
Årsredovisning

BRF JERNBRON
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716401-3539

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Efter den senaste stämman 2016-06-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Yvonne Flambe	Ordförande	Stämman	2017
Mikael Propst	Sekreterare	Stämman	2017
Gudmund Danielson	Ledamot	Stämman	2017
Yvonne Lindström	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Benita Falenius		Stämman	2017
Malin Strandberg		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Niklas Feiff Stämman

Revisorssuppleanter

Stefan Larsson Stämman

Valberedning

Tomas Roland Stämman

Therese Westerlund Stämman

Pia Paul Stämman


Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Riksbyggen. Fastighetsförvaltning har skötts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och städning har fr o m oktober utförts av Ren Jämt.

Enskilda styrelseledamöter har deltagit i av Bostadsrätterna och andra branschorganisationer anordnade kurser och seminarier i aktuella ämnen.

Föreningen har en hemsida, www.jernbron.bostadsratterna.se



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF JERNBRON får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 6:4 i Uppsala kommun. Föreningen består av 51 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1986.

Total bostadsarea: 3 575 m²
Total lokalarea: 353 m²

Årets taxeringsvärde 61 525 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 52 818 000 kr

Fastigheten har under 2016 varit fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Fr o m 1 januari 2017 är fastigheten försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen inkluderar det s.k. bostadsrättstillägget i hemförsäkringen för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 353 m², vilket motsvarar 8,98 procent av totalytan.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Ala Frisörsalonger AB	Frisör	103 m ²	2018-09-30
Kungsala AB	Restaurang	150 m ²	2019-03-31
Magneten Amigo AB	Butik	100 m ²	2017- 12 -31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,9% av föreningens totala intäkter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga hissar har renoverats under året till en kostnad av 1 550 000, varav drygt 1 000 000,- har belastat resultatet för 2016. I samband härmed har avtal tecknats med Hissbesiktningar i Sverige AB för årliga besiktningar av hissarna.

Målning av fönster, fönsterbleck har utförts till en kostnad av drygt 500 000,-.

Automatiken vid järngrinden har bytts ut p g a åldersskäl, samtidigt har ett serviceavtal tecknats för att säkerställa utrustningens funktionalitet.

Under 2017 kommer ett nytt lås- och passersystem att installeras då det befintliga är föråldrat i den mening att det inte längre går att få service vad gäller låscylindrar. Samtidigt kommer samtliga lägenhetsdörrar att bytas ut till s k säkerhetsdörrar. Totala kostnaden för dessa två åtgärder beräknas till drygt 1 miljon kronor.

En huvudpump, som betjänar hela vårt värmesystem har bytts ut till en kostnad av c:a 90 000,-.

Hängrännor och stuprör har setts över och brister har åtgärdats. Samtidigt har konstaterats att takvärmern på höghuset behöver bytas ut och värmekablarna i stuprören bör kompletteras, detta till en kostnad av c:a 130 000,-.

Avtalet med UBC Teknisk Förvaltning för fastighetsskötsel har setts över för en anpassning till rådande förhållanden.

OVK-besiktning, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts under mars 2017.

Ekonomi

Räntenivån på de två s.k. rörliga lånen på totalt 7 500 000,-, som omsätts var tredje månad, har sjunkit något under året. Under året har ett lån på 3 996 375,- satts om, gamla räntenivån på detta var 3,59 %. Nya räntenivån är 1,74 %.

Ett av lånen på 1 707 000,- till bunden ränta kommer att sättas om i september 2017. Den nu gällande räntesatsen är 2,91 %, vilket med hänsyn till dagens ränteläge innebär att den nya räntesatsen bör bli avsevärt lägre.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna avseende de fyra bundna lånen under åren 2017 – 2022. I kombination med tremånadersränteperioder för två av lånen borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ränteläget framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är nu under 2 %.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, höjdes med 3 % för 2016, för 2017 sker en höjning med 2,35 %. El-avtalet med Jämtkraft har ändrats från ett med rörligt pris till ett s. k. portföljförvaltad avtal, vilket inneburit en genomsnittlig prisreduktion med c:a 10 öre per kilowattimme.

Under 2017 planerat underhåll, av bl. a lås- och passersystem samt säkerhetsdörrar bedöms kunna finansieras utan avgiftshöjning eller upptagande av nya lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret fem överlåtelser av bostadsrätter skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 578	3 625	3 341	3 335	3 609
Resultat efter finansiella poster	- 305	302	139	406	539
Soliditet	14%	15%	13%	13%	11%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 230 901	1 131 302	1 084 015	302 053
Disposition enl. årsstämmobeslut			302 053	- 302 053
Reservering underhållsfond		159 000	- 159 000	
Årets resultat				- 304 831
Vid årets slut	1 230 901	1 290 302	1 227 068	- 304 831

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 227 068
Årets resultat före fondförändring	-304 831
Summa överskott	<u>922 237</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

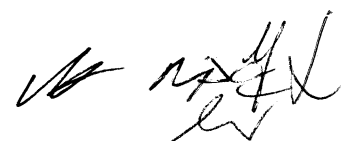
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>500 000</u>

Att balansera i ny räkning 1 242 237

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 578 172	3 624 720
Övriga rörelseintäkter	3	180 043	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 758 215	3 624 720
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 160 790	-2 148 209
Övriga externa kostnader	5	- 140 236	- 78 718
Personalkostnader	6	- 107 648	- 103 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 307 563	- 535 062
Summa rörelsekostnader		-3 716 238	-2 865 803
Rörelseresultat		41 976	758 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	263	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 347 070	- 456 913
Summa finansiella poster		- 346 807	- 456 864
Resultat efter finansiella poster		- 304 831	302 053
Årets resultat		- 304 831	302 053



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 000 133	23 278 149
Inventarier, verktyg och installationer	11	325 435	354 982
Summa materiella anläggningstillgångar		23 325 568	23 633 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	375 194	375 194
Depositioner		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		378 694	378 694
Summa anläggningstillgångar		23 704 262	24 011 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	82 236	83 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	91 947	112 342
Summa kortfristiga fordringar		174 183	195 769
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 131 273	1 360 580
Summa kassa och bank		1 131 273	1 360 580
Summa omsättningstillgångar		1 305 456	1 556 349
SUMMA TILLGÅNGAR		25 009 718	25 568 174

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 230 901	1 230 901
Underhållsfond		1 290 302	1 131 302
Summa bundet eget kapital		2 521 203	2 362 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 227 068	1 084 015
Årets resultat		- 304 831	302 053
Summa fritt eget kapital		922 237	1 386 068
Summa eget kapital		3 443 440	3 748 271
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	20 140 725	20 603 325
Summa långfristiga skulder		20 140 725	20 603 325
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	500 100	500 100
Leverantörsskulder	17	180 284	44 333
Skatteskulder	18	6 597	2 252
Övriga skulder	19	260 772	264 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	477 799	405 605
Summa kortfristiga skulder		1 425 553	1 216 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 009 718	25 568 174



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Vent aggregat	Linjär	22
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 032 724	3 032 724
Hyror, lokaler	533 832	533 832
Avgifter andrahandsuthyrningar	11 616	
Övriga intäkter	–	58 164
	<u>3 578 172</u>	<u>3 624 720</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Vidarefakturerade kostnader	177 002	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	–
Inkassointäkter	540	–
Övriga rörelseintäkter	<u>2 500</u>	–
	180 043	–

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	144 271	1 000 625
Självrisk	22 100	–
Underhåll	1 598 807	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	107 918	103 573
Försäkringspremier	64 253	55 859
Kabel- och digital-TV	60 513	59 669
Fastighetsskötsel	167 203	145 115
Städning gemensamma utrymmen	61 099	69 966
Obligatoriska besiktningar*	61 368	28 145
Snö- och halkbekämpning	21 035	–
Förbrukningsmateriel	7 721	–
Vatten	121 153	116 849
El	78 762	75 558
Uppvärmning	372 511	359 937
Sophantering och återvinning	98 664	84 352
Övrigt, kostnader som vidarefaktureras	173 411	48 561
	<u>3 160 790</u>	<u>2 148 209</u>

* Extra besiktningar av hissar efter ombyggnationer, samt avtal för teknisk tillsyn av VVS-installationer, kostnadsfört för både 2015 och 2016.

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	63 014	52 445
Juridiska kostnader	896	–
Arvode, yrkesrevisorer	13 192	8 900
Möteskostnader	11 983	–
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Kontorsmateriel	1 863	3 839
Telefon och porto	2 661	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Köpta tjänster	38 021	7 834
Bankkostnader	2 005	–
	<u>140 236</u>	<u>78 718</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 800	89 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	–
Summa	<u>89 800</u>	<u>89 000</u>
Sociala kostnader	17 848	14 814
	<u>107 648</u>	<u>103 814</u>

* Föreningen har inte haft anställda under 2016

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	278 016	505 089
Avskrivning vent aggregat	15 497	15 497
Inventarier och verktyg	14 050	14 476
	<u>307 563</u>	<u>535 062</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	263	49
	<u>263</u>	<u>49</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	347 070	456 913
	<u>347 070</u>	<u>456 913</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Vindsförråd	92 663	92 663
Mark	3 539 000	3 539 000
Summa anskaffningsvärden	<u>31 411 564</u>	<u>31 411 564</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 040 752	-7 535 663
Vindsförråd	- 92 663	- 92 663
	<u>-8 133 415</u>	<u>-7 628 326</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 278 016	- 505 089
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-8 411 431</u>	<u>-8 133 415</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	19 461 133	19 739 149
Mark	3 539 000	3 539 000

* Ventilationsaggregaten om kvalificerats från byggnader och mark till inventarier och verktyg

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	375 050	375 050
Ventilationsaggregat	387 423	387 423
Summa anskaffningsvärden	<u>762 473</u>	<u>762 473</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 361 000	- 346 524
Ventilationsaggregat	- 46 491	- 30 994
	<u>- 407 491</u>	<u>- 377 518</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 14 050	- 14 476
Ventilationsaggregat	- 15 497	- 15 497
	<u>- 29 547</u>	<u>- 29 973</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 437 038</u>	<u>- 407 491</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>325 435</u>	<u>354 982</u>
--	----------------	----------------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nordea International Fund Likviditetsinvest*	Andelar 3043,4610	375 194	375 194
		<u>375 194</u>	<u>375 194</u>

* Marknadsvärde per 2016-12-31: 473 377,49 kr

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto		850	810
Kundfordran		81 386	64 340
Övrig fordran		–	18 277
		<u>82 236</u>	<u>83 427</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift		15 643	–
Övriga förutbetalda driftkostnader		5 700	–
Förvaltningsarvode		32 344	–
Försäkringspremier		17 683	–
Renhållning		20 577	–
		<u>91 947</u>	<u>–</u>

Not 15 Kassa och bank

Företagskonto		6 963	1 079 211
Förvaltningskonto med Riksbyggen		1 124 275	281 334
Bankkonto		–	35
		<u>1 131 273</u>	<u>1 360 580</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	20 640 825	21 103 425
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 500 100	- 500 100
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	20 140 725	20 603 325

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK 2654429337	0,828%	Rörligt	3 300 000			3 300 000
SWEDBANK 0852800960	2,91%	2017-09-25	1 793 000		172 000	1 621 000
SWEDBANK 2856059015	1,48%	2019-02-25	2 000 000			2 000 000
SWEDBANK 2750483436	1,74%	2022-06-22	4 085 425		178 100	3 907 325
SWEDBANK 2654429378	1,75%	2019-12-18	1 725 000		112 500	1 612 500
SWEDBANK 2750483428	1,77%	2021-02-25	3 000 000			3 000 000
SWEDBANK 0852762103	0,797%	Rörligt	5 200 000			5 200 000
			21 103 425		462 600	20 640 825

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 100 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	180 284	44 333
	180 284	44 333

Not 18 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	107 918	2 252
Debiterad preliminärskatt	- 101 321	-
	6 597	2 252

Not 19 Övriga skulder

Skuld för moms	24 892	28 408
Depositionsavgifter	235 880	235 880
	260 772	264 288

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 990	42 604
Upplupna elkostnader	4 840	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	678	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 384	81 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 907	281 334
	477 799	405 605

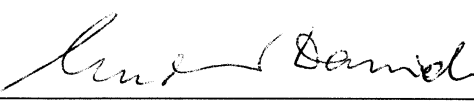
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	30 088 000	30 088 000
Summa ställda panter	<u>30 088 000</u>	<u>30 088 000</u>

Uppsala den 22/5 2017



 Yvonne Flambe


 Mikael Propst


 Gudmund Danielson


 Yvonne Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5-2017


 Niklas Feiff

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF JERNBRON

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF JERNBRON 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

 Riksbyggen
Rum för hela livet



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF JERNBRON

Org.nr 716401-3539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF JERNBRON för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF JERNBRON för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 / 5 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor