 109	-44 283
Resultat efter finansiella poster		166 782	14 650
Resultat före skatt		166 782	14 650
Årets resultat		166 782	14 650

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 668 568	1 765 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	37 563	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 706 131	1 765 711
Summa anläggningstillgångar		1 706 131	1 765 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 315	31 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 284	15 978
Summa kortfristiga fordringar		37 599	47 077
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		71 171	109 514
Summa kassa och bank		71 171	109 514
Summa omsättningstillgångar		108 770	156 591
SUMMA TILLGÅNGAR		1 814 901	1 922 302

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 900	85 900
Underhållsfond		292 313	92 313
Summa bundet eget kapital		378 213	178 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		82 146	267 496
Årets resultat		166 782	14 650
Summa fritt eget kapital		248 928	282 146
Summa eget kapital		627 141	460 359
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 011 714	1 227 306
Summa långfristiga skulder		1 011 714	1 227 306
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 218	37 387
Övriga skulder		47 598	113 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 230	83 635
Summa kortfristiga skulder		176 046	234 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 814 901	1 922 302

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	40
-Stambyte	35

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift från och med 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 268 kr/lgh för 2016, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hushållsel	58 397	57 341
Elmotorvärmare	3 039	1 041
Övriga intäkter	500	1 500
Summa	61 936	59 882

Not 3 Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	36 851	13 142
El	82 924	82 216
Värme	173 459	175 166
Vattenavgifter	70 688	71 541
Renhållning/soppantering <i>knäddbened</i>	39 358	37 170
Trappstädning	25 448	24 948
Reparationer och underhåll	42 742	198 949
Kabel tv	18 376	20 600
Övriga fastighetskostnader	5 669	964
Fastighetsskatt	22 659	15 513
Försäkring	15 977	15 142
Summa	534 151	655 351

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltning	43 000	42 500
Revisionsarvode	10 812	10 563
Bankkostnader	1 838	1 678
Summa	55 650	54 741

Not 5 Anställda och personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Arvode till vicevärd och ordförande har betalats ut enligt årsstämmobeslut.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden	29 000	22 000
Summa	29 000	22 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 046	2 676

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	40 000	40 000
Stammar och våtrum	57 143	57 143
Summa	97 143	97 143

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader	538 935	538 935
Ombyggnad tak och fönster	619 750	619 750
Ombyggnad balkong och dörrar	200 000	200 000
Stambyte	2 000 000	2 000 000
	<u>3 358 685</u>	<u>3 358 685</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 592 974	-1 495 831
-Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	-40 000	-40 000
Stambyte	-57 143	-57 143
	<u>-1 690 117</u>	<u>-1 592 974</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 668 568	1 765 711
Taxeringsvärde byggnader:	5 600 000	3 865 000
Taxeringsvärde mark:	1 998 000	1 306 000
Vid årets slut	<u>7 598 000</u>	<u>5 171 000</u>

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	37 563	-
Redovisat värde vid årets slut	37 563	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 011 714	1 227 306
	<u>1 011 714</u>	<u>1 227 306</u>

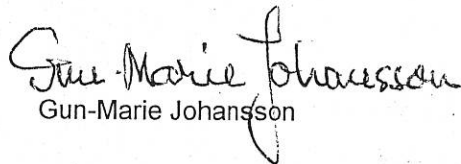
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen uppgår till 874 082.

Ställda säkerheter för övriga skulder

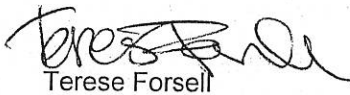
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	2 850 000	2 850 000
	<u>2 850 000</u>	<u>2 850 000</u>

Underskrifter

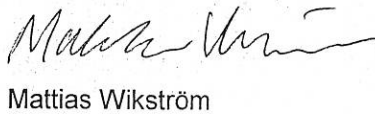
2017-02-10


Gun-Marie Johansson

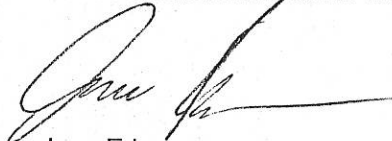

Peder Westin


Terese Forsell


Nils Lindgren


Mattias Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-02-20


Lars Edman
Auktoriserad revisor

~~Göran Olsson~~
Föreningens revisor


Sofia Grefve

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringaren, org. nr 794700-0332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringaren för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda 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.

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 Ringaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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:

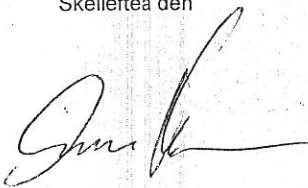
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 kunna 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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, viktiga 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.

Skellefteå den



Lars Edman
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sofia Grefve
Förtroendevald revisor