

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Flyttblocket 13**

769620-9969

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Flyttblocket 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016 för Brf Flyttblocket 13, org nr 769620-9969**

### **Föreningens verksamhet**

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13, med säte i Västerås, bildades i januari 2010.

#### **Ändamål**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastigheten**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Flyttblocket 13 vilken består av 3 bostadshus med totalt 9 lika stora lägenheter, två garagebyggnader med totalt 10 garageplatser varav 9 med tillhörande förråd. En garageplats med värme hyrs ut, övriga disponeras av respektive bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

**Räkenskapsår** 1 januari – 31 december

### **Verksamhetsåret 2016**

Föreningen bildades 2010 och har en väl fungerande verksamhet. Ambitionen har varit att hålla nere kostnaderna och därför tar de boende ansvar för vissa delar av det löpande underhållet. Föreningens informationsbroschyr beskriver förutsättningarna för verksamheten samt gemensamma regler, riktlinjer och rutiner för boendet. Föreningens medlemmar förväntas känna till och följa dessa.

Information om föreningen och dess verksamhet finns också på föreningens hemsida:

[www.flyttblocket13.nu](http://www.flyttblocket13.nu)

#### **Ekonomisk förvaltning**

Firma tecknas enligt stadgarna av två styrelseledamöter gemensamt.

Kassören ansvarar för den löpande bokföringen samt betalning av räkningar. Betalningsrutiner: löpande räkningar och andra mindre utgifter betalas av kassören. Samtliga i styrelsen har attesträtt upp till 10 000 kr, därutöver krävs två firmatecknare. Egna eller anhörigas utlägg får aldrig attesteras på egen hand.

Kassören och ordföranden har via Länsförsäkringar internetbank tillgång till föreningens konton.

En extern revisor har anlitats, revisor Ulrica Sjödén (adsum).

#### **Styrelsens sammansättning**

Styrelseledamöter: Dick Clomé (ordförande), Elena Tomás-Aparicio (sekreterare), Kjell Landin (kassör), Malcolm Johansson (vice ordförande), Carina Persson (ledamot). Styrelsesuppleanter: Jan Öhman och Ewa Palm.

Revisor: Ulrica Sjödén, (adsum).

#### **Underhåll, reparationer och investeringar**

Med utgångspunkt i föreningens ursprungliga ekonomiska plan har styrelsen upprättat en detaljerad plan för underhåll och förbättringar/investeringar i fastigheten. Planen revideras kontinuerligt efter behov.

*Sedan årsskiftet har följande underhåll, reparationer och investeringar genomförts:*

- ✓ Mindre målnings- och reparationsarbeten har genomförts
- ✓ Två takfläktar har bytts ut (13D och 13F)

Styrelsens har även godkänt en större ombyggnation i 13B (Lgh 2) efter godkänt bygglov och inspektion.

WS

**Ekonomisk översikt**

Styrelsens beslutade att höja avgiften till föreningen och hyran för garaget inför verksamhetsåret 2017. Avgiften är fom 1 januari 2017 4 650 kr per månad och hyran för varmgaraget är 470 kr per månad. Styrelsen har beslutat att prioritera att successivt bygga upp underhållsfonden för att täcka framtida underhållsbehov (t.ex. ommålning av fasad) utan att behöva ta ytterligare lån.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	491 161	491 160	491 160	470 977	469 320
Resultat efter finansiella poster	36 610	69 430	-38 902	61 806	4 536
Balansomslutning (tkr)	14 465	14 399	14 344	14 417	14 342
Fond för yttre underhåll	294 291	224 291	233 300	163 300	93 300
Årsavgift per m2 bostadsyta	504	504	504	482	482
Lån per m2 bostadsyta	1963	1 963	1 963	1 963	1 963
Insats per m2 bostadsyta	12000	12 000	12 000	12 000	12 000

**Förändring av eget kapital**

Specifikation	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	+11 555 000	+785 970	+224 291
Användning av yttre fond			
Avsättning av yttre fond			+70 000
Belopp vid årets utgång	= 11 555 000	= 785 970	= 294 291

Specifikation	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	-203 905	+69 430	+12 431 786
Användning av yttre fond			
Avsättning av yttre fond	-70 000		
Disposition av föregående års resultat	+69 430	-69 430	
Årets resultat		+36 610	+36 610
Belopp vid årets utgång	= -204 475	= 36 610	= 12 467 396

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-204 475
årets vinst	36 610
	<b>-167 865</b>

WS

behandlas så att

Avsättning till yttre underhåll

70 000

i ny räkning överföres

-237 865

**-167 865**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

W

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		491 161	491 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>491 161</b>	<b>491 161</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-323 053	-269 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 880	-107 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-420 933</b>	<b>-376 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 228</b>	<b>114 816</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 644	-45 989
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 618</b>	<b>-45 386</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 610</b>	<b>69 430</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>36 610</b>	<b>69 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 610</b>	<b>69 430</b>

WS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 5	13 737 506	13 835 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 737 506</b>	<b>13 835 385</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 737 506</b>	<b>13 835 385</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 877	8 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 798	12 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 675</b>	<b>21 058</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		703 386	542 894
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>703 386</b>	<b>542 894</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>728 061</b>	<b>563 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 465 567</b>	<b>14 399 337</b>

WS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 556 000	11 556 000
Upplåtelseavgifter		785 970	785 970
Fond för yttre underhåll		294 291	224 291
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 636 261</b>	<b>12 566 261</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-204 475	-203 905
Årets resultat		36 610	69 430
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-167 864</b>	<b>-134 475</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 468 396</b>	<b>12 431 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>4</b>		
Övriga skulder		1 890 000	1 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 890 000</b>	<b>1 890 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 171	77 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 171</b>	<b>77 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 465 567</b>	<b>14 399 337</b>

WS

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Värderingsprinciper m m

Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm bostadsyta: Summa årsavgift delat med total lägenhetsyta.

Lån per kvm bostadsyta: Summa lån delat med total lägenhetsyta.

Insats per kvm bostadsyta: Summa medlemsinsatser delat med total lägenhetsyta.

### Not 2 Kostnader för fastighetsförvaltningen

	2016	2015
Driftskostnader	186 122	158 296
Löpande reparationer och underhåll	99 282	78 386
Fastighetsavgift	11 412	10 953
Övriga kostnader	26 237	21 597
	<b>323 053</b>	<b>269 232</b>

W



**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 235 333	14 235 333
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 235 333</b>	<b>14 235 333</b>
Ingående avskrivningar	-399 948	-292 835
Årets avskrivningar	-97 880	-107 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-457 948</b>	<b>-399 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 737 505</b>	<b>13 835 385</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Lån	1 890 000	1 890 000
	<b>1 890 000</b>	<b>1 890 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

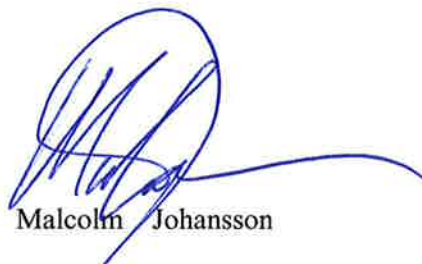
	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 060 000	5 060 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 060 000</b>	<b>5 060 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

WD

Västerås 21 maj 2017



Dick Clomén  
Ordförande



Malcolm Johansson



Kjell Svensson Landin



Carina Persson



Elena Tomás Aparicio

Min revisionsberättelse har lämnats 23 maj 2017



Ulrica Sjödén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flyttblocket, org.nr 769620-9969

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyttblocket 13 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

WS

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flyttblocket 13 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

WS

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.

Västerås 2017-05-23



Ulrica Sjödén

Auktoriserad revisor