

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

BRF Yxhammaren
Org nr: 783200-3383



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.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Yxhammaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 och ekonomisk plan finns.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 252% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxhammaren 10 i Falu Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Hyttgatan 38 A-C i Falun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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.	Summa
8	8	8	4	2	30

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
18	3

Total tomtarea 3 280 m²

Total bostadsarea 1 872 m²

Årets taxeringsvärde 16 484 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 12 295 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård, fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB

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 48 och planerat underhåll för 37. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 386 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013-2014
Tak till garage	2013-2014
Relining	2016-2017
Ventilation	2016-2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	37 250 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Berg	Ordförande	2019
Simon Granér	Sekreterare	Avgick i september 2019
Jon Friberg	Vice ordförande	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Boman	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning	Utsedd av
Elisabet Klockare	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

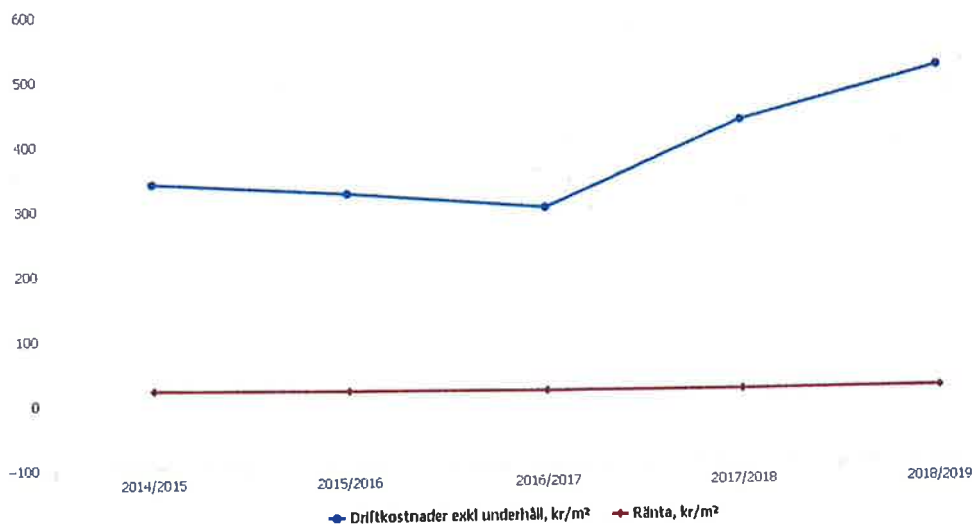
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 300	1 281	1 259	1 243	1 206
Resultat efter finansiella poster	121	334	-120	248	69
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	192	151	146	151	151
Balansomslutning	3 252	3 322	3 189	3 394	3 264
Soliditet %	57	52	44	44	39
Likviditet %	251	252	198	277	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	646	638	625	608
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	509	428	296	321	339
Ränta, kr/m ²	14	13	13	16	19
Lån, kr/m ²	609	713	789	884	957



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	143 460	785 525	460 306	333 755
Disposition enl. årsstämmobeslut			333 755	-333 755
Reservering underhållsfond		359 000	-359 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-37 250	37 250	
Årets resultat				120 881
Vid årets slut	143 460	1 107 275	472 311	120 881

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	794 060
Årets resultat	120 881
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-359 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 250
Summa	593 191

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

593 191

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	120 881
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 250
Årets fondavsättning	-359 000
	- 200 869

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 300 305	1 280 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 984	71 625
Summa rörelseintäkter		1 375 289	1 352 375
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-990 692	-801 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 682	-29 287
Personalkostnader	Not 6	-53 036	-59 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-135 918	-105 306
Summa rörelsekostnader		-1 229 328	-995 071
Rörelseresultat		145 961	357 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 916	1 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 996	-25 152
Summa finansiella poster		-25 080	-23 549
Resultat efter finansiella poster		120 881	333 755
Årets resultat		120 881	333 755

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 058 121	2 163 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	275 513	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 333 634	2 163 427
Summa anläggningstillgångar		2 333 634	2 163 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3	0
Övriga fordringar	Not 12	14 420	19 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 655	62 163
Summa kortfristiga fordringar		137 078	81 833
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	781 274	1 076 996
Summa kassa och bank		781 274	1 076 996
Summa omsättningstillgångar		918 352	1 158 829
Summa tillgångar		3 251 986	3 322 256

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	143 460	143 460
Fond för yttre underhåll	1 107 275	785 525
Summa bundet eget kapital	1 250 735	928 985
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	472 310	460 306
Årets resultat	120 881	333 755
Summa fritt eget kapital	593 191	794 060
Summa eget kapital	1 843 927	1 723 046
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 042 724
Summa långfristiga skulder	1 042 724	1 139 660
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	96 936
Leverantörsskulder		76 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	192 104
Summa kortfristiga skulder	365 335	459 551
Summa eget kapital och skulder	3 251 986	3 322 256



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	50
Byte av dörrar	Linjär	20
Balkongrenovering	Linjär	30
Takrenovering	Linjär	40
Porttelefon	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 232 089	1 208 592
Hyror, garage	58 160	58 420
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 414	-3 640
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-440	0
Elavgifter	6 710	10 178
Summa nettoomsättning	1 300 305	1 280 750

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	279	0
Balkonginglasning	66 000	66 000
Övriga ersättningar	8 525	5 625
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	74 984	71 625

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-37 250	0
Reparationer	-48 449	-39 219
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 640	-38 390
Försäkringspremier	-28 940	-29 618
Kabel- och digital-TV	-22 710	-21 296
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 756	-9 944
Serviceavtal	-11 875	0
Obligatoriska besiktningar	-11 875	0
Snö- och halkbekämpning	-3 403	-5 350
Statuskontroll	4 801	-14 405
Förbrukningsinventarier	-2 366	-4 792
Vatten	-97 770	-95 462
Fastighetsel	-126 271	-119 331
Uppvärmning	-235 404	-228 879
Sophantering och återvinning	-33 840	-34 399
Förvaltningsarvode drift	-272 946	-160 295
Summa driftkostnader	-990 692	-801 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
IT-kostnader	-6 541	-1 207
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-4 500
Övriga förvaltningskostnader	-16 849	-11 688
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 628	-4 057
Telefon och porto	-6 131	-4 485
Bankkostnader	-2 519	-3 350
Summa övriga externa kostnader	-49 682	-29 287

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-29 700	-29 600
Sammanträdesarvoden	-10 800	-12 300
Sociala kostnader	-12 536	-17 199
Summa personalkostnader	-53 036	-59 099

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 306	-105 306
Avskrivning Installationer	-30 612	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-135 918	-105 306

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 916	1 603
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 916	1 603



Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 297 000	1 297 000
Mark	120 000	120 000
Standardförbättringar	4 433 315	4 433 315
Markanläggningar	102 100	102 100
	5 952 415	5 952 415
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 952 415	5 952 415
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 297 000	-1 297 000
Standardförbättringar	-2 389 888	-2 284 582
Markanläggningar	-102 100	-102 100
	- 3 788 988	- 3 683 682
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-105 306	-105 280
	- 105 306	- 105 280
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 894 294	- 3 788 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 938 121	2 043 427
Varav		
Standardförbättringar	1 938 121	2 043 427
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 080 000	12 080 000
Lokaler	215 000	215 000
	16 484 000	12 295 000
Totalt taxeringsvärde	16 484 000	12 295 000
varav byggnader	12 033 000	9 015 000
varav mark	4 451 000	3 280 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	55 772	55 772
Installationer på egen fastighet	25 500	25 500
	81 272	81 272
Årets anskaffningar		
Installationer	306 125	
	306 125	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	387 397	81 272
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-55 772	-55 772
Installationer på egen fastighet	-25 500	-25 500
	- 81 272	- 81 272
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 612	0
	- 30 612	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-55 772	-55 772
Installationer på egen fastighet	-56 112	-25 500
	- 111 884	- 81 272
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 111 884	- 81 272
Restvärde enligt plan vid årets slut	275 513	0
Varav		
Installationer	275 513	

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	13 450	18 700
Skattekonto	970	970
Summa övriga fordringar	14 420	19 670



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2019-08-31 2018-08-31**

Förutbetalda försäkringspremier	10 177	8 586
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 478	53 577
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 655	62 163

Not 14 Kassa och bank**2019-08-31 2018-08-31**

Bankmedel	504 796	702 881
Transaktionskonto	276 478	374 115
Summa kassa och bank	781 274	1 076 996

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**2019-08-31 2018-08-31**

Inteckningslån	1 139 660	1 334 596
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-96 936	-194 936
Långfristig skuld vid årets slut	1 042 724	1 139 660

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,23%	2019-09-30	102 000,00	0,00	100 000,00	2 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,23%	2020-03-30	387 596,00	0,00	10 936,00	376 660,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,23%	2020-03-30	845 000,00	0,00	84 000,00	761 000,00
Summa			1 334 596,00	0,00	194 936,00	1 139 660,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 96 936 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2019-08-31 2018-08-31**

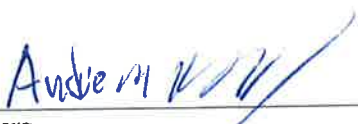
Upplupna sociala avgifter	13 102	15 741
Upplupna räntekostnader	1 656	1 656
Upplupna elkostnader	9 313	10 650
Upplupna vattenavgifter	8 206	8 026
Upplupna värmekostnader	10 425	10 209
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 912
Upplupna styrelsearvoden	41 700	50 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 702	115 307
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 104	214 602

Not Ställda säkerheter**2019-08-31 2018-08-31**

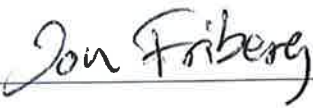
Fastighetsinteckningar	2 100 000	2 100 000
------------------------	-----------	-----------

Styrelsens underskrifter

Falun 2019-12-19



Andreas Berg



Jon Friberg



~~Simon Granér~~
Anders Bohman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-01-29


Borev Revisionsbyrå AB
Tomas Ericson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Yxhammaren, org.nr 783200-3383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Yxhammaren för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 31 augusti 2019 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 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.

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 revisionssed 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. 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 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, om 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 eventuella 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Yxhammaren för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 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 betryggande 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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 29 januari 2020



Tomas Ericson

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.

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.

BRF Yxhammaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Yxhammaren 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

