
Årsredovisning

**BRF GIMOBORG
KOLMILAN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769618-2620**

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tisdag den 16 maj 2017 kl 19.00
Carlskyrkan**

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
- 4) Fastställande av dagordningen.
- 5) Val av justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 12) Beslut om arvoden.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisor och suppleant.
- 15) Val av valberedning.
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Ordlista	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GIMOBORG
KOLMILAN 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 Umeå kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Umeå Gimoborg 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Porfyrgatan 5-9.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
14	23	11

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	28	25

Total tomtarea:	8 010 m ²
Total bostadsarea:	3 735 m ²

Årets taxeringsvärde	67 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler AB	Hisservice
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Bo Uddstål	Ordförande	Stämman	2018
Paula Larsson	Vice ordförande (avflyttad)	Stämman	2017
Barbro Forsgren	Sekreterare	Stämman	2018
Leif Steningar	Ledamot	Stämman	2018
Lise Lott Brännlund	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Magnus Janlert		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Helena Karlsson	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Jan Johansson	Stämman
Jeffersson Björk	Stämman
Claes Göran Olofsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 205 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har idag ingen underhållsplan. Avsättning sker utifrån föreningens ekonomiska plan. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 32 k/kvm. ✓

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Hissar	16
Markytor	189

Planerat underhåll	Belopp tkr
Hissar	16

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. föreningen betalt fastighetsskatt under 2015 som avsåg året då fastigheten byggdes. Dessutom under bokslutsåret 2015 så beslutade styrelsen om att föreningen skulle ha två avgiftsfria månader kontra en månad avgiftsfritt för 2016 pga det fina resultat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på större underhållskostnad samt att internetkostnad har flyttats från övriga kostnader till driftkostnad. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsättning av lån till en lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 205%.

I resultatet ingår avskrivningar med 745 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 764 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer.

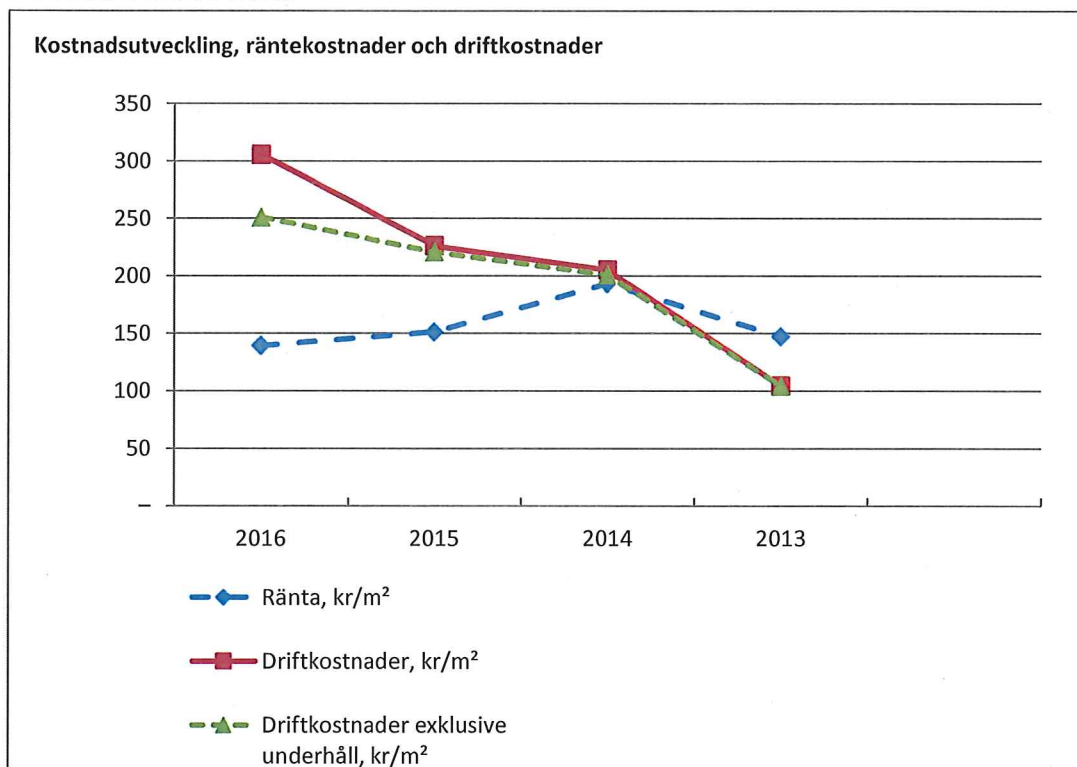
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4). 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	2 643	2 431	2 975	2 328
Årets resultat	19	- 42	518	836
Resultat exklusive avskrivningar	764	703	1 263	1 159
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	645	587	1 149	1 047
Avsättning till underhållsfond kr/m²	32	31	31	30
Balansomslutning	88 993	91 000	91 097	91 002
Soliditet	60%	59%	59%	59%
Likviditet	205%	299%	340%	206%
Avgifts- och hyresbortfall	0,57%	0,62%	0,81%	2,71%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	674	675	710	556
Driftkostnader, kr/m²	306	226	205	104
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	251	221	201	104
Ränta, kr/m²	139	151	193	147
Underhållsfond, kr/m²	89	112	56	30
Lån, kr/m²	9 277	9 780	9 879	9 949

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 500 000	419 008	935 023	- 41 666
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 41 666	41 666
Reservering underhållsfond		118 877	- 118 877	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 204 580	204 580	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	—			
Överföring från uppskrivningsfonden			—	
Årets resultat				19 299
Vid årets slut	52 500 000	333 305	979 060	19 299

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	893 357
Årets resultat före fondförändring	19 299
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-118 877
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 580
Summa överskott	998 359

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	998 359

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	2 642 885	2 431 481
Övriga rörelseintäkter	3	130 062	138 464
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 772 947</u>	<u>2 569 946</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 141 227	- 844 058
Övriga externa kostnader	5	- 296 578	- 403 655
Personalkostnader	6	- 55 473	- 65 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 744 986	- 744 986
Summa rörelsekostnader		<u>-2 238 264</u>	<u>-2 057 735</u>
Rörelseresultat		534 683	512 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 189	10 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 519 573	- 564 179
Summa finansiella poster		<u>- 515 384</u>	<u>- 553 877</u>
Resultat efter finansiella poster		19 299	- 41 666
Årets resultat	10	<u>19 299</u>	<u>- 41 666</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	87 126 354	87 856 821
Inventarier, verktyg och installationer	12	19 723	34 242
Summa materiella anläggningstillgångar		87 146 077	87 891 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		—	—
Summa anläggningstillgångar		87 146 077	87 891 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	10 971	10 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	136 059	111 791
Summa kortfristiga fordringar		147 030	122 700
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	—	2 350 000
Summa kortfristiga placeringar		—	2 350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 699 550	635 768
Summa kassa och bank		1 699 550	635 768
Summa omsättningstillgångar		1 846 580	3 108 468
SUMMA TILLGÅNGAR		88 992 657	90 999 531

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 500 000	52 500 000
Underhållsfond		333 305	419 008
Summa bundet eget kapital		52 833 305	52 919 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		979 060	935 023
Årets resultat		19 299	- 41 666
Summa fritt eget kapital		998 359	893 357
Summa eget kapital		53 831 664	53 812 365
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	34 261 058	36 148 684
Summa långfristiga skulder		34 261 058	36 148 684
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	370 376	370 376
Leverantörsskulder	18	181 014	155 048
Övriga skulder	19	31 448	177 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	317 098	335 126
Summa kortfristiga skulder		899 936	1 038 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 992 657	90 999 531

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	100 år	2112
Markanläggningar	Linjär	5 år	2018
Inventarier	Linjär	5 år	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 518 583	2 518 583
Hyror, p-platser	208 200	208 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 508	- 16 950
Rabatter	- 209 882	- 419 764
Elavgifter	141 492	141 412
	<u>2 642 885</u>	<u>2 431 481</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	122 112	122 112
Övriga ersättningar	7 950	16 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
	<u>130 062</u>	<u>138 464</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	59 212	15 540
Underhåll	204 580	19 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–	123 200
Försäkringspremier	32 713	31 611
Bevakningskostnader	3 256	5 851
Snö- och halkbekämpning	45 888	34 107
Drift och förbrukning, övrigt	122 251	–
Förbrukningsmateriel	697	6 499
Vatten	116 619	76 986
El	214 778	216 373
Uppvärmning	285 632	258 614
Sophantering och återvinning	55 601	55 804
	<u>1 141 227</u>	<u>844 058</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	3 700	–
Förvaltningsarvode	273 831	264 183
IT-kostnader	5 000	122 079
Arvode, yrkesrevisor	7 803	7 650
Möteskostnader	664	599
Representation	621	–
Kontorsmateriel	3 190	–
Telefon och porto	188	346
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Konsultarvoden	–	4 375
Bankkostnader	680	655
Övriga externa kostnader	900	3 768
	<u>296 578</u>	<u>403 655</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	815	–
Fast styrelsearvode	4 583	5 417
Sammanträdesarvoden	38 039	43 425
Utbildning, förtroendevalda	–	1 000
Summa	<u>43 437</u>	<u>49 842</u>
Sociala kostnader	<u>12 036</u>	<u>15 195</u>
	<u>55 473</u>	<u>65 037</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	724 242	724 242
Markinventarier	6 225	6 225
Inventarier och verktyg	14 519	14 519
	<u>744 986</u>	<u>744 986</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 127	10 302
Övriga ränteintäkter	62	–
	<u>4 189</u>	<u>10 302</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	519 573	560 989
Övriga räntekostnader	—	690
Övriga finansiella kostnader	—	2 500
	<u>519 573</u>	<u>564 179</u>

Not 10 Årets Resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 19 299 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 105 002 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	71 700 000	71 700 000
Mark	17 900 000	17 900 000
Markanläggning	31 125	31 125
	<u>89 631 125</u>	<u>89 631 125</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>89 631 125</u>	<u>89 631 125</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 761 854	-1 037 612
Markanläggningar	- 12 450	- 6 225
	<u>-1 774 304</u>	<u>-1 043 837</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 724 242	- 724 242
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markinventarier

	- 6 225	- 6 225
--	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-2 504 771</u>	<u>-1 774 304</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>87 126 354</u>	<u>87 856 821</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	69 213 904	69 938 146
Mark	17 900 000	17 900 000
Markanläggningar	18 675	24 900

Taxeringsvärden

bostäder

	<u>67 200 000</u>	<u>57 800 000</u>
--	-------------------	-------------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>67 200 000</u>	<u>57 800 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<u>50 000 000</u>	<u>47 000 000</u>
--	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

72 593 72 593

72 593 72 593

Summa anskaffningsvärden

72 593 72 593

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 38 351 - 23 832

- 38 351 - 23 832

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

- 14 519 - 14 519

- 14 519 - 14 519

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 52 870 - 38 351

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 723 34 242

Varav

Maskiner och inventarier

19 723 34 242

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar

10 971 -

Skattekonto

- 10 909

10 971 10 909

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

- 968

Förutbetalda försäkringspremier

36 996 32 713

Förutbetalt förvaltningsarvode

68 458 66 046

Förutbetalda renhållning

1 134 -

Förutbetalda kabel-tv-avgift

20 388 -

Övriga förutbetalda kostnader

8 224 11 250

Övriga periodiserade kostnader

859 814

136 059 111 791

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

- 2 350 000

- 2 350 000

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel

215 485 215 485

Bankmedel

1 092 021 -

Förvaltningskonto i Swedbank

392 044 420 283

1 699 550 635 768

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kreditiv för pågående projekt	- 17 250	—
Inteckningslån	34 648 684	36 519 060
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 370 376	- 370 376
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	34 261 058	36 148 684

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,30%	2019-04-17	9 268 750			9 268 750
NORDEA HYPOTEK AB	1,55%	2020-05-20	8 990 874		185 000	8 805 874
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,79%	2018-04-25	9 268 750		1 500 000	7 768 750
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,91%	2017-03-24	8 990 686		185 376	8 805 310
			36 519 060		1 870 376	34 648 684

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 376 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 481 504 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 32 796 804 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	181 014	163 609
Ej reskontraförda leverantörsskulder	—	- 8 561
	181 014	155 048

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	15 445
Avräkning lån	31 448	32 488
Fastighetsskatt	—	130 000
	31 448	177 933

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	24 837	—
Upplupna sociala avgifter	6 449	—
Upplupna drift- och underhållskostnader	—	274 132
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 825	2 772
Upplupna elkostnader	22 727	21 742
Upplupna värmekostnader	37 421	34 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 075	2 278
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 764	—
	317 098	335 126

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckning

37 300 000

37 300 000

Summa ställda panter

37 300 000

37 300 000

Umeå 2017- 04-20



Bo Uddstål



Lise Lott Brännlund



Barbro Forsgren



Leif Stening

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05

Niklas Hermansson
Auktoriserad revisor
KPMG ABHelena Karlsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gimoborg Kolmilan, org. nr 769618-2620

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gimoborg Kolmilan för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gimoborg Kolmilan för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå den 2017-05-05

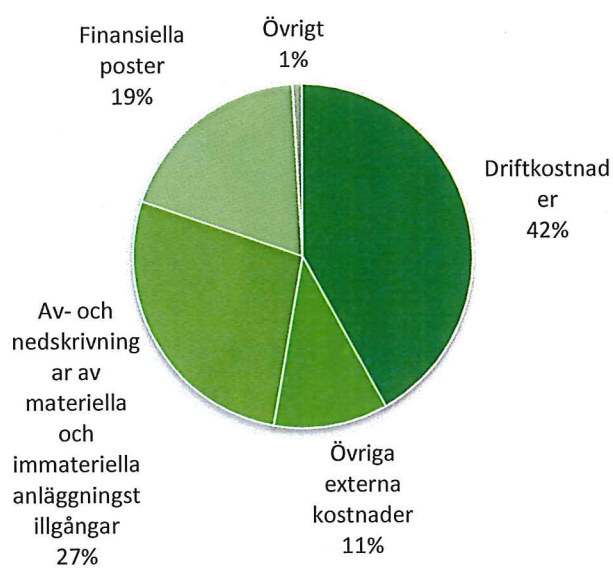
Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Helena Karlsson
Föreningens revisor

Nyckeltal

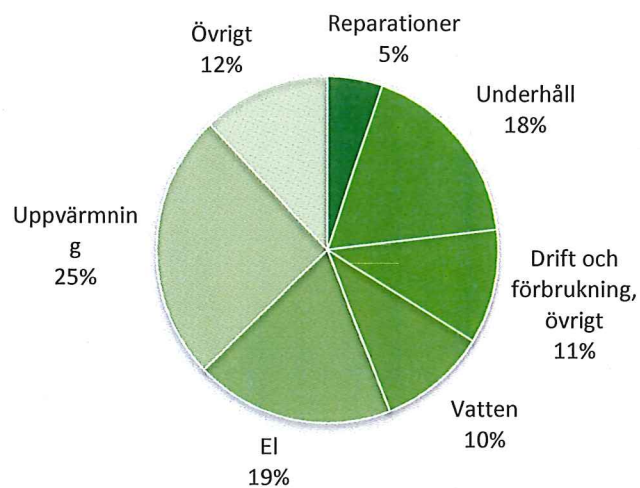
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 141 227	844 058
Övriga externa kostnader	296 578	403 655
Personalkostnader	55 473	65 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	744 986	744 986
Finansiella poster	515 384	553 877
Summa kostnader	2 753 648	2 611 612



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	59 212	15 540
Underhåll	204 580	19 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	123 200
Försäkringspremier	32 713	31 611
Bevakningskostnader	3 256	5 851
Snö- och halkbekämpning	45 888	34 107
Drift och förbrukning, övrigt	122 251	0
Förbrukningsmateriel	697	6 499
Vatten	116 619	76 986
El	214 778	216 373
Uppvärmning	285 632	258 614
Sophantering och återvinning	55 601	55 804
Summa driftkostnader	1 141 227	844 058



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	59 212	15 540
Underhåll	204 580	19 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	123 200
Försäkringspremier	32 713	31 611
Bevakningskostnader	3 256	5 851
Snö- och halkbekämpning	45 888	34 107
Drift och förbrukning, övrigt	122 251	0
Förbrukningsmateriel	697	6 499
Vatten	116 619	76 986
El	214 778	216 373
Uppvärmning	285 632	258 614
Sophantering och återvinning	55 601	55 804
Summa driftkostnader	1 141 227	844 058

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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.

värdeminskning 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.

Värdeminskning 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 GIMOBORG KOLMILAN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF GIMOBORG
KOLMILAN 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