

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Bostadsrättsföreningen Mattsbo
Org nr: 782000-0748



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mattsbo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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 1947-08-06. Ekonomisk plan är registrerad. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-07.

Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 5 i Avesta kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Mattsbogatan 15-17 i Avesta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
1	23	11	1	0	0	36

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	3	1	34

Total tomtarea 5 844 m²

Bostäder bostadsrätt 2 267 m²

Lokaler hyresrätt 176 m²

Årets taxeringsvärde 8 816 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 816 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 417 tkr per år, för 30 år 533 tkr samt på 10 år 196 tkr. Avsättning har gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/förbättringar

Beskrivning	År
Stambyte badrum inkl ytskikt	1990
Fönsterbyten	1993
Sopsorteringshus	2009

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte frånluftsfläkt tvättstuga	26
Garageport	45

Den större underhållsåtgärden i underhållsplanen de närmaste åren är målning av trapphus.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ywonne Merrild	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Christine Olson	Sekreterare	Utsedd av stämman	2019
Maj-Britt Pettersson	Ledamot	Utsedd av stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Sandberg	Utsedd av stämman	2018
Birgitta Ljunge	Utsedd av stämman	2019
Glenn Palm	Utsedd av stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserade revisorer	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Monika Palm	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50.

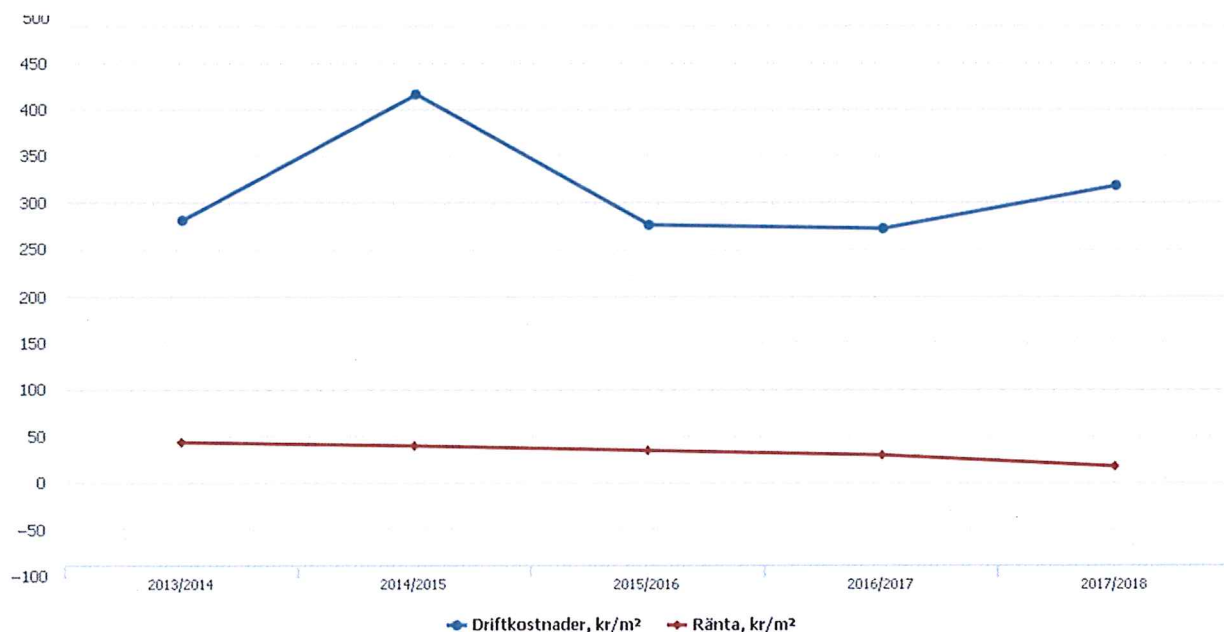
Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 5 %.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 373	1 364	1 293	1 295	1 268
Resultat efter finansiella poster	181	229	150	-162	182
Årets resultat	181	229	150	-162	182
Avsättning till underhållsfond kr/m²	132	100	74	70	61
Balansomslutning	3 998	3 947	3 810	3 788	4 013
Soliditet %	42	38	33	29	31
Likviditet %	804	693	635	539	635
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	567	567	549	549	538
Driftkostnader, kr/m²	303	272	276	416	281
Ränta, kr/m²	17	29	34	39	43
Lån, kr/m²	944	923	963	1 003	1 043

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 958	97 792	771 684	291 611	229 279
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				229 279	-229 279
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-70 717	70 717	
Årets resultat					181 355
Vid årets slut	90 958	97 792	1 000 967	291 607	181 355

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	520 890
Årets resultat	181 355
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 717

Summa 472 962

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 472 962

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 372 567	1 363 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 044	1 300
Summa rörelseintäkter		1 383 611	1 365 015
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-755 953	-680 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 241	-78 858
Personalkostnader	Not 6	-117 695	-115 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-192 219	-192 124
Summa rörelsekostnader		-1 168 108	-1 066 858
Rörelseresultat		215 503	298 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 423	4 133
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-38 571	-73 012
Summa finansiella poster		-34 148	-68 879
Resultat efter finansiella poster		181 355	229 279
Årets resultat		181 355	229 279

T

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 482 287	1 663 549
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 956	21 914
Summa materiella anläggningstillgångar		1 493 243	1 685 463
Summa anläggningstillgångar		1 493 243	1 685 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15 385	7 655
Övriga fordringar	Not 13	8 014	7 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	38 285	33 634
Summa kortfristiga fordringar		61 684	48 897
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 443 481	2 212 270
Summa kassa och bank		2 443 481	2 212 270
Summa omsättningstillgångar		2 505 165	2 261 168
Summa Tillgångar		3 998 409	3 946 630

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	188 750	188 750
Fond för yttre underhåll	1 000 967	771 684
Summa bundet eget kapital	1 189 717	960 434
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	291 607	291 611
Årets resultat	181 355	229 279
Summa fritt eget kapital	472 962	520 890
Summa eget kapital	1 662 679	1 481 324
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 024 297
Summa långfristiga skulder		2 024 297
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	114 808
Leverantörsskulder	Not 18	39 370
Skatteskulder	Not 19	558
Övriga skulder	Not 20	2 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	154 679
Summa kortfristiga skulder		311 433
Summa Eget kapital och Skulder	3 998 409	3 946 630

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Stambyte badrum inklusive ytskikt	Linjär	39
Byte fönster 50%	Linjär	29
Sopsorteringshus	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 306 032	1 306 043
Årsavgifter, lokaler	0	3 990
Hyror, lokaler	23 706	21 240
Hyror, garage	3 024	3 019
Hyror, p-platser	39 805	39 995
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-9 052
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 520
Summa nettoomsättning	1 372 567	1 363 715

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	9 010	1 120
Fakturerade kostnader	180	180
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	338	0
Andra handsavgifter	1 516	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 044	1 300

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-70 717	0
Reparationer	-17 980	-32 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 980	-26 977
Försäkringspremier	-25 820	-23 894
Kabel- och digital-TV	-24 420	-26 760
Snö- och halkbekämpning	-44 696	-27 783
Förbrukningsinventarier	-16 911	-17 547
Fordons- och maskinkostnader	-132	-3 214
Vatten	-57 857	-57 802
Fastighetsel	-66 049	-73 082
Uppvärmning	-357 524	-346 521
Sophantering och återvinning	-46 867	-43 463
Förvaltningsarvode drift	0	-1 426
Summa driftkostnader	-755 953	-680 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-60 213	-58 679
Arvode, yrkesrevisor	-6 200	-6 075
Övriga förvaltningskostnader	-12 895	-7 404
Juridiska kostnader	-2 325	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 495	0
Serviceavgifter	-6 788	-6 700
Bankkostnader	-2 325	0
Summa övriga externa kostnader	-102 241	-78 858

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-53 695	-55 895
Styrelsearvoden	-27 700	-27 700
Övriga kostnadsersättningar	-10 969	-4 804
Sociala kostnader	-25 331	-26 863
Summa personalkostnader	-117 695	-115 262

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-35 950	-36 000
Avskrivning Markanläggningar	-7 165	-7 166
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 146	-138 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 958	-10 958
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-192 219	-192 124

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	843	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 549	4 105
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	28
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 423	4 133

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-38 571	-73 012
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-38 571	-73 012

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	910 740	910 740
Mark	107 260	107 260
Tillkommande utgifter	3 550 790	3 550 790
Markanläggning	71 652	71 652
	4 640 442	4 640 442
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 640 442	4 640 442
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-853 046	-817 046
Tillkommande utgifter	-2 066 520	-1 928 520
Markanläggningar	-57 328	-50 162
	- 2 976 894	- 2 795 728
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-35 950	-36 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 146	-138 000
Årets avskrivning markanläggningar	-7 165	-7 166
	- 181 262	- 181 166
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 158 156	- 2 976 894
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 482 286	1 663 548
Varav		
Byggnader	21 744	57 694
Mark	107 260	107 260
Tillkommande utgifter	1 367 869	1 484 271
Markanläggningar	7 159	14 324
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	6 876 000	6 876 000
Mark	1 940 000	1 940 000
Totalt taxeringsvärde	8 816 000	8 816 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	226 188	226 188
	226 188	226 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	226 188	226 188
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-204 274	-193 316
	- 204 274	- 193 316
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 958	-10 958
	- 10 958	- 10 958
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 215 232	- 204 274
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 956	21 914

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	15 385	7 655
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 385	7 655

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	8 014	7 608
Summa övriga fordringar	8 014	7 608

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 142	0
Förutbetalda försäkringspremier	13 115	12 705
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 215	14 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 660	4 440
Förutbetald Forapremie	2 153	1 598
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 285	33 634

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 468 221	1 464 971
Transaktionskonto	974 260	746 300
Summa kassa och bank	2 443 481	2 212 270

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	2 139 105	2 253 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 808	-114 808
Långfristig skuld vid årets slut	2 024 297	2 139 105

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,82 %	2019-09-01	490 625,00	0,00	37 028,00	453 597,00
STADSHYPOTEK	1,74 %	2022-04-30	540 584,21	0,00	17 780,00	522 804,21
STADSHYPOTEK	1,74%	2022-04-30	1 222 704,00	0,00	60 000,00	1 162 704,00
Summa			2 253 913,21	0,00	114 808,00	2 139 105,21

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114.808,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 459.232,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1.565.065,21 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	114 808	114 808
Summa övriga skulder till kreditinstitut	114 808	114 808

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	39 370	49 713
Summa leverantörsskulder	39 370	49 713

Not 19 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	558	1 702
Summa skatteskulder	558	1 702

Not 20 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	2 018	7 775
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Summa övriga skulder	2 018	8 075

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	4 395	3 189
Upplupna räntekostnader	5 553	5 833
Upplupna elkostnader	10 732	10 205
Upplupna värmekostnader	17 279	17 085
Upplupna revisionsarvoden	6 200	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 520	109 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 679	151 903

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	4 810 000	4 810 000

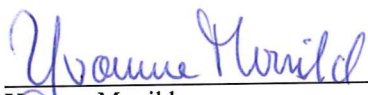
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Avesta 2018-08-28



Yvonne Merrild



Christine Olson



Maj-Britt Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
2018-09-05



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mattsbo, org. nr 782000-0748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mattsbo för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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. 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 BRF Mattsbo för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 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 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.

Borlänge den 5 september 2018

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

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).

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.

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.

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.

Arsredovisning

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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Mattsbo

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Mattsbo i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

