

---

# Årsredovisning

RB BRF FERLINGGATAN  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 717600-7339

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



# ÅRSSTÄMMA

## KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Brf Ferlingsgatan till ordinarie föreningsstämma.

**Tid: Onsdag den 31 maj 2017 kl. 19.00**

**Plats: Lötenkyrkan, Heidenstamstorg**

## DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arviden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.

Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

Förslag från styrelsen:

**1. Ändring av stadgar**

Vid ordinarie föreningsstämma den 160601 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar i enlighet med förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Den 1 juli 2016 trädde ett antal lagändringar i kraft i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. I anledning av dessa lagändringar är det nödvändigt att revidera de stadgar som antogs vid föreningsstämman den 160601. Ändringarna avser främst kallelsetider till stämma samt styrelsens och revisorernas hantering av årsredovisningen. I övrigt är ändringarna i första hand redaktionella.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar men med de ändringar som framgår i detalj av bilaga 1. En översikt av ändringarna finns i bilaga 2.

**2. Inre reparationsfond**

Styrelsen föreslår att den inre fonden per bostadsrätt betalas ut till bostadsrättshavaren.

Motioner från medlemmar:

**1. Staket uteplatser**

Se bilaga 3

- t) Stämmans avslutande.

STYRELSEN, 2017-05-17

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF FERLINSGATAN  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 Uppsala kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Lötén 6:3-6:5 samt Lötén 5:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda byggnader med 156 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Ferlingsgatan 33-109 i Uppsala.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	46	70	32

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
50	115

Total tomtarea: 33 090 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 12 240 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 104 898 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 89 217 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

LB  
BM afc  
S/O

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ML Mark & fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Q-park	Parkeringsbevakning
ComHem	Kabel-TV
Sercuritas	Rondering/störningsjour
Telia	Fiber

Efter den senaste stämman 2016-06-01 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>
Birgit Moberg	Ordförande	Stämman	2017
Lars Borg	Vice ordförande	Stämman	2018
Lena Åhs	Sekreterare	Stämman	2017
Svante Forsström	Ledamot	Stämman	2018
Ann-Sofie Lütjohann Fagerqvist	Ledamot	Stämman	2017
Sanna Lindqvist	Ledamot	Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

Tina Ericson		Stämman	2017
Jonas Andersson		Stämman	2017
Hans Söderlund		Stämman	avgått under året
Lars-Olov Hellström		Stämman	avgått under året
Erik Fernroth		Riksbyggen	

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

Christer Rudén	Revisor	Stämman
Folkessons Råd & Revision	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Stig Carlsson		Stämman
---------------	--	---------

**Valberedning**

Uno Wahlstrand (sammankallande)	Valberedning	Stämman
Christina Wickström	Valberedning	Stämman
Stanley Sillesjö	Valberedning	Stämman

LB  
Bm  
Sjö

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Styrelsens verksamhetsberättelse

Vi vill börja med att tacka styrelsen och övriga som engagerat sig i och för bostadsrättsföreningen under det gångna året.

Stamrenoveringen blev äntligen klar och den sista gruppen flyttade tillbaka i februari. Många frågor har stötts och blötts under denna tid. Samtidigt har många boende börjat att umgås med varandra fastän man endast hälsat på varandra i dryga trettio år.

Ventilationen har äntligen börjat att ses över. Styrelsen utsåg tre fackkunniga män inom sig till denna grupp. Gruppen återkom med ett förslag och styrelsen beslutade att installera frånluftsfläktar i ett provhus för att se om ventilationen förbättras. Efter utvärdering får vi sedan se hur vi ska gå vidare. Vi kanske måste göra på annat vis, vilket får visa sig.

Värmekulvertar har bytts ut och det sista arbetet med mark samt sista kulvertbytet mellan undercentralerna kommer att slutföras under våren som kommer.

Vi har fått nygammal fastighetsskötare, ML fastighetsskötsel.

Föreningens hemsida kom tillbaka men lades ned igen.

Handledsstänger har blivit uppsatta till varje port.

Byte av lås samt installation av tagläsare kommer att göras nästa år.

Många frågor har stötts och blötts ett antal gånger i styrelsen. Vi känner att de ska vara mogna innan något beslut tas och flera saker hör ihop med varandra. Vi har en underhållsplan som vi följer. Kommande styrelser står inför många uppgifter och vi vill att de boende ska känna sig bekväma med våra beslut. Här är ett antal frågor som vi arbetar med:

Skyddsrummet (besiktning utförd och förslag på ombyggnad framtagen, projektet fortsätter under 2017)

Gårdarna (planeringen är färdig och projektet inleds under 2017)

Bergvärme/solceller (undersökning av marknaden har inletts med syfte att minska föreningens uppvärmningskostnad)

Servicehusen/tvättstugorna (enkät med förslag från boende har sammanställts)

Avloppskulvertar (besiktning utförd och förslag på underhållsarbete framtagen)

Balkonger/husgrunder (besiktning utförd)

Entréerna och trapphusen (besiktning utförd och förslag på underhållsarbete framtagen)

Styrelsen tar tacksamt emot förslag och idéer från er medlemmar. Ta gärna kontakt med någon i styrelsen eller använd de brevlådor som finns i tvättstugorna.

Slutningen vill styrelsen tacka medlemmarna för visat förtroende under de gångna verksamhetsåret.

LR  
BK  
S  
O

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2015-01-01 då den höjdes med 10 %.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 142 tkr och planerat underhåll för 11 708 tkr.  
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 673 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2012
Takrenovering	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Kostnadsförd del av stamrenoveringen	11 000
Gemensamma utrymmen	166
Värmeväxlare	199
Markytor	250
Strålkastare garage	93

#### **Pågående arbeten**

Värmekulvert  
Ventilation provhus

<b>Planerade underhållsarbeten</b>	<b>År</b>
Byte av låssystem och installation av passersystem	2017
Balkong-, sockel och trapprenovering	2017-2018
Förnyelse och förändring av gårdar och entréer	2017-2018
Ventilation	2018-2019

Under året avslutades föreningens stamrenovering. Den totala investeringen var 34 112 tkr. 11 000 tkr av investeringen har kostnadsförts under året. Anledningen är att föreningen har gjort stora avsättningar till underhållsfonden för att använda vid stamrenoveringen. 11 000 tkr tas från underhållsfonden för att täcka förlusten för 2016. 23 112 tkr av stamrenoveringen aktiveras och skrivs av under 50 år.

Att årets resultat blir negativt beror till stor del på den kostnadsförda stamrenoveringen. Hade hela stamrenoveringen istället aktiverats så hade föreningens resultat istället blivit 684 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 217% till 289%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 601 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 495 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

LB  
Bk. OK  
gje



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	9 103	8 873	8 599	8 207	7 747
Resultat efter finansiella poster	- 10 096	1 853	- 32	1 010	1 367
Årets resultat	- 10 096	1 853	- 32	1 010	1 338
Balansomslutning	44 018	54 621	21 784	21 830	21 752
Soliditet	26%	39%	90%	90%	86%
Likviditet	289%	217%	403%	375%	342%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	742	742	675	643	612
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 291	1 239	1 379	1 156	1 112

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 138	15 170 189	3 196 116	1 853 048
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 853 048	-1 853 048
Reservering underhållsfond		880 000	- 880 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 251 617	251 617	
Årets resultat				-10 095 745
Vid årets slut	1 212 138	15 798 572	4 420 781	-10 095 745

CB  
Bu  
af  
50

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 420 781
Årets resultat före fondförändring	<u>-10 095 745</u>
Summa underskott	-5 674 964
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>11 707 710</u>
Att balansera i ny räkning	5 359 746

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

HB  
Bou af  
3/10

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 103 380	8 873 232
Övriga rörelseintäkter	3	38 832	282 074
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>9 142 212</b>	<b>9 155 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-15 718 575	-3 849 986
Övriga externa kostnader	5	-1 173 321	-1 781 522
Personalkostnader	6	- 529 881	- 440 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 600 820	-1 138 570
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 022 597</b>	<b>-7 210 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 880 385</b>	<b>1 944 587</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 104	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 994	6 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 218 458	- 99 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 215 360</b>	<b>- 91 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 095 745</b>	<b>1 853 048</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 095 745</b>	<b>1 853 048</b>

LB

Om af  
spj

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	32 271 858	11 152 147
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	9	3 136 939	26 435 723
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 408 797</b>	<b>37 587 870</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 000	12 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 420 797</b>	<b>37 599 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 251	9 555
Övriga fordringar		111 682	119 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 515	216 027
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>276 448</b>	<b>345 243</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	8 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	8 320 720	8 675 938
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 320 720</b>	<b>8 675 938</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 597 168</b>	<b>17 021 181</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 017 965</b>	<b>54 621 051</b>

AB  
BM  
SFO

# 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		1 212 138	1 212 138
Underhållsfond		15 798 572	15 170 189
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 010 710</b>	<b>16 382 327</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 420 781	3 196 116
Årets resultat		-10 095 745	1 853 048
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 674 964</b>	<b>5 049 164</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 335 746</b>	<b>21 431 491</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	29 705 000	25 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 705 000</b>	<b>25 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	620 000	520 000
Leverantörsskulder		446 117	5 759 735
Övriga skulder	13	282 922	291 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 628 179	1 268 259
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 977 219</b>	<b>7 839 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 017 965</b>	<b>54 621 051</b>

HB  
Bok  
Sve

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär		2065
Fastighetsförbättringar	Linjär	20	2018-2020
Cykelhus	Linjär	15	2020-2023
Fönster	Linjär	30	2041
Garageportar	Linjär	15	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	9 087 781	9 087 781
Hyror, garage	185 100	184 560
Hyror, p-platser	161 005	159 720
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 140	- 5 160
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 175	- 11 025
Avgiftsfria månader under stamreoveringen	- 321 191	- 542 644
	<u>9 103 380</u>	<u>8 873 232</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	37 680	37 640
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	252	247
Inkassointäkter	900	900
Försäkringsersättningar	–	243 287
	<u>38 832</u>	<u>282 074</u>

LB  
Påm af  
syse

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	142 155	210 256
Underhåll	11 707 710	251 617
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	216 788	208 079
Försäkringspremier	118 950	114 769
Kabel- och digital-TV	444 635	170 454
Fastighetsskötsel	733 908	615 077
Trädgårdsskötsel	110 167	–
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 449	1 269
Städning gemensamma utrymmen	43 358	156 133
Obligatoriska besiktningar	15 082	26 824
Bevakningskostnader	51 512	48 300
Snö- och halkbekämpning	14 714	33 548
Förbrukningsmateriel	22 462	18 325
Fordons- och maskinkostnader	2 395	5 700
Vatten	285 157	302 953
El	282 651	272 196
Uppvärmning	1 313 234	1 218 664
Sophantering och återvinning	215 648	198 823
	<u>15 718 575</u>	<u>3 849 986</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	–	23 125
Förvaltningsarvode	166 156	156 301
Lokalkostnader	235 430	1 326 247
IT-kostnader	388	388
Juridiska kostnader	1 125	1 575
Arvode, yrkesrevisor	21 750	15 625
Möteskostnader	5 918	19 433
Övriga förvaltningskostnader	28 400	25 350
Representation	8 404	–
Kontorsmateriel	35 607	34 000
Telefon och porto	–	700
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlems- och föreningsavgifter	11 700	11 232
Köpta tjänster	176 294	1 269
Bankkostnader	90 610	162 330
Utrangering våtrumsrenovering och drop-stop	391 539	–
Övriga externa kostnader	–	3 944
	<u>1 173 321</u>	<u>1 781 522</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	58 497	65 000
Sammanträdesarvodet	105 000	113 761
Arvode till valberedningen	3 999	3 998
Övriga ersättningar	202 343	143 000
Arvode övrigt	17 250	8 250
Övriga kostnadsersättningar	4 393	10 851
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	14 928	–
Summa	<u>410 410</u>	<u>348 860</u>
Sociala kostnader	<u>119 471</u>	<u>91 782</u>
	<u>529 881</u>	<u>440 641</u>

LB  
Bn af  
SSE

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	985 463	523 223
Om- och tillbyggnader	267 692	267 692
Byggnadsinventarier	102 305	102 305
Markinventarier	24 940	24 940
Tillkommande utgifter	220 420	220 410
	<u>1 600 820</u>	<u>1 138 570</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	11 686 606	11 686 606
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	1 198 203	1 198 203
Standardförbättringar	12 345 930	12 345 930
Markanläggning	364 000	364 000
	<u>27 571 939</u>	<u>27 571 939</u>
Årets anskaffningar		
Byggnad	23 112 070	–
	<u>23 112 070</u>	<u>–</u>
Utrangering våtrumsrenovering		
	-4 535 067	–
Utrangering drop-stop		
	<u>- 136 100</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	46 012 842	27 571 939
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 512 973	-9 735 308
Tillkommande utgifter	-6 542 819	-5 181 914
Markanläggningar	- 364 000	- 364 000
	<u>-16 419 792</u>	<u>-15 281 222</u>
Utrangering våtrumsrenovering		
	4 157 138	–
Utrangering drop-stop		
	122 490	–
Årets avskrivning byggnader	- 985 463	- 523 223
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 615 357	- 615 347
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 740 984</u>	<u>-16 419 792</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 271 858	11 152 147
<b>Varav</b>		
Byggnader	24 300 230	1 428 075
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	5 994 428	7 746 872
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	103 000 000	87 800 000
lokaler	1 898 000	1 417 000
Totalt taxeringsvärde	<u>104 898 000</u>	<u>89 217 000</u>
varav byggnader	74 741 000	65 508 000

LB  
 704  
 SF  
 5



2016-12-31      2015-12-31

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Pågående om- och tillbyggnader	3 136 939	26 435 723
	<u>3 136 939</u>	<u>26 435 723</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	695
Förutbetalda försäkringspremier	133 876	118 950
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	61 094
Förutbetald renhållning	–	10 502
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 113	11 908
Övriga periodiserade kostnader	13 526	12 878
	<u>159 515</u>	<u>216 027</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	8 318 720	8 673 938
	<u>8 320 720</u>	<u>8 675 938</u>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	30 325 000	25 870 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 620 000	- 520 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>29 705 000</u>	<u>25 350 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,67%	2020-05-18	12 870 000		260 000	12 610 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,67%	2020-10-12	13 000 000		260 000	12 740 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2021-07-20		5 000 000	25 000	4 975 000
			<b>25 870 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>545 000</b>	<b>30 325 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 620 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 225 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Övriga skulder till kreditinstitut**

**Not 13 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	271 839	273 632
Skuld sociala avgifter och skatter	11 083	7 409
Avräkning hyror och avgifter	–	60
Felinbetalningar från boende, regleras 2016	–	10 465
	<u>282 922</u>	<u>291 566</u>

LB  
Bryg  
7/0

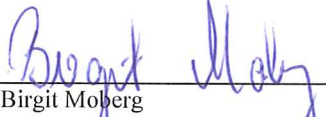
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

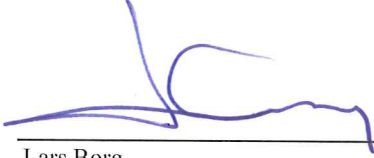
Upplupna sociala avgifter	34 544	27 864
Upplupna räntekostnader	37 763	39 972
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	387 645	24 864
Upplupna elkostnader	32 053	33 085
Upplupna värmekostnader	170 362	176 211
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	105 648	102 471
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 500	122 546
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 896	–
Förutbetalda årsavgifter	770 768	737 246
	<u>1 628 179</u>	<u>1 268 259</u>


**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	<u>30 625 700</u>	<u>26 225 700</u>
----------------------	-------------------	-------------------

Uppsala 2017-

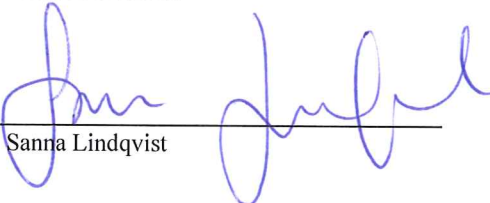
  
 Birgit Moberg

  
 Lars Borg

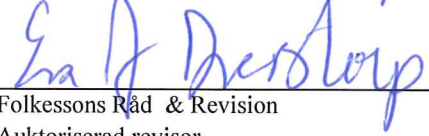
  
 Lena Åhs

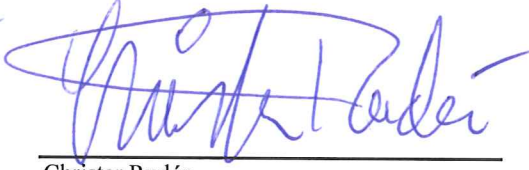
  
 Svante Forsström

  
 Ann-Sofie Lütjohann Fagerqvist

  
 Sanna Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

  
 Folkessons Råd & Revision  
 Auktoriserad revisor

8/5 2017  
  
 Christer Rudén  
 Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Ferlingsgatan  
Org.nr. 717600-7339

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Ferlingsgatan för år 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 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Riksbyggens Brf Ferlingsgatan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

8/5 2017



Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor

Christer Rudén

Revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ferlingsgatan, Org. Nr. 717600-7339

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ferlingsgatan, Org. nr. 717600-7339 för räkenskapsår 2016-01-01 – 2016-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2017-05-11



Christer Rudén

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

---

# Ordlista

## Anläggningsstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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. aktivsida) 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.

§ 5, 3 stycket

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättningar, sexuell läggning eller ålder.

§ 17, 2 stycket (*Bestämmelsen ändrades i version 2015:1 av stadgarna, vissa föreningar har således redan denna skrivning.*)

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal<sup>1</sup> samt om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande<sup>2</sup> stycke.

§ 18, sista stycket

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 39, punkt 8

8. Brottsligt förfarande m m

§ 48, näst sista stycket

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 57, 1 stycket

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

§ 58

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när om styrelsen finner skäl till det att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59, 1 stycket innan punktlista

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

§ 60, 1 och 3 stycket

Ordinarie stämma (årsstämma) Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) sex (6) veckor och senast en (1) vecka två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 67, 1 stycket

Styrelsen ska senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 69, 3 stycket

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30 dagar) fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

§ 70

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (en) vecka två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma årsstämman.

<sup>1</sup> I förekommande fall insatser  
<sup>2</sup> "Nedan" för kapitaltillskottsstadgar

## Riksbyggen normalstadgar brf 2014, version 2016:1 – jämförelse med normalstadgar 2014

Nedan gäller endast för Bonumföreningar

§1 Nytt tredje stycke

Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamhetskapande aktiviteter. Föreningens byggnad är anpassad för utökad tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningsrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med.

§ 65 Nytt andra stycke

Om beslutet avser ändring av § 1 i dessa stadgar fordras att minst 3/4 av de röstberättigade gått med på beslutet på den senare stämman.

## Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2014 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

### Bonumstadgar (§ 1)

I den senast versionen av Bonumstadgar har ett nytt stycke lagts till som tredje stycke enligt vilket föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamhetskapande aktiviteter. Föreningens byggnad är anpassad för utökad tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningsrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. Föreningar som redan är överlämnade och idag inte har denna bestämmelse i sina stadgar behöver inte lägga till den utan kan välja att ta bort detta stycke om de vill. Om så sker ska även det nya stycket i § 65 (andra stycket) se nedan, tas bort.

### Fastställande av årsavgiften (§ 17) [Denna bestämmelse ändrades vid införandet av version 2015:1 av 2014 års normalstadgar. Föreningar som har den versionen har således redan denna skrivning]

Bestämmelsen har kompletterats i andra stycket med reglering om debitering efter förbrukning vid individuell mätning (IMD). Detta med anledning av kravet på debitering baserat på individuell mätning (IMD) från 1 juni 2015. Enligt BRL gäller från nämnda datum att om en kostnad för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller el kan påföras medlemmen efter individuell mätning ska beräkningen av årsavgiften, till den del den avser sådan kostnad, ske med utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Den nya bestämmelsen innebär att alla bostadsrättsföreningar som har utrustning för individuell mätning har skyldighet att debitera utifrån verklig förbrukning. Ännu finns inget krav på att installera sådan utrustning i föreningar som saknar sådan.

### När stämma ska hållas (§ 58)

Ordinarie stämma benämns i bestämmelsen årsstämma vilket överensstämmer med nuvarande lagstiftning. Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman öökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar. I övrigt endast redaktionella ändringar av bestämmelsen.

### Kallelsetider (§ 60)

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast sex veckor (tidigare fyra) och senast två veckor (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för extra stämma har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Särskilda kallelsefrister gäller då stämman ska behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation eller fråga om fusion. Stadgarna har utformats i enlighet med detta.

**Bonumstadgar (§ 65)**

I den senast versionen av Bonumstadgar har ett nytt stycke lagts till som andra stycke vilket ställer upp ett majoritetskrav vid stadgeändring av § 1 på 3/4 av de röstberättigade på den senare stämman.

**Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc (§ 67)**

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till senast sju (7) veckor innan årsstämman.

**Revisorernas granskning**

Tiden för revisorernas revision och överlämning till styrelsen har ändrats från trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna till inom fyra (4) veckor från dess.

**Årsredovisningen och revisorernas berättelse (§70)**

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen har ändrats från en till två veckor före årsstämman.

**Övriga ändringar**

Utöver ovan ändringar i sak har vissa språkliga ändringar gjorts.

2017-01-31

Motiön B.P.F. Ferlin

Jag tycker och önskar att  
Staketet ska vara samma  
höjd och färg hela vägen.  
Där det inte finns staketet  
borde det sättas upp för  
att ge ett enhälligt intryck.  
Det är vårt ansikte utåt.

Kristina Lindblom  
Ferdinogatan 47

322456

Svar på motion från Kristina Lindblom

Kristina föreslår i motionen att staket sätts upp längs hela Ferlingsgatan och att alla staket ska vara i samma höjd och färg längs hela vägen då den sidan är vårt ansikte utåt

Boende på nedre botten har möjlighet att sätta upp staket på föreningens mark efter ansökan hos styrelsen. Styrelsen har redan i dag beslutat vissa regler gällande stakets utseende och höjd. Beroende på vart man bor finns det olika regler gällande höjd och utseende, främst så att inte sikten blir skymd.

När boende sätter upp staket åläggs den boende att hålla efter gräsmattan och allmänt ha ordning innanför staketet, vilket styrelsen varje år kontrollerar regelbundet. Styrelsen kontaktar de personer som inte håller efter gräsmattan eller inte följer reglerna på annat sätt. En annan regel är att det ska vara träfärgat staket. Tidigare var regeln att det skulle vara vitmålad staket, vilket innebär att det fortfarande finns vitmålad staket. När äldre staket byts ut ska staketen bytas till träfärgade.

Förslaget att sätta upp staket längs hela Ferlingsgatan innebär att styrelsen skulle ålägga medlemmar som inte önskar att sätta upp staket och sköta gräsmattan på föreningens mark, vilket inte går. Alternativet är att föreningen sätter upp staket och sköter gräsmattan. Det skulle innebära extra kostnad för föreningen och att föreningen behandlar olika medlemmar olika, vilket inte är tillåtet enligt likabehandlingsprincipen – vissa får sitt staket betalt av föreningen och gräsmattan skött och vissa har fått betala själva och måste sköta gräsmattan. Staketen skulle även försvåra skötseln av gräsmattorna för fastighetsskötare.

Styrelsen anser att de regler som är beslutade om staketens utseende är tillräckliga och att staketen ser lite olika ut i höjd och utseende inte innebär att föreningens ansikte utåt mot Ferlingsgatan försämras. Även om staketen skulle vara exakt lika så innebär växtligheten på uteplatserna att varje uteplats ser olika ut. I många bostadsområden, både med lägenheter, radhus eller villor, ser tomter och uteplatser olika ut. Styrelsen anser att bra skötsel av uteplatsen i sin helhet är viktigare för vårt ansikte utåt än att alla staket ser exakt likadana ut, vilket självklart gäller alla uteplatser.

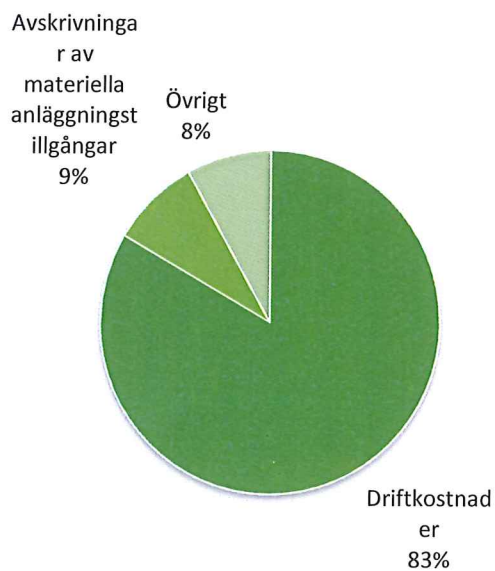
Styrelsen föreslår utifrån nämnda skäl stämman att:

Avslå motionen från Kristina Lindblom

# Nyckeltal

## Kostnadsfördelning

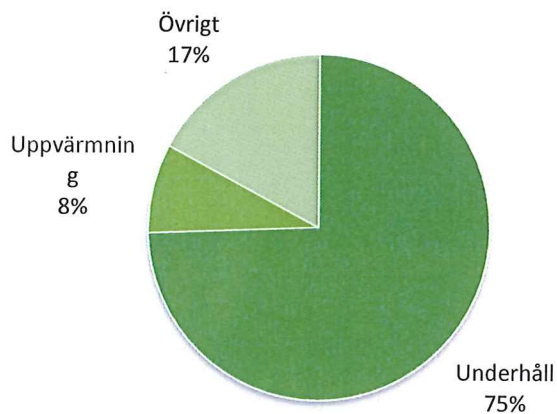
	2016	2015
Driftkostnader	15 718 575	3 849 986
Övriga externa kostnader	1 173 321	1 781 522
Personalkostnader	529 881	440 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 600 820	1 138 570
Finansiella poster	215 360	91 539
<b>Summa kostnader</b>	<b>19 237 957</b>	<b>7 302 258</b>





**Driftkostnadsfördelning**

	2016	2015
Reparationer	142 155	210 256
Underhåll	11 707 710	251 617
Fastighetsavgift och fastighetskatt	216 788	208 079
Försäkringspremier	118 950	114 769
Kabel- och digital-TV	444 635	170 454
Fastighetskötsel	733 908	615 077
Trädgårdsskötsel	110 167	0
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 449	1 269
Städning gemensamma utrymmen	43 358	156 133
Obligatoriska besiktningar	15 082	26 824
Bevakningskostnader	51 512	48 300
Snö- och halkbekämpning	14 714	33 548
Förbrukningsmateriel	22 462	18 325
Fordons- och maskinkostnader	2 395	5 700
Vatten	285 157	302 953
El	282 651	272 196
Uppvärmning	1 313 234	1 218 664
Sophantering och återvinning	215 648	198 823
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>15 718 575</b>	<b>3 849 986</b>



*68/14*

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	12240	12240
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	12	17
Underhåll	957	21
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	36	14
Fastighetsskötsel	60	50
Trädgårdsskötsel	9	0
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	4	13
Obligatoriska besiktningar	1	2
Bevakningskostnader	4	4
Snö- och halkbekämpning	1	3
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	23	25
El	23	22
Uppvärmning	107	100
Sophantering och återvinning	18	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 284</b>	<b>315</b>

---

# RB BRF FERLINSGATAN

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF FERLINSGATAN 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](http://www.riksbyggen.se)