allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggens
Brf Ängssätra
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716422-1785

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

allabrf.se

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens 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 arvoden 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.

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

t) Stämmans avslutande.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Ängssätra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Kolargossen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns sex byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Hovstagränd 3-13 i Hagsätra.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	10	51	12

Dessutom tillkommer:

P-platser
60

Total tomtarea:	8 589 m²
Total bostadsarea:	6 008 m²
Årets taxeringsvärde	100 600 tkr
Föregående års taxeringsvärde	100 600 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

HES

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Telefoni/Bredband
Fortum	Fjärvärme/El
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
RagnSells	Återvinning
Stockholm Vatten	Vatten
Assars Trädgårdstjänst	Snöröjning
Kone	Hissar
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Veine Jarehem	Ordförande	Stämman
Anna Carlsson	Sekreterare	Stämman
Daniel Weberup	Ledamot	Stämman
Alf Hansson	Ledamot	Stämman
Göran Jönsson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Göran Westling		Stämman
Peter Holub		Stämman
Salvador Villaneuva		Stämman
David Isaksson		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Anders Axling	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
KPMG AB		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. föreningen har förtidslöst ränteswpar och fastighetslån hos Nordea till en kostnad av 6 014 043 kr. Nya lån har tagits upp hos SBAB på sammanlagt 73 065 930 kr. Detta innebär att föreningen har ökat upplåningen för att betala kostnaden för denna transaktion. Genom detta kommer föreningen att sänka sina löpande räntekostnader med ca 1 500 000 kr per år.

Under det gångna året har våra 12 terrasser varit föremål för utredning.
2014-05-20 gjorde DENSIA AB en okulär besiktning och påtalade en del felaktigheter som bland annat var:
-stillastående vatten under träpanelerna.
-organiskt material kommer att ruttna/mögla under panelen och går heller inte att rengöra.
-brunnkanter högre än kringliggande yta. Vatten blir stående.
-plåtkanter under överliggande plank glipar så att vatten kan tränga in.
-träpanel och överliggare har rötskador
Kostnaden för att rätta till felen har uppskattats till 900.000:-
Ängssätra Bostadsrättsförening har anlitat DELTA Advokatbyrå. Den 25 juni 2015 fick vår advokat följande besked: Riksbyggen kommer att avhjälpa de fel som framgår av utlåtandet från DENSIA daterat 2014-09-01. MES

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-04-01 då den höjdes med 3,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 216 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2014 och visar på ett underhållsbehov på 150 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Avloppsrensning	216

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 169% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 740 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K2 och K3).

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

Som en följd av övergången till K2 har avskrivningarna på byggnaden ändrats från en progressiv avskrivningsplan till en linjär avskrivningsplan på 150 år. Avskrivningarna ökade från 149 tkr till 1 035 tkr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

HES

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 039	4 907	4 783	4 703	4 680
Resultat efter finansiella poster	- 5 775	- 246	- 167	- 101	30
Soliditet	57%	60%	60%	60%	60%
Likviditet	187%	169%	188%	134%	252%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	806	786	766	752	749
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	257	259	280	268	252
Ränta, kr/m²	1 250	496	511	487	487
Underhållsfond, kr/m²	117	137	150	133	108
Lån, kr/m²	12 161	11 094	11 094	11 162	11 166

Ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-483 592
Årets resultat före fondförändring	-5 774 820
Årets fondavsättning	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 699
Summa underskott	-6 142 713

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 142 713

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 039 311	4 906 946
Övriga rörelseintäkter	2	2 473	2 535
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 041 784	4 909 481
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 756 865	-1 734 917
Övriga externa kostnader	4	- 455 700	- 239 571
Personalkostnader	5	- 76 254	- 79 472
Avskrivningar av anläggningstillgång	6	-1 034 511	- 148 679
Summa rörelsekostnader		-3 323 330	-2 202 640
Rörelseresultat		**1 718 454**	**2 706 841**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 956	3 956
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 020	21 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 511 250	-2 977 835
Summa finansiella poster		-7 493 274	-2 952 628
Resultat efter finansiella poster		**-5 774 820**	**- 245 787**
Årets resultat		**-5 774 820**	**- 245 787**

HES

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	166 264 344	167 298 855
Summa materiella anläggningstillgångar		166 264 344	167 298 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	43 000	43 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		**166 307 344**	**167 341 855**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 264	13 398
Övriga fordringar		58 264	75 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 710	202 706
Summa kortfristiga fordringar		165 238	291 356
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 700 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	480 912	1 027 529
Summa kassa och bank		480 912	1 027 529
Summa omsättningstillgångar		**3 346 150**	**2 318 885**
SUMMA TILLGÅNGAR		**169 653 494**	**169 660 740**

PES

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll		705 472	821 171
Summa bundet eget kapital		102 005 472	102 121 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 367 893	- 237 805
Årets resultat		-5 774 820	- 245 787
Summa fritt eget kapital		-6 142 713	- 483 592
Summa eget kapital		**95 862 759**	**101 637 579**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	72 000 000	66 649 859
Summa långfristiga skulder		72 000 000	66 649 859
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 065 930	–
Leverantörskulder		80 199	444 146
Skatteskulder		105 479	104 361
Övriga skulder		–	155 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	539 127	669 261
Summa kortfristiga skulder		1 790 735	1 373 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**169 653 494**	**169 660 740**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	74 000 000	67 193 000
Summa ställda säkerheter	**74 000 000**	**67 193 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

MES

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. I och med övergången till K2 har avskrivningar på byggnader ändrats från en progressiv avskrivningsplan till en linjär avskrivningsplan på 150 år.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

HES

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	150	2157

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 842 136	4 720 276
Hyror, p-platser	198 000	187 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 825	- 530
	5 039 311	4 906 946
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	253	–
Inkassointäkter	2 220	2 535
	2 473	2 535
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	47 714	105 705
Underhåll	215 699	177 285
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	53 148	52 331
Försäkringspremier	35 001	33 876
Kabel- och digital-TV	80 968	79 640
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 2 200
Städning gemensamma utrymmen	101 821	115 774
Obligatoriska besiktningar	104 146	105 887
Bevakningskostnader	4 845	4 667
Snö- och halkbekämpning	96 394	32 466
Förbrukningsmateriel	5 148	5 920
Vatten	110 714	111 173
El	136 158	162 989
Uppvärmning	674 084	668 624
Sophantering och återvinning	93 825	80 781
	1 756 865	1 734 917

MBS

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	177 383	167 237
IT-kostnader	8 575	1 746
Juridiska kostnader	2 250	4 144
Arvode, yrkesrevisorer	33 750	32 625
Övriga förvaltningskostnader	1 431	4 900
Kreditupplysningar	–	4 725
Kontorsmateriel	7 252	6 524
Telefon och porto	12 758	5 922
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Köpta tjänster	5 000	–
Konsultarvoden	18 750	2 250
Bankkostnader	25	690
Advokat och rättegångskostnader	45 000	–
Övriga externa kostnader (pantbrev m.m.)	139 223	4 508
	455 700	239 571

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	42 000	37 000
Sammanträdesarvoden	–	5 500
Övriga ersättningar	16 575	22 400
Föreningsvald revisor	3 000	2 975
Summa	61 575	67 875
Sociala kostnader	14 679	11 597
	76 254	79 472

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgång

Byggnader	1 034 511	148 679
	1 034 511	148 679

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	200	524
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	10 649	13 416
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	859	97
Övriga ränteintäkter	2 313	7 214
	14 020	21 250

MES

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 497 207	1 654 125
Lösen av swapar	4 972 605	1 323 710
Lösen av fastighetslån	1 041 438	
	7 511 250	2 977 835

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
	168 042 750	168 042 750
Summa anskaffningsvärden	168 042 750	168 042 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 743 895	- 595 216
	- 743 895	- 595 216
Årets avskrivning byggnader	-1 034 511	- 148 679
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 778 406	- 743 895
Restvärde enligt plan vid årets slut	166 264 344	167 298 855
Varav		
Byggnader	146 900 594	147 935 105
Mark	19 363 750	19 363 750
Taxeringsvärden		
bostäder	100 600 000	100 600 000
Totalt taxeringsvärde	100 600 000	100 600 000
varav byggnader	*76 000 000*	*76 000 000*

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

86 st andelat i Riksbyggens Intresseförening	43 000	43 000
	43 000	43 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	644
Förutbetalda försäkringspremier	20 663	28 113
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 469	–
Förutbetald elavgift	11 144	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 361	20 123
Övriga förutbetalda kostnader	49 073	85 066
Förutbetald swapränta	–	68 760
	103 710	202 706

HES

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 700 000	1 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	400 000	0,45	löpande		
	90 dagar	2 300 000	0,50	2015-07-07		
					2 700 000	1 000 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	–	500 719
Förvaltningskonto i Swedbank	475 912	521 810
	480 912	1 027 529

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 300 000	821 171	- 237 805	- 245 787
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 245 787	245 787
Reservering underhållsfond		100 000	- 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 215 699	215 699	
Årets resultat				-5 774 820
Vid årets slut	101 300 000	705 472	- 367 893	-5 774 820

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -5 774 821 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -5 659 122 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	73 065 930	66 649 859
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 065 930	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	72 000 000	66 649 859

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån*	Årets amort.*	Utg. skuld
SBAB	1,45%	2015-07-03		1 065 930		1 065 930
SBAB	1,96%	2015-07-03		24 000 000		24 000 000
SBAB	2,01%	2016-04-08		24 000 000		24 000 000
SBAB	2,18%	2017-04-18		24 000 000		24 000 000
Nordea	2,22%	2016-04-04	22 531 151		-22 531 151	
Nordea	2,25%	2016-02-02	10 000 000		-10 000 000	
Nordea	2,25%	2016-02-01	15 000 000		-15 000 000	
Nordea	2,68%	Rörligt	19 118 708		-19 118 708	
			66 649 859	**73 065 930**	**-66 649 859**	**73 065 930**

*Samtliga lån hos Nordea har flyttats till SBAB och lånen har utökats med 6 416 071 kr för lösen av lån och swapar.

Den långfristiga skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. NES

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	185 793
Upplupna elkostnader	3 075	18 613
Upplupna vattenavgifter	–	22 367
Upplupna värmekostnader	23 946	23 142
Upplupna kostnader för renhållning	8 330	–
Upplupna revisionsarvoden	32 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	61 405	3 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	4 505
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 371	380 932
	539 127	669 261

Stockholm 2015-09- 23

Veine Jarehem

Anna Carlsson

Daniel Weberup

Alf Hansson

Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-05

KPMG AB

Anders Axling
Revisor

Maria Elias
Auktoriserad Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängssätra, org. nr 716422-1785

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängssätra för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängssätras finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängssätra för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-10-05

KPMG AB

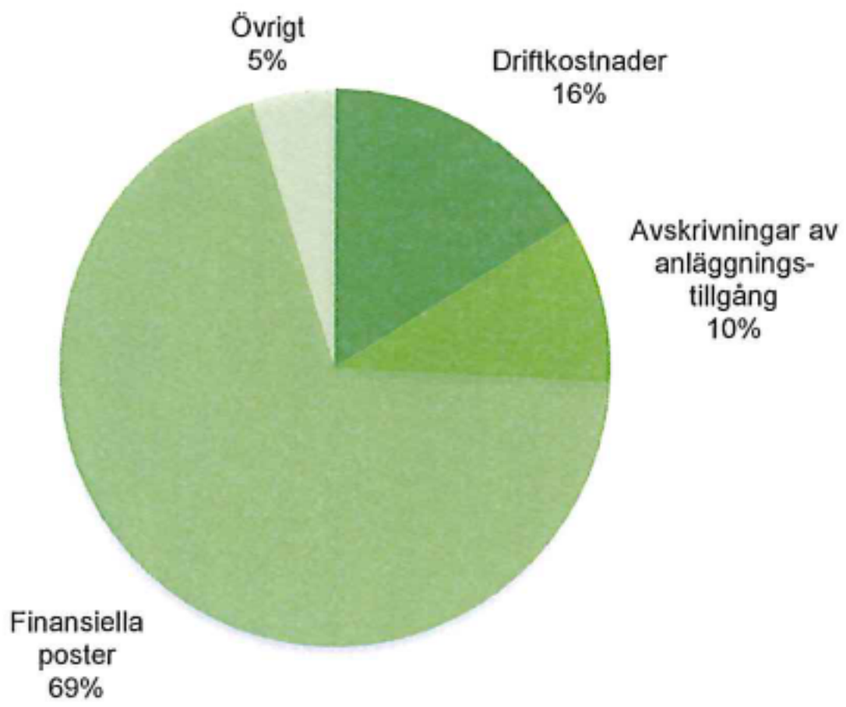
Maria Elias
Auktoriserad revisor

Anders Axling
Föreningsrevisor

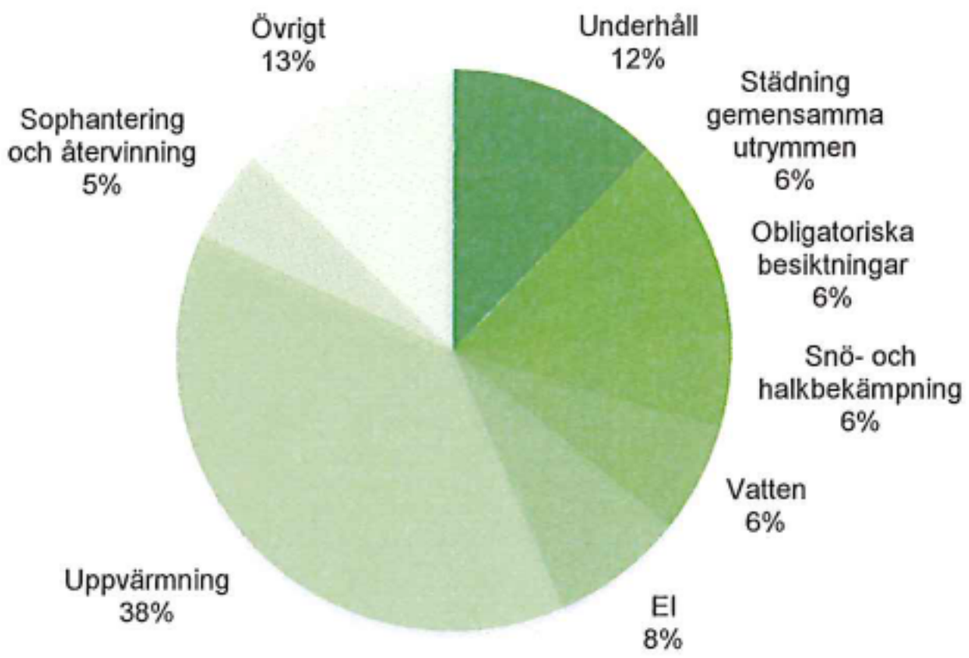
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 756 865	1 734 917
Övriga externa kostnader	455 700	239 571
Personalkostnader	76 254	79 472
Avskrivningar av anläggningstillgång	1 034 511	148 679
Finansiella poster	7 493 274	2 952 628
Summa kostnader	**10 816 604**	**5 155 268**



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	47 714	105 705
Underhåll	215 699	177 285
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	53 148	52 331
Försäkringspremier	35 001	33 876
Kabel- och digital-TV	80 968	79 640
Fastighetsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 2 200
Städning gemensamma utrymmen	101 821	115 774
Obligatoriska besiktningar	104 146	105 887
Bevakningskostnader	4 845	4 667
Snö- och halkbekämpning	96 394	32 466
Förbrukningsmateriel	5 148	5 920
Vatten	110 714	111 173
El	136 158	162 989
Uppvärmning	674 084	668 624
Sophantering och återvinning	93 825	80 781
Summa driftkostnader	**1 756 865**	**1 734 917**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	6008	6008
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	8	18
Underhåll	36	30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	9
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	13	13
Fastighetsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	17	19
Obligatoriska besiktningar	17	18
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	16	5
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	18	19
El	23	27
Uppvärmning	112	111
Sophantering och återvinning	16	13
Summa driftkostnader	**292**	**289**

allabrf.se

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.

allabrf.se

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 skuldtyngd 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.

allabrf.se

Riksbyggens Brf Ängssätra

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Ängssätra i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet