Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Ekholmsängen
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 716420-4666

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1- 3

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Ekholmsängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**
Hasse Boström	Ordförande	Stämman
Patrizia Conzato	Sekreterare	Stämman
Johan Nyström	Ledamot	Stämman
Alf Haglund	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	
Gunnar Illerstål	Stämman
Seezar Qoda	Stämman
Christer Ljunggren	Stämman
Ewa Sundman	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Johan Nyström och Patrizia Conzato samt suppleanterna Gunnar Illerstål och Seezar Qoda.

Ordinarie revisorer		
Ahmet Ayanoglu	Föreningsvald	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter		
Liza Tarakjian	Föreningsvald	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning		
Michael Bercoff	Sammankallande	Stämman
Boel Ljunggren		Stämman

Studieorganisatör	
Patrizia Conzato	Styrelsen

Vicevärd	
Gunnar Illerstål	Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fågelholmen 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2000. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 253-255 i Skärholmen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t o m 2021-10-01 med en årlig avgäld på 199 900 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	10	26	18

Dessutom tillkommer:

P-platser
41 st varav 1 st p-plats i plan

Total tomtarea:	5 623 m²
Total bostadsarea:	4 511 m²
Årets taxeringsvärde	50 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 200 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 160 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 600 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 160 tkr (35 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 kr/m².

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2015 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2015.

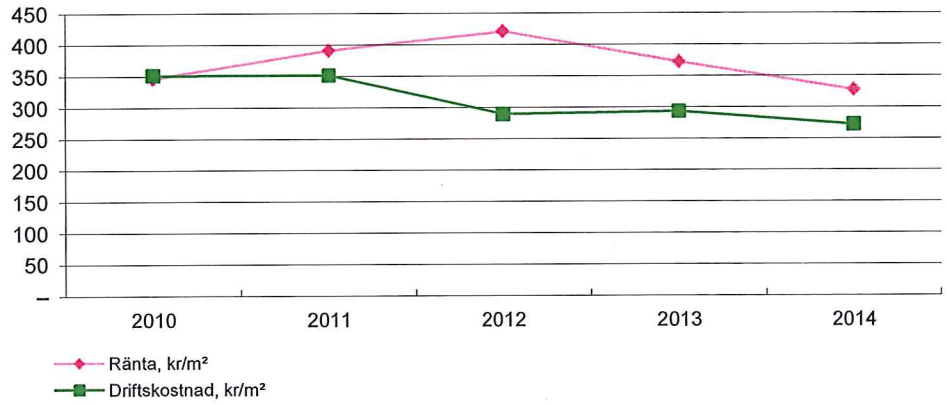
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 februari 2014. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.
Antal medlemmar: 86 (2014-08-31)

Ekonomi
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb Brf Ekholmsängens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 440	4 367	4 160	3 980	3 967
Årets resultat	664	316	62	- 536	191
Balansomslutning	69 906	69 502	70 494	70 698	72 531
Soliditet	40%	39%	38%	38%	38%
Likviditet	252%	389%	408%	372%	622%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	962	945	900	861	858
Driftskostnad, kr/m²	272	293	289	352	352
Ränta, kr/m²	327	373	421	391	347
Underhållsfond, kr/m²	539	469	457	427	449
Lån, kr/m²	9 124	9 183	9 463	9 521	9 852

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², bränsletillägg kr/m², driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 1,5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Avtal
Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Söderbergs Mattleasing	Entrémattor
Kasama AB	Sommar- och vinterunderhåll
KONE AB	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
Söderkyl	Tvättstugeservice
Riksbyggen/Securitas	Jour

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang
Under verksamhetsåret har två arbetsdagar hållits, en på hösten och en på våren, där ett antal medlemmar engagerat sig i diverse städuppgifter och andra trivselhöjande åtgärder. I vanlig ordning avslutades med gemensam grillfest.

En större förändring var att ett antal träd vid parkeringsplatsen fälldes.

Ett antal informationsblad har spridits.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 694 001
Årets resultat före fondförändring	664 103
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-438 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	120 224
Summa överskott	2 040 328
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	2 040 328

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 440 326	4 363 833
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser och Mc-platser		- 1 100	- 1 200
Inkassointäkter		360	4 355
		4 439 586	4 366 988
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 159 996	- 204 550
Planerat underhåll	3	- 120 224	- 79 780
Fastighetsavgift/skatt		- 75 454	- 76 839
Driftkostnader	4	-1 227 192	-1 323 902
Övriga kostnader	5	- 29 561	- 26 072
Personalkostnader	6	- 135 147	- 122 268
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 617 229	- 617 229
		-2 364 803	-2 450 641
Rörelseresultat		**2 074 783**	**1 916 347**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		460	410
Ränteintäkter	8	66 086	79 659
Räntekostnader, fastighetslån		-1 477 226	-1 680 585
		-1 410 680	-1 600 516
Resultat efter finansiella poster		**664 103**	**315 831**
Årets resultat		**664 103**	**315 831**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 438 000	- 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond		120 224	79 780
Resultat efter fondförändring		**346 327**	**260 611**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	63 923 624	64 481 353
Inventarier, verktyg och installationer	10	654 500	714 000
		64 578 124	65 195 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		**64 583 124**	**65 200 353**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 741	6 545
Kundfordringar		2 048	–
Skattefordringar		4 252	–
Skattekonto		60 806	87 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	153 598	201 753
		227 445	295 442
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	4 800 000	3 650 000
Kassa och bank			
Bankmedel		1 125	1 625
Avräkning med Swedbank		294 054	354 416
		295 179	356 041
Summa omsättningstillgångar		**5 322 624**	**4 301 483**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 905 748**	**69 501 836**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 430 000	23 430 000
Underhållsfond		2 432 305	2 114 529
		25 862 305	25 544 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 694 001	1 433 390
Årets resultat		664 103	315 831
Avsättning till underhållsfond		- 438 000	- 135 000
Ianspråktagande av underhållsfond		120 224	79 780
		2 040 328	1 694 001
Summa eget kapital		**27 902 633**	**27 238 530**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	39 892 078	41 157 774
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	1 265 690	265 095
Leverantörsskulder		123 468	118 835
Skatteskulder		–	21 976
Skuld sociala avgifter och skatter		2 279	2 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	719 600	697 347
		2 111 037	1 105 532
Summa skulder		**42 003 115**	**42 263 306**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 905 748**	**69 501 836**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		46 642 000	46 642 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 455 405 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämnssom 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2100
Bergvärme	Linjär	15	2026

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-08-31	2013-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 340 426	4 264 833
Hyror, p-platser	98 400	98 400
Hyror, Mc-platser och förråd	1 500	600
	4 440 326	4 363 833
Not 2 Reparationer		
Bostäder	6 860	3 491
Vattenskador	–	43 626
Tvättstugor	28 904	37 636
Gemensamma utrymmen	–	23 125
Vatten/Avlopp	25 009	6 693
Värme	13 341	17 950
Ventilation	5 888	15 525
Elinstallationer	23 859	13 618
Hissar	29 056	19 021
Låssystem	2 079	–
Fönster	–	23 064
Trädfällning	25 000	801
	159 996	204 550
Not 3 Planerat underhåll		
Tvättstugor	98 500	20 436
Värme	–	59 344
Elinstallationer	21 724	–
	120 224	79 780

	2014-08-31	2013-08-31
Not 4 Driftkostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	199 350	192 750
Försäkringspremier	52 555	39 521
Förvaltningsarvode	134 545	131 695
Kabel-TV	59 589	59 284
IT-kostnader	4 936	4 525
Juridiska kostnader	675	25 446
Arvode, yrkesrevisorer	19 375	17 939
Övriga förvaltningskostnader	12 771	9 780
Fastighetsskötsel	13 357	13 049
Trädgårdsskötsel	61 453	59 965
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 2 300
Hyra entrémattor	7 930	7 930
Obligatoriska besiktningar	4 574	11 813
Snö- och halkbekämpning	20 613	41 563
Förbrukningsmateriel	6 398	4 537
Vatten	96 923	96 942
El	366 586	427 615
Uppvärmning	72 380	92 537
Sophantering och återvinning	95 483	89 312
	1 227 192	1 323 902
Not 5 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	2 475	2 800
Telefon och porto	4 908	4 194
Medlems- och föreningsavgifter	3 100	3 100
Köpta tjänster	18 578	14 978
Bankkostnader	500	1 000
	29 561	26 072
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	68 042	68 042
Styrelsearvode	39 536	33 950
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 100	4 465
Föreningsvald revisor	3 064	3 064
Summa	113 742	109 521
Sociala kostnader	21 405	12 747
	135 147	122 268

	2014-08-31	2013-08-31

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	557 729	557 729
Bergvärmepump	59 500	59 500
	617 229	617 229

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	605	485
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	65 112	78 564
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	45	99
Övriga ränteintäkter, skattekonto	324	511
	66 086	79 659

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	67 337 659	67 337 659
Bergvärme	1 935 266	1 935 266
	69 272 925	69 272 925
Summa anskaffningsvärden	69 272 925	69 272 925
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 791 572	-4 233 843
	-4 791 572	-4 233 843
Årets avskrivning byggnader	- 557 729	- 557 729
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 349 301	-4 791 572
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 923 624	64 481 353
Taxeringsvärden		
bostäder	50 200 000	50 200 000
Totalt taxeringsvärde	50 200 000	50 200 000
varav byggnader	41 000 000	41 000 000

	2014-08-31	2013-08-31
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Bergvärmepump	892 500	892 500
	892 500	892 500
Summa anskaffningsvärden	892 500	892 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärmepump	- 178 500	- 119 000
	- 178 500	- 119 000
Årets avskrivningar		
Bergvärmepump	- 59 500	- 59 500
	- 59 500	- 59 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 238 000	- 178 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	654 500	714 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav		
10 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	16 354	5 739
Förutbetalda försäkringspremier	34 356	28 015
Förutbetald vattenavgift	6 440	6 632
Förutbetald renhållning	2 593	2 397
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 971	4 953
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	411	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	10 302
Förutbetald tomträttsavgäld	66 633	66 083
Övriga periodiserade kostnader	21 839	11 482
Förutbetald låneavi	–	66 150
	153 598	201 753

	2014-08-31	2013-08-31

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 800 000	3 650 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 500 000	0,95	tillsvidare
30 dagar	1 100 000	0,95	2014-09-18
30 dagar	300 000	0,95	2014-09-29
90 dagar	400 000	1,55	2014-09-23
90 dagar	1 500 000	1,05	2014-11-19

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 430 000	2 114 529	1 378 170	315 831
Disposition enl årsstämmobeslut			315 831	- 315 831
Avsättning till underhållsfond		438 000	- 438 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 120 224	120 224	
Årets resultat				664 103
Vid årets slut	23 430 000	2 432 305	1 376 225	664 103

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	41 157 768	41 422 869
Avgår nästa års amortering	-1 265 690	- 265 095
Skuld vid årets slut	39 892 078	41 157 774

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,58%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,71%	2014-09-10	1 688 869	7 101	1 681 768
SBAB	2,41%	2015-06-15	3 965 000		3 965 000
SBAB	2,41%	2015-06-15	3 320 000		3 320 000
SBAB	2,89%	2018-01-12	9 000 000		9 000 000
SBAB	3,55%	2014-11-05	3 965 000		3 965 000
SBAB	3,95%	2015-08-14	10 000 000		10 000 000
SBAB	5,03%	2016-02-12	9 484 000	258 000	9 226 000
			41 422 869	**265 101**	**41 157 768**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 265 690 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

	2014-08-31	2013-08-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	244 081	243 581
Upplupna elkostnader	14 444	17 644
Upplupna värmekostnader	4 245	2 865
Upplupna kostnader för renhållning	4 474	4 300
Upplupna revisionsarvoden	20 000	23 064
Upplupna styrelsearvoden	47 100	3 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	39 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	385 256	363 449
	719 600	697 347

Stockholm 2014-10-30

Hasse Boström

Patrizia Conzato

Johan Nyström

Alf Haglund

Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/11 2014

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ahmet Ayanoglu
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmsängen, org.nr 716420-4666

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmsängen för räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

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. Vi har utfört revisionen 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 vi 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 föreningens finansiella ställning per 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 bostadsrättslagen, 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 november 2014

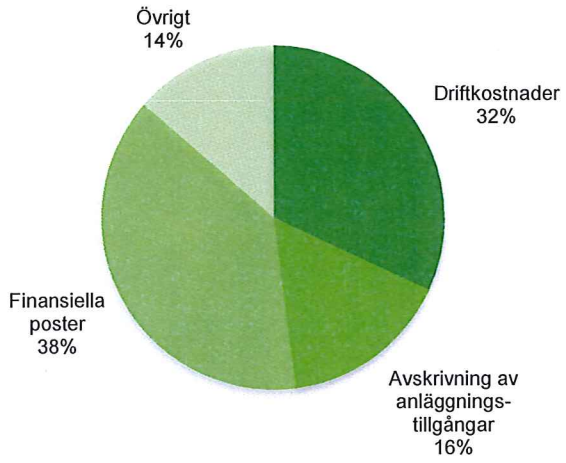
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

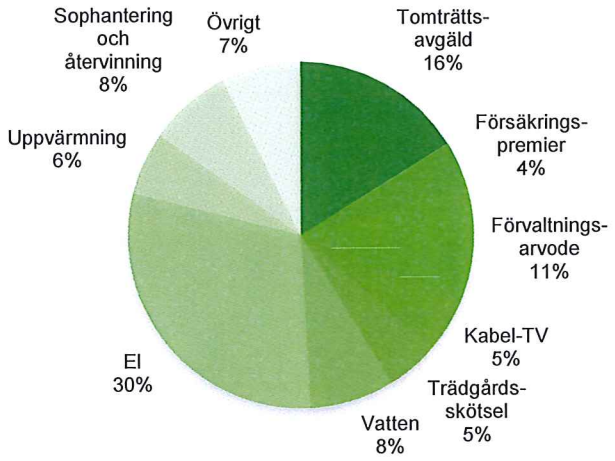
Ahmet Ayanoglu
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	159 996	204 550
Planerat underhåll	120 224	79 780
Fastighetsavgift/skatt	75 454	76 839
Driftkostnader	1 227 192	1 323 902
Övriga kostnader	29 561	26 072
Personalkostnader	135 147	122 268
Avskrivning av anläggningstillgångar	617 229	617 229
Finansiella poster	1 477 226	1 680 585
Summa kostnader	**3 842 029**	**4 131 226**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	199 350	192 750
Försäkringspremier	52 555	39 521
Förvaltningsarvode	134 545	131 695
Kabel-TV	59 589	59 284
IT-kostnader	4 936	4 525
Juridiska kostnader	675	25 446
Arvode, yrkesrevisorer	19 375	17 939
Övriga förvaltningskostnader	12 771	9 780
Fastighetsskötsel	13 357	13 049
Trädgårdsskötsel	61 453	59 965
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 2 300
Hyra entrémattor	7 930	7 930
Obligatoriska besiktningar	4 574	11 813
Snö- och halkbekämpning	20 613	41 563
Förbrukningsmateriel	6 398	4 537
Vatten	96 923	96 942
El	366 586	427 615
Uppvärmning	72 380	92 537
Sophantering och återvinning	95 483	89 312
Summa driftkostnader	**1 227 192**	**1 323 902**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	4511	4511
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	44	43
Försäkringspremier	12	9
Förvaltningsarvode	30	29
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	1	1
Juridiska kostnader	0	6
Arvode, yrkesrevisorer	4	4
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	3	3
Trädgårdsskötsel	14	13
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Hyra entrémattor	2	2
Obligatoriska besiktningar	1	3
Snö- och halkbekämpning	5	9
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	21	21
El	81	95
Uppvärmning	16	21
Sophantering och återvinning	21	20
Summa driftkostnader	**272**	**293**

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.

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.

Riksbyggens Brf Ekholmsängen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Ekholmsängen 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