

# Årsredovisning

BRF FÖREN

1/1 2016 – 31/12 2016

Org nr 773200-3376

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



## Ordföranden har ordet

När jag började skriva denna text har jag lite tidigare under dagen avslutat ett skridskopass utanför min dörr. Så småningom försvinner isen och då får ni inte glömma bort att vi har 2 kajaker som står till ert förfogande. Trots att det är dagtid och mitt i veckan kan jag nu susa ut på isen för sedan september ifjol är jag pensionär och kan fullt ut njuta av livets goda. Härligt med gott om tid att hänge sig åt de intressen som tidigare i viss mån fått stå tillbaka och att få tid att göra de resor som funnits på önskelistan.

Jag har sagt det förut men det tål att upprepas att vi har ett otroligt läge med vikens vatten och/eller is utanför knuten. Dessutom finns det gott om grönytor mellan och runt våra hus vilket inte är vanligt när nya områden byggs.

Liksom tidigare år har mycket hänt under föregående år och vi har fortfarande många idéer om saker vi vill genomföra.

Vi har målat om trapphusen och installerat ny belysning, energisnåla led-lampor med rörelsedetektorer som i mitt tycke är mycket effektiva.

Även husgrunden har målats liksom linjerna runt våra parkeringsplatser.

Bordtennisrummet har fått nytt golv och nytt bord. Nya trädgårdsmöbler m.m.

När vi tittar framåt har Telia idag (24/2) öppnat upp för det triple play (internet, bredbandstelefontv och tv) vi skrivit avtal om för 5 år framåt. En stor fördel i avtalet vi skrev var att det ingick installationshjälp. När vi ses på stämman hoppas jag att allt gått friktionsfritt.

Vår gästlägenhet har genomgått en total uppfräschning och nu kommer vi även att kunna erbjuda tv i lägenheten. Öppet wifi kommer att finnas liksom tidigare.

Vi tog på stämman ifjol beslut om solceller och arbetet med detta rullar på. HSB håller på att ta fram underlag för att söka byggnadslov och vi kommer troligtvis att genomföra arbetet tillsammans med Aktern vilket ger lägre kostnader tack vare samordningen.

Nya rabatter längs med husen är planerat att påbörjas i höst. Beskrivning över projektet kommer att läggas ut på hemsidan när vi nått en slutgiltig utformning.

Under 2016 fick vi via HSB:s försorg klart för oss att vår vattenförbrukning är ovanligt hög trots att vi minskat den med 14 % de senaste 5 åren. Det var därför som vi i samband med kabeldragningen bytte energislösande munstycken till besparande dito som inte ska försämra komforten.

Vårt f.d. förråd Tg 14-18 hyr vi från 1/3-17 ut till en privatperson som kommer att arrangera bridge en kväll i månaden. Naturligtvis kan det bli fler träffar eftersom han hyr alla dagar i månaden.

Vi har pratat om laddningsmöjligheter för elbilar, men detta befinner sig ännu på planeringsstadiet.

Som ni märker händer det mycket i vår förening och Fören kommer fortsätta att utvecklas. Vill du ta del av denna utveckling och ha möjlighet att påverka kommer du till stämman 10:e april.

VÄLKOMMEN!

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FÖREN 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 Karlstads kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Fören 2 i Karlstads kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Näbbgatan 2-6 samt Tullhugsgatan 12-40 i Karlstad.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads Kommun kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2017-12-31 med en årlig avgäld på 374 068 kr.

### Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
54	54

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
4	100

Total bostadsarea:	9 774 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	611 m <sup>2</sup>
Varav uthyrningsbar yta:	408 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	96 799 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 971 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Värmlands Fastighetsservice	Fastighetsservice
Karlstads Energi	El
Karlstads Energi	Fjärrvärme
Telia Sonera Sverige	Internet
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Lars Ode	Ordförande	Stämman	2017
Lena Agnred	Sekreterare	Stämman	2018
Marika Jonsson	Ledamot	Stämman	2018
Thomas Sigfridson	Kassör	Stämman	2017
Ulf Blixt	Ledamot	Stämman	2018
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Bo Lång		Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Ingela Grundström	Intern revisor	Stämman	2017
Stefan Mott	Godkänd revisor	Stämman	2017

**Revisorssuppleanter**

Eva Nordblad		Stämman	2017
Carina Rannberg		Stämman	2017

**Valberedning**

Janne Rannberg		Stämman	2017
Carina Thegel		Stämman	2017

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 435 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 225 tkr och planerat underhåll för 843 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll.</b>	<b>År</b>
Relining av stammar	2011
Balkongrenovering	2002
Miljöstationer	2010
Motorvärmare	2010
Värmeanläggning	2010
Gym och bastu	2015
Två grillsplaster med fasta grillar	2015
Målning av hussocklar	2015

### Årets utförda underhåll

Målning av trapphus har fortgått samt byte av ledstänger  
Fortsatt arbete med byte av belysning i trapphus  
Ventilationsarbeten i vissa lokaler

### Planerat underhåll 2017

Nya rabatter och ny kantsten längs husen.  
Arbeten med målning och byte av ledstänger fortgår i trapphus

Årets resultat är 830 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 265% till 334%.

I resultatet ingår avskrivningar med 672 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 189 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 581	4 600	4 588	4 629	4 584
Årets resultat	- 483	347	22	177	28
Resultat exklusive avskrivningar	189	1 059	882	1 091	914
Balansomslutning	16 103	16 804	15 871	16 251	16 259
Soliditet	45%	46%	47%	46%	45%
Likviditet	334%	265%	330%	156%	112%

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 308 834	4 389 927	1 735 837	346 710
Disposition enl. årsstämmobeslut			346 710	- 346 710
Ianspråktagande av underhållsfond		- 842 507	0	842 507
Årets resultat				- 482 966
Vid årets slut	1 308 834	3 547 420	2 082 547	359 410

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 082 547
Årets resultat före fondförändring	-482 966
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>842 507</u>
Summa överskott	1 723 137

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 723 137

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 580 841	4 600 402
Övriga rörelseintäkter	3	5 382	6 676
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>4 586 223</b>	<b>4 607 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 628 102	-2 950 872
Övriga externa kostnader	5	- 492 420	- 347 368
Personalkostnader	6	- 240 570	- 168 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 671 514	- 712 623
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 032 606</b>	<b>-4 179 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 446 383</b>	<b>427 453</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	307	2 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 36 890	- 83 491
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 36 583</b>	<b>- 80 742</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 482 966</b>	<b>346 710</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 482 966</b>	<b>346 710</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	12 979 419	13 570 108
Inventarier, verktyg och installationer	11	438 781	519 606
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 418 200</b>	<b>14 089 714</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 418 200</b>	<b>14 089 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	33 660	12 093
Övriga fordringar	13	37 928	24 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	223 129	267 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>294 717</b>	<b>304 216</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	2 389 603	2 409 756
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 389 603</b>	<b>2 409 756</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 684 320</b>	<b>2 713 972</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 102 520</b>	<b>16 803 686</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 308 834	1 308 834
Underhållsfond		4 389 927	4 389 927
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 698 761</b>	<b>5 698 761</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 082 547	1 735 837
Årets resultat		- 482 967	346 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 599 580</b>	<b>2 082 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 298 341</b>	<b>7 781 308</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 000 000	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	17	174 197	454 747
Skatteskulder	18	7 930	0
Övriga skulder	19	5 519	42 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	616 533	525 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>804 179</b>	<b>1 022 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 102 520</b>	<b>16 803 686</b>

# 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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	75	2042
Tillkommande utgifter	Linjär	20-60	
Markanläggningar	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	4 248 019	4 248 019
Hyrer, lokaler	180 713	165 365
Hyrer, p-platser	182 466	178 458
Hyrer, övriga	35 360	42 460
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 59 117	- 30 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 600	- 3 000
	<u>4 580 841</u>	<u>4 600 402</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	2 328	2 328
Övriga ersättningar	3 000	4 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	54	48
	<u>5 382</u>	<u>6 676</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	225 015	108 876
Underhåll	842 507	359 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	154 934	141 954
Tomträttsavgäld, löptid tom år 2017	374 068	422 256

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	103 371	102 405
Kabel- och digital-TV	66 884	50 127
Fastighetsskötsel	184 889	223 335
Trädgårdsskötsel	0	27 843
Bevakningskostnader	0	24 384
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 124
Städning gemensamma utrymmen	140 071	104 166
Obligatoriska besiktningar	3 903	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 124	2 582
Snö- och halkbekämpning	83 724	78 902
Materiel, skötsel och städning	3 832	5 098
Förbrukningsmateriel	55 990	13 831
Fordons- och maskinkostnader	371	126
Vatten	271 885	232 489
El	122 726	118 139
Uppvärmning	864 879	834 238
Sophantering och återvinning	127 930	99 458
	<u>3 628 102</u>	<u>2 950 872</u>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	69 035	68 849
IT-kostnader	256 216	213 503
Juridiska kostnader	712	60
Arvode, yrkesrevisorer	9 875	9 875
Möteskostnader	6 396	3 828
Övriga förvaltningskostnader	75 721	0
Övriga försäljningskostnader	1 932	0
Representation	10 128	11 701
Kontorsmateriel	5 091	2 480
Telefon och porto	31 751	28 497
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9 138	0
Tidskrifter och facklitteratur	189	189
Medlems- och föreningsavgifter	7 490	0
Bankkostnader	6 047	6 218
Övriga externa kostnader	2 700	2 168
	<u>492 420</u>	<u>347 368</u>

#### Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	86 063	76 081
Utbildning	8 400	0
Fast styrelsearvode	88 000	82 600
Arvode till valberedningen	8 000	0
Övriga ersättningar	9 058	1 152
Föreningsvald revisor	4 500	0
Övriga personalkostnader	245	473
Summa	<u>204 266</u>	<u>160 306</u>
Sociala kostnader	36 304	8 456
	<u>240 570</u>	<u>168 762</u>

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

Byggnader	200 000	200 000
Om- och tillbyggnader	255 115	300 000
Byggnadsinventarier	73 290	73 282
Markanläggningar	17 673	17 673
Tillkommande utgifter	117 901	117 901
Inventarier och verktyg	7 535	3 767
	<u>671 514</u>	<u>712 623</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	113	2 522
Övriga ränteintäkter	194	227
	<u>307</u>	<u>2 749</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	36 890	80 991
Övriga räntekostnader	0	2 500
	<u>36 890</u>	<u>83 491</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 123 164	10 123 164
Tillkommande utgifter	13 826 000	13 490 187
Markanläggning	176 725	176 725
	<u>24 125 889</u>	<u>23 790 076</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	335 813
	<u>0</u>	<u>335 813</u>
	<u>24 125 889</u>	<u>24 125 889</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 729 871	-4 529 871
Tillkommande utgifter	-5 694 571	-5 276 678
Markanläggningar	- 58 048	- 40 375
	<u>-10 482 490</u>	<u>-9 846 924</u>
Årets avskrivning byggnader	- 200 000	- 200 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 446 306	- 491 183
Årets avskrivning markanläggningar	- 17 673	- 17 673
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 146 470</u>	<u>-10 555 780</u>
	<u>12 979 419</u>	<u>13 570 108</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	5 193 292	5 393 292
Tillkommande utgifter	7 685 123	8 058 139
Markanläggningar	101 004	118 677
Totalt taxeringsvärde	96 799 000	73 971 000
varav byggnader	67 799 000	55 771 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	732 826	732 826
	<u>732 826</u>	<u>732 826</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner	37 674	37 674
	<u>37 674</u>	<u>37 674</u>
Summa anskaffningsvärden	770 500	770 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 324 184	- 247 127
	<u>- 324 184</u>	<u>- 247 127</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 7 535	- 3 767
	<u>- 7 535</u>	<u>- 3 767</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 331 719	- 250 894
Restvärde enligt plan vid årets slut	438 781	519 606
Varav		
Maskiner och inventarier	412 409	485 699
Maskiner	26 372	33 907

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	33 660	12 093
	<u>33 660</u>	<u>12 093</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattefordringar	0	5 050
Skattekonto	37 928	19 320
	<u>37 928</u>	<u>24 370</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	0	81
Förutbetalda försäkringspremier	34 485	34 400
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 516	32 929
Förutbetald vattenavgift	0	38 924
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 907	16 721
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 704	42 701
Förutbetald tomträtsavgäld	93 517	93 517
Övriga periodiserade kostnader	0	8 480
	<u>223 129</u>	<u>267 753</u>

**Not 15 Kassa och bank**

Bankmedel	587 466	659 504
Förvaltningskonto i Swedbank	1 802 137	1 750 252
	<u>2 389 603</u>	<u>2 409 756</u>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 000 000	8 000 000

**Not 17 Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder	- 63 843	- 995
Reskontraförda leverantörsskulder	238 040	455 742
	174 197	454 747

**Not 18 Skatteskulder**

Skatteskulder	7 930	0
	7 930	0

**Not 19 Övriga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	5 519	42 474
	5 519	42 474

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	6 927	11 409
Upplupna elkostnader	18 231	16 069
Upplupna värmekostnader	123 592	116 789
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 546	7 343
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	75 320	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	378 917	373 547
	616 533	525 157

Karlstad 2017 -

---

 Lars Ode

---

 Lena Agnred

---

 Marika Jonsson

---

 Thomas Sigfridson

---

 Ulf Blixt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 -

---

Ingela Grundström  
Revisor

---

Stefan Mott  
Godkänd Revisor



# 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.

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

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdepminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

---

# BRF FÖREN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FÖREN i samarbete med Riksbyggen*

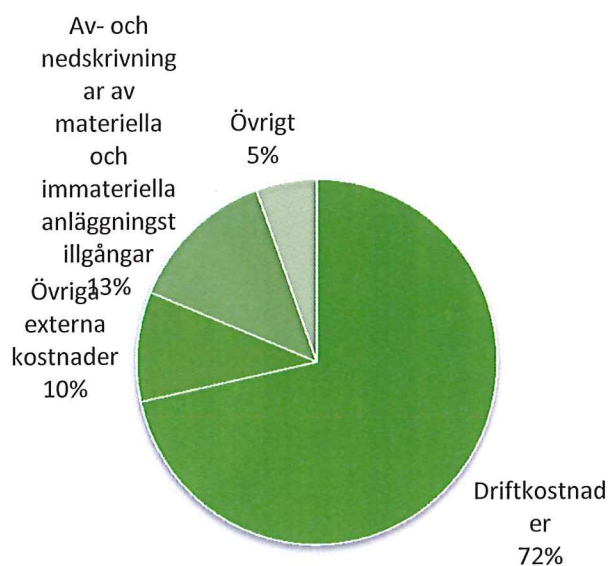
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

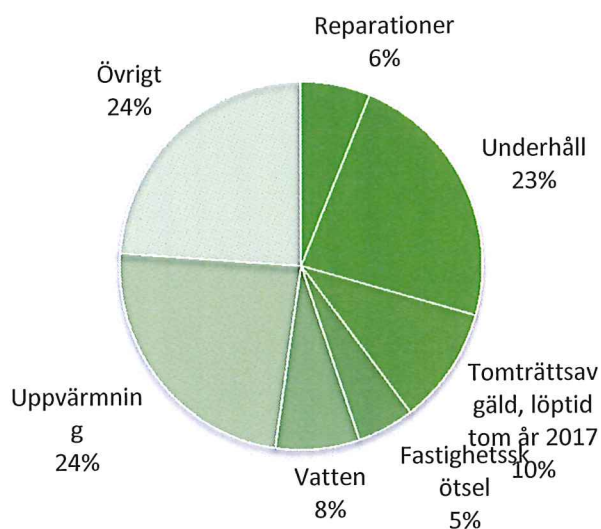
RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 628 102	2 950 872
Övriga externa kostnader	492 420	347 368
Personalkostnader	240 570	168 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	671 514	712 623
Finansiella poster	36 583	80 742
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 069 189</b>	<b>4 260 368</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	225 015	108 876
Underhåll	842 507	359 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	154 934	141 954
Tomträttsavgäld, löptid tom år 2017	374 068	422 256
Försäkringspremier	103 371	102 405
Kabel- och digital-TV	66 884	50 127
Fastighetsskötsel	184 889	223 335
Trädgårdsskötsel	0	27 843
Bevakningskostnader	0	24 384
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 124
Städning gemensamma utrymmen	140 071	104 166
Obligatoriska besiktningar	3 903	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 124	2 582
Snö- och halkbekämpning	83 724	78 902
Materiel, skötsel och städning	3 832	5 098
Förbrukningsmateriel	55 990	13 831
Fordons- och maskinkostnader	371	126
Vatten	271 885	232 489
El	122 726	118 139
Uppvärmning	864 879	834 238
Sophantering och återvinning	127 930	99 458
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 628 102</b>	<b>2 950 872</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	225 015	108 876
Underhåll	842 507	359 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	154 934	141 954
Tomträttsavgäld, löptid tom år 2017	374 068	422 256
Försäkringspremier	103 371	102 405
Kabel- och digital-TV	66 884	50 127
Fastighetsskötsel	184 889	223 335
Trädgårdsskötsel	0	27 843
Bevakningskostnader	0	24 384
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 124
Städning gemensamma utrymmen	140 071	104 166
Obligatoriska besiktningar	3 903	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 124	2 582
Snö- och halkbekämpning	83 724	78 902
Materiel, skötsel och städning	3 832	5 098
Förbrukningsmateriel	55 990	13 831
Fordons- och maskinkostnader	371	126
Vatten	271 885	232 489
El	122 726	118 139
Uppvärmning	864 879	834 238
Sophantering och återvinning	127 930	99 458
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 628 102</b>	<b>2 950 872</b>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-482 966	346 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	671 514	712 623
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	188 548	1 059 333
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 548	1 059 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	9 498	-158 382
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-218 199	585 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 153	1 486 597
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-335 813
Investeringar i inventarier	-37 674	-37 674
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 674	-373 487
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	-20 153	1 113 110
Likvida medel vid årets början	2 409 756	1 296 646
Likvida medel vid årets slut	2 389 603	2 409 756
(se och Not 15)		
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

## PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT

Föreningen har arbetat fram planerings- och styrinstrument för verksamheten. Dessa instrument är avsedda att användas av styrelse och förvaltning både i den löpande förvaltningen och i den långsiktiga planeringen.

## FÖRENINGENS BOENDEVISION

----- *Bästa boendet för var tid* -----

### Verksamhetsidé

Vi skall **förvalta, underhålla och vidareutveckla boendet** för medlemmarna i föreningen.

### Verksamhetsplan

Det är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Verksamhetsplanen revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

### Underhållsplan

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen revideras årligen.

### Investeringsplan

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet även för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen revideras årligen.

### Finansieringsplan

Denna plan visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl.a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar vår ekonomi såsom beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen är flerårig och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

### Styrelsen och medlemmarnas engagemang och delaktighet

Styrelsen är för närvarande föreningens enda verkamma organ. Styrelsens mening är, att ett ökat medlemsengagemang är positivt och önskvärt. Styrelsen återkommer i frågan vid kommande föreningsstämma.

### Ledord

I varje beslut som styrelsen tar, beaktas föreningens ledord:

**Trivsel**

**Trygghet**

**Ekonomi**



## **INVESTERINGAR, FÖRBÄTTRINGAR OCH UNDERHÅLL I OCH OMKRING FASTIGHETERNA UNDER ÅRET**

Under verksamhetsåret har löpande underhåll skett i normal omfattning. Dessutom har följande insatser genomförts:

### **Målning av trapphus**

Under året har trapphusen målats om. Åtgärden har tidigarelagts i förhållande till den långsiktiga underhållsplanen.

### **Belysning i trapphus**

Trapphusen har fått ny belysning. Armaturerna är en LED-belysning med rörelsedetektor.

### **Uppfräschning av bordtennisrummet**

Bordtennisrummet har sanerats efter en fuktskada och har fått nytt golv. Väggarna målats om och ett nytt bordtennisbord har inhandlats.

### **Ny och förbättrad ventilation**

Ventilationen i Salong Modas lokaler, i bordtennisrummet och i gästlägenheten har varit undermålig. Under året har ny ventilation installerats.

### **Trivselinvesteringar**

3 nya uppsättningar av robusta trädgårdsmöbelgrupper har införskaffats under året.

### **Målning av parkeringsrutor**

Parkeringsplatsernas parkeringslinjer har målats under året.

### **Husgrunder**

Husgrunderna har målats om under året.

### **Ny dagvattenledning**

En ny dagvattenledning har dragits vid Tullhusgatan 36-40. Den gamla hade kollapsat och förorsakat en viss underminering i källaren i ovanstående fastighet.

### **Odlingslådor**

Ett antal odlingslådor har färdigställts under hösten och möjlighet att odla sina egna grönsaker kommer därför att erbjudas medlemmarna under 2017.

### **Internet, TV och telefoni**

Under året har, efter upphandling, avtal tecknats Ny Telia beträffande internet via fiber, TV via fiber och telefoni via fiber. Driftsättning kommer att ske under våren 2017. Internetuppkopplingen kommer att uppgraderas jämfört med tidigare och kommer fortfarande att vara snabb (100 Mbit/s). TV kommer att erbjuda ett omfattande kanalutbud. Samtliga tjänster ingår i den ordinarie månadsavgiften.

## AKTIVITETER

### Vår- och höststäddagar

Som vanligt, har städdagar genomförts. Nyttigt, nödvändigt, men också trivsamt tillvaro. Men, vi hoppas på en ännu större uppslutning av medlemmar under 2017.

### Luciaeftermiddag

Under december månad anordnades en Luciaeftermiddag i gästlägenheten. Många medlemmar tog tillfället i akt att trivas och umgås med glögg och lussekatt.

### Information om Triple Play

Under december månad genomfördes en informationskväll kring hur Triple Play, dvs internet, TV och telefoni, kommer att fungera när samtliga tre tjänster går genom vårt fibernet. Inkoppling sker i mars 2017.

## PLANERADE FRAMTIDA INSATSER

Föreningen har utfört en rad projekt under året, men några återstår. Det omfattar projekt som syftar till att förbättra såväl *ekonomi, trivsel som trygghet*.

### Kantsten, jord, nya växter

En trädgårdsarkitekt har skissat på nya växter och blommor i våra rabatter längs husväggarna. Kantstenarna behöver ersättas och i samband med denna åtgärd kommer all jord att bytas ut. Vid ett medlemsmöte kommer alla att ges möjlighet att få information om hur trädgårdsarkitekten tänkt för att rabatterna skall ha "säsongstäckning" över hela växtperioden.

### Gästlägenheten

Uppfräschning av tak, väggar, golv och inventarier.

### Nya cykelgarage

Byggandet av nya cykelgarage har senarelagts då åtgärden har överklagats till Hyresnämnden. Frågan avgörs under våren 2017.

### Reglering av innetemperatur

Styrelsen har för avsikt att se över vad installation av ett antal innegivare kan ge för besparing av fjärrvärmeförbrukningen.

### Installation av laddstolpar för elbilar

Försäljningen av sk hybridbilar och eldrivna bilar ökar kraftigt. Det finns anledning att anta att föreningen inom kort kommer att ha ett antal medlemmar som har önskemål om laddningsmöjligheter. Styrelsen kommer att undersöka möjligheten att installera ett antal laddstolpar intill några vid befintliga parkeringsplatser.

### Installation av solceller

Styrelsen kommer att utreda möjligheten att anlägga en solcellsanläggning på några av hustaken. Den producerade elen kan antingen användas för egen konsumtion eller säljas på den öppna marknaden.

### Jordvärme

Styrelsen kommer att utreda förutsättningarna för att ta tillvara jordvärme och att nyttja detta som ett komplement och tillskott till fjärrvärmerna.

### Vattenbesparing

Föreningen kommer att installera insatser i äldre vattenarmaturer för att åstadkomma än lägre vattenförbrukning

## UPPFÖLJNING AV FÖRBRUKNING FJÄRRVÄRME, VATTEN, EL, MÅNADSAVGIFTER, FÖRSÄLJNINGSPRISER OCH KAPITALKOSTNADER

### Förbrukning av fjärrvärme, vatten och el

Föreningen har under de senaste fem åren haft ett energioptimeringsavtal med HSB. Detta avtal har inneburit en besparing inom de tre stora förbrukningsposterna med 12-14%:s lägre förbrukning idag. Besparingen i pengar kan räknas till ännu större differens, då taxorna gått upp för såväl fjärrvärme som vatten. När det gäller vatten, så har taxorna ökat dramatiskt. Detta pga att Karlstads kommun behöver reinvestera i nytt ledningsnät.

Förbrukning	2011	2016	Besparing	Differens
Fjärrvärme (kwh)	1210767	1067739	143028	-12%
Vatten (kubikmeter)	11225	9612	1613	-14%
El (kwh)	89602	76833	12764	-14%

### Månadsavgifter

Månadsavgifterna har varit oförändrade under de senaste **tio** åren. Under samma period har hyresrätter i Karlstad (ingen höjning för KBAB:s hyresrätter under 2017) utvecklats enligt följande:

#### Hyreshöjningar i Karlstad

År	Hyreshöjning (%)	Kommentarer
2008-2016	15,27 %	KBAB:s förhandling med Hyresgästföreningen

### Månadsavgift 2017

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning av våra största omkostnaders utveckling och det i övrigt starka kassaflödet har styrelsen för avsikt att på årsstämman **föreslå oförändrad månadsavgift även för det kommande året.**

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 9 lägenhetsförsäljningar skett

Några av lägenheterna har också helt eller delvis bytt ägare, men då inom familjen och till annat försäljningspris än marknadspris.

Lägenhetstyp	3-rumslägenhet, 83 kvm	4-rumslägenhet, 98 kvm
Försäljningspris/kvm, 2010	-	14 030 – 15 612 SEK
Försäljningspris/kvm, 2011	17 048 – 17 711 SEK	14 031 – 15 255 SEK
Försäljningspris/kvm, 2012	17 229 – 17 470 SEK	13 776 – 14 694 SEK
Försäljningspris/kvm, 2013	16 265 – 19 578 SEK	14 796 – 17 347 SEK
Försäljningspris/kvm, 2014	-	17 857 – 21 938 SEK
Försäljningspris/kvm, 2015	25 904 SEK	17 857 – 20 408 SEK
Försäljningspris/kvm, 2016	20 602 – 21 928 SEK	21 429 – 23 980 SEK

## Lån

Föreningen har rekordlåg räntekostnad.

Långgivare	Ingående balans	Ränta %	Konvertering	Utgående balans
Nordea	8 000 000 SEK	0,46	Rörligt	8 000 000 SEK
Summa	8 000 000 SEK			8 000 000 SEK

## Kapitalkostnader

År	2015	2016
Räntekostnader för fastighetslån	80 742 SEK	36 890 SEK

## FAKTA OM FÖRENINGEN

### Organisationstillhörighet

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare Sveriges Bostadsrätters Centralorganisation). Det ger föreningen kostnadsfri rådgivning, juridiskt stöd vid tvister, en "röst i riksdagen" som intressebevakare, enkel möjlighet att skapa en egen hemsida. Det ger Dig som bostadsrättsinnehavare en tidning (4 ggr/år), en rad medlemsförmåner (se [www.sbc.se](http://www.sbc.se)),

### Försäkringar

Fastigheten är numer fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland. Föreningens försäkring omfattar bostadsrättstillägg.

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF FÖREN

Org.nr 773200-3376

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF FÖREN för räkenskapsåret 2016.

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 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. 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 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 maskopi, förfälskning, 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 FÖREN för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 27 mars 2017

Ingela Grundström  
Intern revisor

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Förening: BRF Fören  
Styrelsen  
Tullhusgatan 36  
652 27 Karlstad

Till styrelsen i BRF Fören

## **Uppdragsbrev för lagstadgad revision m.m. i bostadsrättsförening**

Vi får härmed bekräfta revisionsuppdraget i BRF Svenska Fören , 773200-3376("uppdragsgivaren").

### **Uppdragets omfattning och genomförande**

Uppdraget avser granskning och rapportering enligt 9 kap. 26§ bostadsrättslagen och 8 kap. lagen om ekonomiska föreningar ("revisionen") samt, i förekommande fall, annan granskning och rapportering som enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller annan författning ska utföras av en revisor ("lagstadgade tilläggsuppdrag"). Revisionen utförs i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

### **Uppdragstid**

Uppdraget löper till slutet av den ordinarie föreningsstämma , där revisorsval ska ske som hålls 2016. Om uppdraget förlängs och annat inte överenskommits, fortsätter uppdraget på oförändrade villkor.

### **Arvode**

Vårt arbete kommer att utföras i löpande räkning. Ersättning för mervärdeskatt tillkommer.

### **Allmänna villkor**

För uppdraget gäller i övrigt Fars *Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, bifogas*.

### **Rådgivnings och konsulttjänster**

Uppdragsgivaren har också möjlighet att avropa rådgivnings och konsulttjänster ur LR revisions övriga tjänsteutbud. Vid varje avrop träffas en särskild överenskommelse om tjänstens innehåll, omfattning och utförande samt om arvodesvillkoren. För sådana tjänster gäller om inte annat sägs i den särskilda överenskommelsen, Fars *Allmänna villkor om rådgivningstjänster, bifogas*.



Med vänlig hälsning  
LR Revision i Karlstad AB

---

Stefan Mott  
Godkänd revisor

**Uppdragsgivarens bekräftelse**

BRF Svenska Fören

---

Styrelseledamot

---

Ekonomisk Förvaltare

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande

BRF FÖREN  
c/o Vänerförv Bryggareg 7  
653 40 Karlstad

2017-02-15

## Till revisor Stefan Mott

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av BRF FÖRENS finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2016-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande [utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva].

### Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade [datum], särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen [, däribland sådana som beräknas till verkligt värde,] är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

### Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
  - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
  - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

---

BRF Fören  
Styrelseledamot