

---

# Årsredovisning

---

RB BRF ÄNGSSÄTRA  
1/7 2015 - 30/6 2016  
Org nr 716422-1785

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



## Medlemsvinsten 2016

RB BRF ÄNGSSÄTRA är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 2 800 kronor i återbäring samt 11 868 kronor i utdelning.

## Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ÄNGSSÄTRA får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-07-01 - 2016-06-30

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 Inkomstskattelagen. 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	5 rok
13	10	51	12

### Dessutom tillkommer:

P-platser

60

Total tomtarea: 8 589 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 6 008 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 104 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men *bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.*

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.

RES

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

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

Efter den senaste stämman 2015-11-19 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>
Veine Jarehem	Ordförande	Stämman	2016
Viveka Göthe	Vice ordförande	Stämman	2017
Barbro Andersson	Sekreterare	Stämman	2017
Daniel Weberup	Ledamot	Stämman	2016
Göran Jönsson	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Ann-Charlotte Askling		Stämman	2017
Göran Westling		Stämman	2016
Marita Åhrberg		Stämman	2017
Markus Borgström		Stämman	2016
David Isaksson		Riksbyggen	

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

Anders Axling	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB, Maria Elias	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Vakant		Stämman
KPMG AB		Stämman

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m<sup>2</sup>/år. **YES**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 97 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Rörbyte i kulvert	97

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll	2020	Endast i plan ej beslutat
Spolning av avloppssystem	2023	Endast i plan ej beslutat

Den 28 januari 2016 upptäcktes läckage på rör i värmesystemet. Eftersom det inte gick att stänga av värmesystemet under den kalla årssstiden fick vatten sugas upp flera gånger per dygn. Först 12 april kunde uppgrävning utomhus och bilning av golv i berört källarutrymme ske. Av kostnaden 96 818 kr har Länsförsäkringar betalat ut 74 718 (22 100 kr i självrisk).

Den 9 april 2016 fick vi översvämning i avloppssystemet. En jourbil med tryckluft kunde få loss proppen. Senare kamerakontroll av avloppssystemet visade att en skarv orsakat problemet. Detta måste åtgärdas annars bildas det i efterhand nya stopp.

Den 16 maj startade Riksbyggen med reparation av byggfelen på dom 2 första av de 12 terrasserna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 106%, eftersom amorteringen gjordes på fastighetslånet.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 065 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från föregående år tillämpar föreningen K2 regelverk. Förändringen innebär att synen på avskrivningar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året bytt till nya normalstadgar.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ersättning för skada på värmekulvert har utbetalats, har tagits upp som upplupen intäkt i detta bokslut.

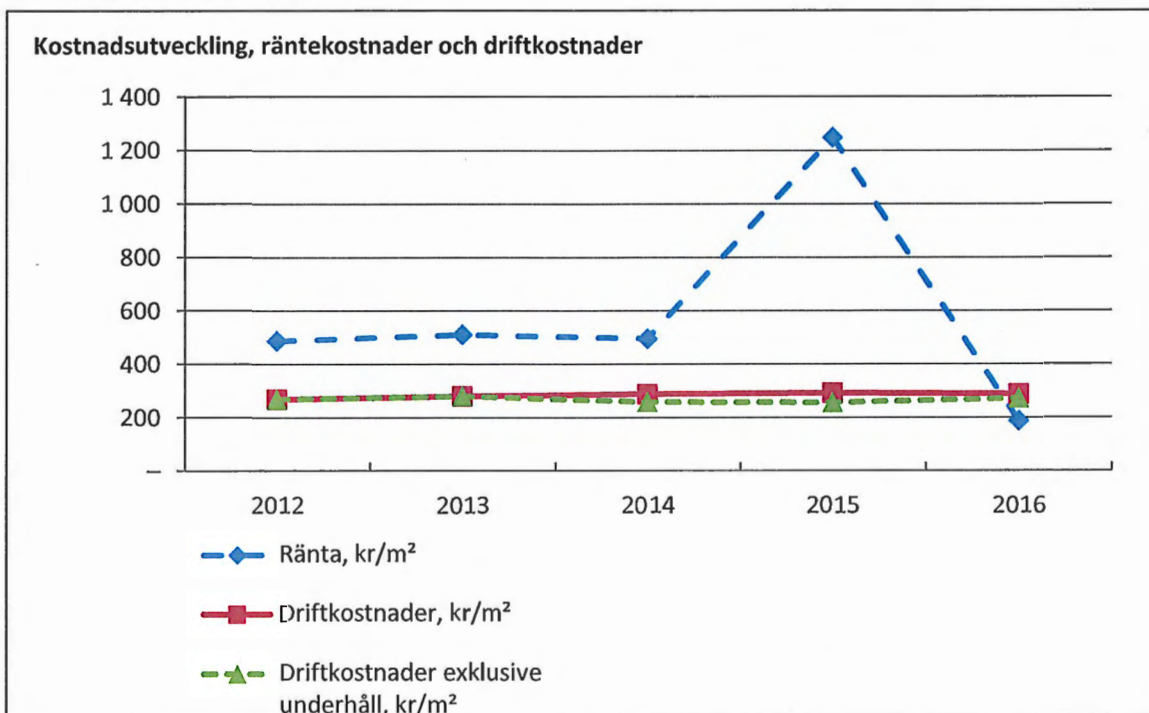
## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17).  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrät.

YES

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 198	5 039	4 907	4 783	4 703
Årets resultat	1 031	- 5 775	- 246	- 167	- 66
Resultat exklusive avskrivningar	2 065	- 4 740	- 97	- 33	53
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 965	- 4 840	- 197	- 133	- 97
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	17	17	17	17	25
Balansomslutning	167 705	169 653	169 661	169 722	170 255
Soliditet	58%	57%	60%	60%	60%
Likviditet	106%	187%	169%	188%	134%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	832	806	786	766	752
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	288	292	289	280	268
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	272	257	259	280	268
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	188	1 250	496	511	487
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	118	117	137	150	133
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 668	12 161	11 094	11 094	11 162
Skuldkvot	13,29	14,49	13,58	13,52	14,26

Underskottet 2015 beror på att förtidslösen av ränteswapar och fastighetslån hos Nordea.

HS

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-6 142 713
Årets resultat före fondförändring	1 030 811
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>96 818</u>
Summa underskott	-5 115 084

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -5 115 084

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

*MES*



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 197 987	5 039 311
Övriga rörelseintäkter	2	75 618	2 473
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 273 605</b>	<b>5 041 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 731 826	-1 756 865
Övriga externa kostnader	4	- 280 558	- 455 700
Personalkostnader	5	- 89 431	- 76 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 034 511	-1 034 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 136 326</b>	<b>-3 323 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 137 279</b>	<b>1 718 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	11 868	3 956
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 060	14 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 128 396	-7 511 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 106 468</b>	<b>-7 493 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 030 811</b>	<b>-5 774 820</b>
<b>Årets resultat</b>	16	<b>1 030 811</b>	<b>-5 774 820</b>

RES

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	165 229 833	166 264 344
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 229 833</b>	<b>166 264 344</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	129 000	43 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 000</b>	<b>43 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 358 833</b>	<b>166 307 344</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	3 264
Övriga fordringar	12	59 436	58 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	202 724	103 710
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>262 220</b>	<b>165 238</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	2 700 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	2 083 651	480 912
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 083 651</b>	<b>480 912</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 345 871</b>	<b>3 346 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 704 704</b>	<b>169 653 494</b>

VBS

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 300 000	101 300 000
Underhållsfond		708 654	705 472
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>102 008 654</u>	<u>102 005 472</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 145 895	- 367 893
Årets resultat		1 030 811	-5 774 820
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-5 115 084</u>	<u>-6 142 713</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>96 893 570</b></u>	<u><b>95 862 759</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>68 600 000</u>	<u>72 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>68 600 000</u>	<u>72 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 500 000	1 065 930
Leverantörsskulder		86 379	80 199
Skatteskulder		107 930	105 479
Övriga skulder	18	19 485	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>497 340</u>	<u>539 127</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 211 134</u>	<u>1 790 735</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>167 704 704</b></u>	<u><b>169 653 494</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>74 000 000</u>	<u>74 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>74 000 000</u>	<u>74 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga PES

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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 anskaffningsvärdet 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.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 999 987	4 842 136
Hyror, p-platser	198 000	198 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	—	- 825
	<u>5 197 987</u>	<u>5 039 311</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	—	253
Inkassointäkter	900	2 220
Ersättning från Länsförsäkringar för kulvertbyte	74 718	—
	<u>75 618</u>	<u>2 473</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	58 605	47 714
Underhåll	96 818	215 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 079	53 148
Försäkringspremier	45 109	35 001
Kabel- och digital-TV	105 333	80 968
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 2 800
Städning gemensamma utrymmen	93 078	101 821
Obligatoriska besiktningar	107 207	104 146
Bevakningskostnader	5 020	4 845
Snö- och halkbekämpning	60 802	96 394
Förbrukningsmateriel	5 765	5 148
Vatten	126 440	110 714
El	196 990	136 158
Uppvärmning	688 073	674 084
Sophantering och återvinning	90 308	93 825
	<u>1 731 826</u>	<u>1 756 865</u>

RES

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	183 608	177 383
IT-kostnader	2 178	8 575
Inkassokostnader	1 875	2 250
Arvode, yrkesrevisorer	23 500	33 750
Övriga förvaltningskostnader	8 573	1 431
Trycksaker	10 100	7 252
Telefon och porto	12 324	12 758
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 300
Köpta tjänster	–	5 000
Konsultarvoden	13 000	18 750
Bankkostnader	–	25
Advokat och rättegångskostnader	21 100	45 000
Övriga externa kostnader	–	139 223
	<u>280 558</u>	<u>455 700</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	52 925	42 000
Övriga ersättningar	26 131	16 575
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<u>82 056</u>	<u>61 575</u>
Sociala kostnader	7 375	14 679
	<u>89 431</u>	<u>76 254</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	1 034 511	1 034 511
	<u>1 034 511</u>	<u>1 034 511</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på andelar i Riksbyggen	11 868	3 956
	<u>11 868</u>	<u>3 956</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	200
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 237	10 649
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	859
Övriga ränteintäkter	2 751	2 313
	<u>10 060</u>	<u>14 020</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	1 128 396	1 497 207
Lösen av swapar	–	4 972 605
Lösen av fastighetslån	–	1 041 438
	<u>1 128 396</u>	<u>7 511 250</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
Summa anskaffningsvärden	168 042 750	168 042 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 778 406	- 743 895
	-1 778 406	- 743 895
Årets avskrivning byggnader	-1 034 511	-1 034 511
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 812 917	-1 778 406
Restvärde enligt plan vid årets slut	165 229 833	166 264 344
Varav		
Byggnader	145 866 083	146 900 594
Mark	19 363 750	19 363 750
Taxeringsvärden		
bostäder	104 000 000	100 600 000
Totalt taxeringsvärde	104 000 000	100 600 000
varav byggnader	77 000 000	76 000 000

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

258 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen	129 000	43 000
	129 000	43 000

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	59 436	58 264
	59 436	58 264

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	2 400	–
Förutbetalda försäkringspremier	43 238	20 663
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 552	2 469
Förutbetald elavgift	–	11 144
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 320	20 361
Övriga förutbetalda kostnader	50 496	49 073
Försäkringsersättningar	74 718	–
	202 724	103 710

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 700 000
	–	2 700 000

Likviditetsplacering via Riksbyggen har upphört och ersatts av konto i SBAB

MB

2016-06-30      2015-06-30

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	5 000
SBAB konto	1 500 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	578 651	475 912
	<u>2 083 651</u>	<u>480 912</u>

**Redovisningsmedel**

Konto saknas	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			101 300 000	705 472	- 367 893	-5 774 820
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 774 820	5 774 820
Reservering underhållsfond				100 000	- 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 96 818	96 818	
Årets resultat						1 030 811
Vid årets slut			101 300 000	708 654	-6 145 895	1 030 811

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 030 811 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 1 027 628 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 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	70 100 000	73 065 930
Åvgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>-1 500 000</u>	<u>-1 065 930</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	68 600 000	72 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,45%	2016-07-04	1 065 930		1 065 930	
SBAB BANK AB	0,70%	2016-07-04	24 000 000			24 000 000
SBAB BANK AB	0,84%	2017-04-18	24 000 000		1 900 000	22 100 000
SBAB BANK AB	2,18%	2017-04-18	24 000 000			24 000 000
			<b>73 065 930</b>		<b>2 965 930</b>	<b>70 100 000</b>

Under nästa räkenskapsår planerar föreningen amortera 1 500 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 62 600 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*WES*



2016-06-30

2015-06-30

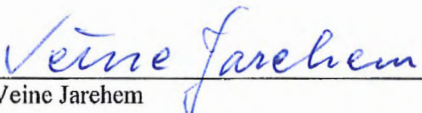
**Not 18 Övriga skulder**

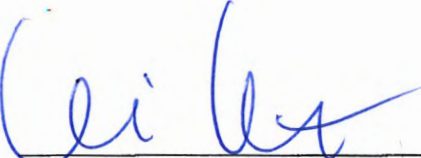
Skuld sociala avgifter och skatter	19 485	–
	<u>19 485</u>	<u>–</u>

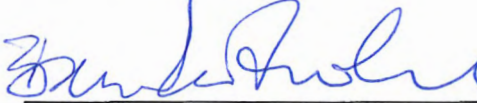
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

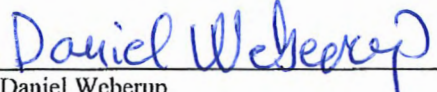
Upplupna elkostnader	17 906	3 075
Upplupna värmekostnader	22 188	23 946
Upplupna kostnader för renhållning	–	8 330
Upplupna revisionsarvoden	31 930	32 000
Upplupna styrelsearvoden	–	61 405
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 316	410 371
	<u>497 340</u>	<u>539 127</u>

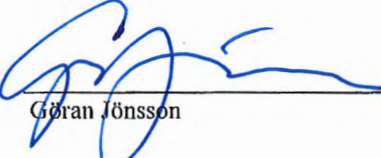
Stockholm 2016 10.06

  
 Veine Jarehem

  
 Viveka Göthe

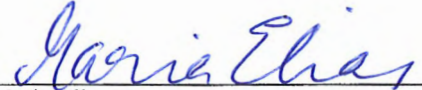
  
 Barbro Andersson

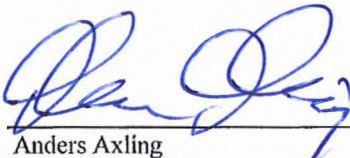
  
 Daniel Weberup

  
 Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 10-06

KPMG AB

  
 Maria Elias  
 Auktoriserad revisor

  
 Anders Axling  
 Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra, org. nr 716422-1785

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

#### 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtras finansiella ställning per den 30 juni 2016 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

#### 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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.

Solna 2016-10-06

KPMG AB

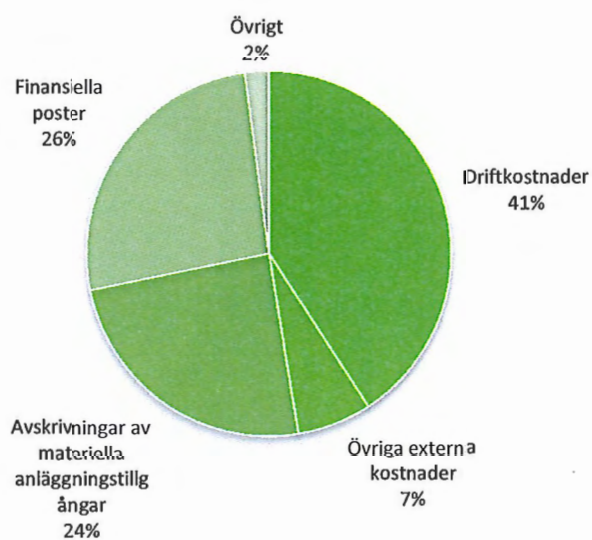
Maria Elias  
Auktoriserad revisor



Anders Axling  
Föreningsrevisor

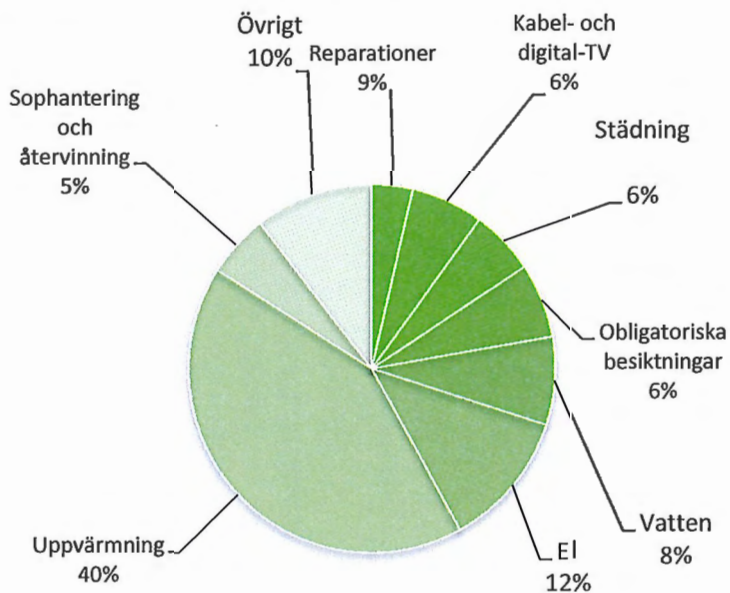
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 731 826	1 756 865
Övriga externa kostnader	280 558	455 700
Personalkostnader	89 431	76 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 034 511	1 034 511
Finansiella poster	1 106 468	7 493 274
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 242 794</b>	<b>10 816 604</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	58 605	47 714
Underhåll	96 818	215 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 079	53 148
Försäkringspremier	45 109	35 001
Kabel- och digital-TV	105 333	80 968
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 2 800
Städning gemensamma utrymmen	93 078	101 821
Obligatoriska besiktningar	107 207	104 146
Bevakningskostnader	5 020	4 845
Snö- och halkbekämpning	60 802	96 394
Förbrukningsmateriel	5 765	5 148
Vatten	126 440	110 714
El	196 990	136 158
Uppvärmning	688 073	674 084
Sophantering och återvinning	90 308	93 825
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 731 826</b>	<b>1 756 865</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	6008	6008
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10	8
Underhåll	16	36
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	9
Försäkringspremier	8	6
Kabel- och digital-TV	18	13
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	15	17
Obligatoriska besiktningar	18	17
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	10	16
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	21	18
El	33	23
Uppvärmning	115	112
Sophantering och återvinning	15	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>288</b>	<b>292</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

---

# RB BRF ÄNGSSÄTRA

---

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

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

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