

Årsredovisning

RB BRF VÅRSTAHUS NR 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716417-6765

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



Dagordning § 22

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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF VÅRSTAHUS NR 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger fastigheten vårsta 2:136 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Sandavägen i Grödinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	3,5 rok
12	8	8

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
15	16

Total bostadsarea: 1 982 m²

Årets taxeringsvärde 15 373 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 373 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

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.



Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Ribackens Klipp & Trädgård	Trädgårdsskötsel
Kåre Agro och Entreprenad AB	Snöröjning och sandning
SRV Återvinning	Sophantering
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El
Södertörns Fjärrvärme	Värme
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Marie Åström	Ordförande	Stämman	2016
Ingrid Larsson	Sekreterare	Stämman	2016
Tor Åkerwall	Ledamot	Stämman	2017
Fredrik Olofsson	Ledamot	Stämman	2017
Anna Kausits	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Astrid Andersson		Stämman	2017
Christina Jansson		Stämman	2016
Victor Stevelind		Stämman	2017
Ylva Landerholm		Stämman	2016
Adrian Aspberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer
Ordinarie revisorer

Lena Sundman		Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------------------	----------------------	---------

Valberedning

Per Lindgren (sammankallande)	Stämman
Marianne Lindahl	Stämman

Studieorganisatör

Lena Sundman	Styrelsen
Victor Stevelind	Styrelsen



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1998-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 396 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 452 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Husropp utvändigt, tak- och panelarbeten	387
Markytor	8

Planerat underhåll	År
Genomgång radiatorer	2016
Markarbeten asfalt	2016
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2016
Spola dagvattenbrunnar	2016

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 143 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Väsentliga händelser under 2015

Isolering av golvluckor och extra ventilation samt ny radonmätning i lägenheter med förhöjda radon värden

Lagning och målning av panelskador enligt årsbesiktning 2015

Kontroll/genomgång av garage- vipportar

Föreningen firade 30 år med fest i föreningen – stort engagemang och stort deltagande av medlemmarna

Färdigställt duschutrymme i tvättstugan, målning kvarstår till 2016

Infört avflyttningskontroller

Energideklaration utfört av RB

Ny kompost byggd

Nytt staket mellan husen D-E

Reparation och byte av eluttagen i vissa garage och ute på P-platser

Styrelsen hade i juni ett planeringsmöte och genomgång av underhållsplanen

Styrelsen har haft nio möten, styrelsemöten, AU-möten, budget- och bokslutsmöten inräknade

Två informationsmöten med tidigare inflyttade bostadsrättshavare har hållits

Två Gårdensdagar har genomförts med vår- och höstfix i trädgården, samt samkväm med mat och dryck

Sill-lunch med egenodlad potatis i juni och adventsfika i december för alla medlemmar, mycket bra deltagande på alla medlemsaktiviteter



Planerade händelser under 2016

OVK-kontroll

Fortsatta åtgärder med förhöjda radonvärden

Markarbeten, asfaltering vid skadad asfalt. Justering/omläggning av plattor vid huskroppar och uteplatser

Fortsatt arbete med lagning och målning av panelskador enligt årsbesiktningsprotokoll

Besiktning av lekplatsutrustningen

Årlig kontroll/genomgång av garage- vipportar

Oljning av handledare och vagnsstycken i "trapphus"

Trästaket – oljning

Uppdatera stadgar till Riksbyggens rekommenderade

Målning i duschrummet i tvättstugan

Installation av grovtvättmaskin

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

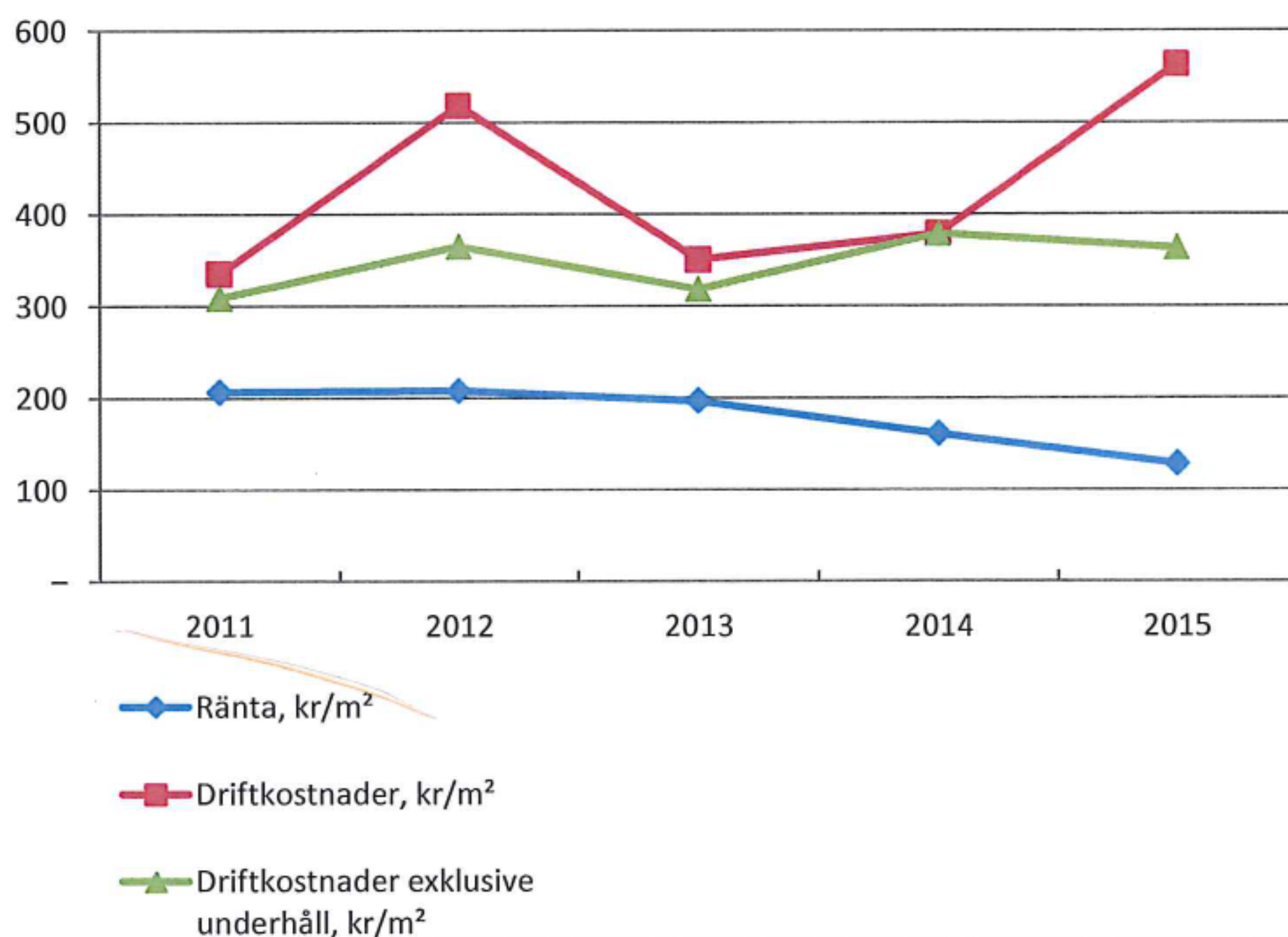
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 0).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 557	1 559	1 558	1 422	1 423
Resultat efter finansiella poster	- 30	313	292	- 192	166
Årets resultat	- 30	313	292	- 192	166
Resultat före avskrivningar	143	486	465	- 18	339
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 174	169	223	- 246	93
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	160	122	115	124
Balansomslutning	13 453	13 640	13 655	13 692	13 926
Soliditet	24%	24%	22%	20%	21%
Likviditet	388%	470%	394%	330%	444%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	761	761	698	698
Bränsletillägg, kr/m ²	87	87	87	80	80
Driftkostnader, kr/m ²	563	379	350	518	335
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	363	379	318	365	309
Ränta, kr/m ²	128	161	197	208	206
Underhållsfond, kr/m ²	800	840	680	590	629
Lån, kr/m ²	4 930	5 060	5 184	5 303	5 409

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	924 386
Årets resultat före fondförändring	-29 997
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	395 733
Summa överskott	973 122

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	973 122
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 557 355	1 559 058
Övriga rörelseintäkter	2	182 905	183 082
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 740 260	1 742 140
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 115 530	- 750 585
Övriga externa kostnader	4	- 155 390	- 144 473
Personalkostnader	5	- 83 736	- 76 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 173 474	- 173 474
Summa rörelsekostnader		-1 528 129	-1 144 901
Rörelseresultat		212 131	597 239
Finansiella poster			
Utdelning andelar Intresseföreningen		1 288	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 423	33 199
Räntekostnader för fastighetslån		- 253 839	- 318 814
Summa finansiella poster		- 242 128	- 284 695
Resultat efter finansiella poster		- 29 997	312 544
Årets resultat	13	- 29 997	312 544

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 714 269	10 887 743
Summa materiella anläggningstillgångar		10 714 269	10 887 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	42 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		10 756 269	10 901 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 762	32 089
Övriga fordringar	9	26 810	27 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 056	20 800
Summa kortfristiga fordringar		70 628	80 254
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 165 000	2 470 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	461 474	187 918
Summa kassa och bank		461 474	187 918
Summa omsättningstillgångar		2 697 102	2 738 172
SUMMA TILLGÅNGAR		13 453 371	13 639 914

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		696 000	696 000
Fond för yttre underhåll		1 586 523	1 665 256
Summa bundet eget kapital		2 282 523	2 361 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 003 119	611 843
Årets resultat		- 29 997	312 544
Summa fritt eget kapital		973 122	924 386
Summa eget kapital		3 255 645	3 285 642
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 502 768	9 771 306
Summa långfristiga skulder		9 502 768	9 771 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	268 538	257 076
Leverantörsskulder		44 859	37 106
Övriga skulder	15	57 796	89 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	323 765	199 105
Summa kortfristiga skulder		694 958	582 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 453 371	13 639 914
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		13 436 000	13 436 000
Summa ställda säkerheter		13 436 000	13 436 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 492 466 kr.

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
- 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.

1

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	78	2076

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 508 955	1 508 958
Hyrer, garage	36 000	36 000
Hyrer, p-platser	19 200	19 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 400	- 2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 400	- 2 700
	<u>1 557 355</u>	<u>1 559 058</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	172 365	172 362
Inkassointäkter	540	720
Ersättning/bidrag från Botkyrka kommun avseende städdagar	10 000	10 000
	<u>182 905</u>	<u>183 082</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	56 904	130 346
Underhåll	395 733	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 364	38 636
Försäkringspremier	23 427	24 878
Kabel- och digital-TV	39 628	39 160
Fastighetsskötsel	35 254	33 640
Trädgårdsskötsel	31 500	33 750
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 1 800
Obligatoriska besiktningar, bl a energideklaration	29 375	—
Snö- och halkbekämpning	82 566	64 731
Förbrukningsmateriel	5 511	7 120
Vatten	74 103	74 883
El	40 400	44 153
Uppvärmning	236 050	233 630
Sophantering och återvinning	28 315	27 458
	<u>1 115 530</u>	<u>750 585</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	102 314	97 804
Juridiska kostnader	1 125	675
Arvode, yrkesrevisorer	17 900	18 438
Övriga förvaltningskostnader	16 728	8 509
Kreditupplysningar	225	855
Telefon och porto	300	510
Medlems- och föreningsavgifter	1 400	1 400
Köpta tjänster, konsultarvoden, bl a Riksbyggen utöver avtal	14 858	15 442
Bankkostnader	540	840
	<u>155 390</u>	<u>144 473</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	42 412	42 412
Sammanträdesarvoden	6 600	6 600
Arvode till valberedningen	2 200	—
Övriga ersättningar	3 330	4 995
Arvode arbetsutskott	9 600	8 400
Utbildning, förtroendevalda	—	800
Summa	64 142	63 207
Sociala kostnader	19 594	13 163
	83 736	76 370

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	—	823
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	348
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	10 120	31 766
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	130	101
Övriga ränteintäkter	173	161
	10 423	33 199

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 523 675	13 523 675
Mark	280 000	280 000
	13 803 675	13 803 675
Summa anskaffningsvärden	13 803 675	13 803 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 915 932	-2 742 458
	-2 915 932	-2 742 458
Årets avskrivning byggnader	- 173 474	- 173 474
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 089 406	-2 915 932
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 714 269	10 887 743
Taxeringsvärden		
bostäder	14 917 000	14 917 000
lokaler	456 000	456 000
Totalt taxeringsvärde	15 373 000	15 373 000
varav byggnader	11 350 000	11 350 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

84 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	42 000	14 000
	42 000	14 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 723	4 451
Skattekonto	23 087	22 914
	<u>26 810</u>	<u>27 365</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	306	4 313
Förutbetalda försäkringspremier	5 616	6 580
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 134	9 907
	<u>16 056</u>	<u>20 800</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen			2 165 000	2 470 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	1 500 000	0,20	Tills vidare
	90 dagar	400 000	0,25	2016-01-18
	90 dagar	265 000	0,25	2016-02-13
			<u>2 165 000</u>	<u>2 470 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	458 474	184 918
	<u>461 474</u>	<u>187 918</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	696 000	1 665 256	611 843	312 544
Disposition enl. årsstämmobeslut			312 544	- 312 544
Reservering underhållsfond		317 000	- 317 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 395 733	395 733	
Årets resultat				- 29 997
Vid årets slut	696 000	1 586 523	1 003 119	- 29 997

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -29 998 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 48 735 kr.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 771 306	10 028 382
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 268 538	- 257 076
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>9 502 768</u>	<u>9 771 306</u>

					2015-12-31	2014-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,81%	2019-10-25	2 541 000		66 000	2 475 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,56%	2016-12-20	3 743 691		95 538	3 648 153
SWEDBANK HYPOTEK	3,08%	2018-02-27	3 743 691		95 538	3 648 153
			10 028 382		257 076	9 771 306

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 268 538 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

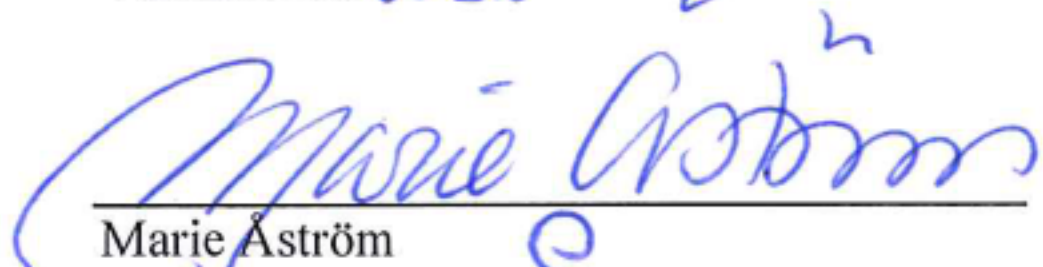
Not 15 Övriga skulder

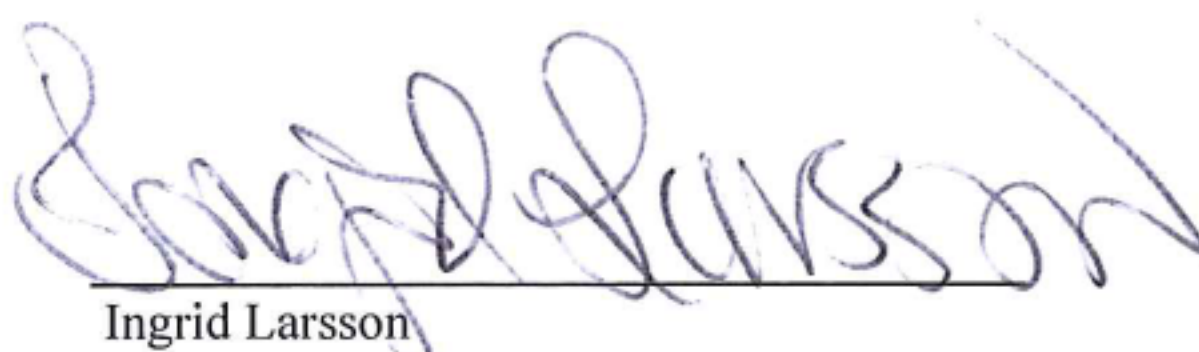
Medlemmarnas reparationsfonder	57 796	57 796
Skuld sociala avgifter och skatter	—	31 883
	57 796	89 679

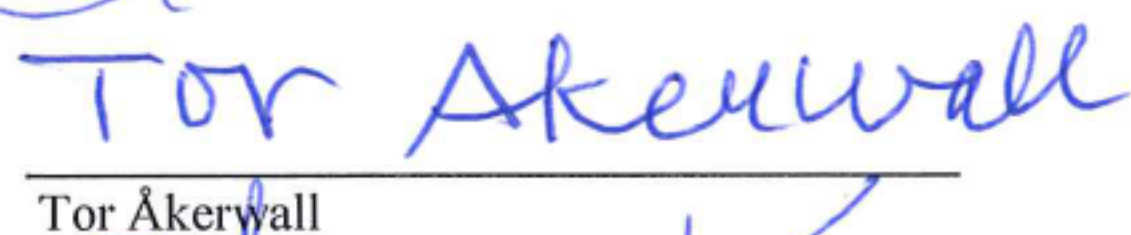
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

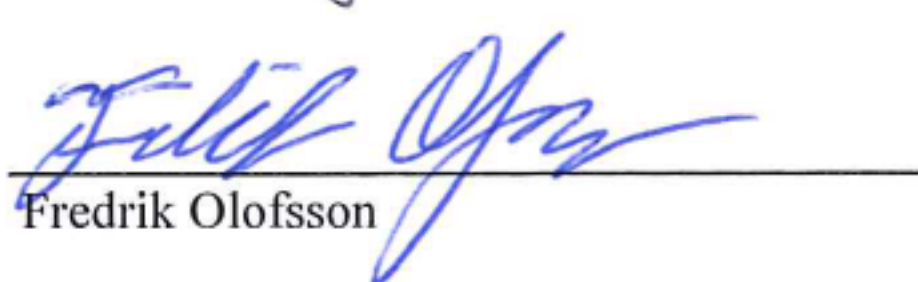
Upplupna räntekostnader	32 578	31 768
Upplupna drift- och underhållskostnader	—	10 930
Upplupna elkostnader	4 323	4 957
Upplupna värmekostnader	29 783	32 023
Upplupna kostnader för renhållning	343	40
Upplupna kostnader snöröjning	7 900	—
Upplupna revisionsarvoden	17 900	17 500
Upplupna styrelsearvoden	81 404	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 534	91 887
	323 765	199 105

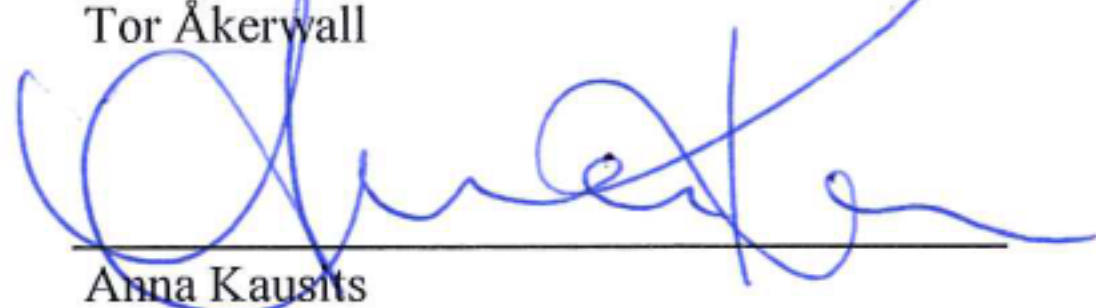
Vårsta 2016-05-22


Marie Åström


Ingrid Larsson

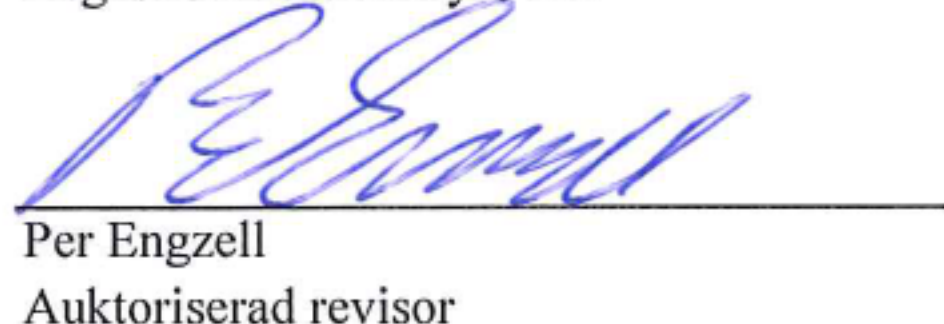

Tor Åkerwall

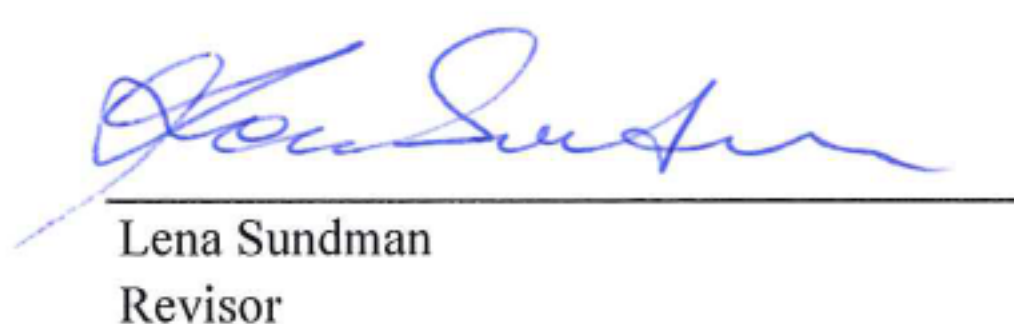

Fredrik Olofsson


Anna Kausits

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-26

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Lena Sundman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1,
org.nr 716417-6765

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1 för år 2015.

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 2015-12-31 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 år 2015.

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 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 26 maj 2016

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

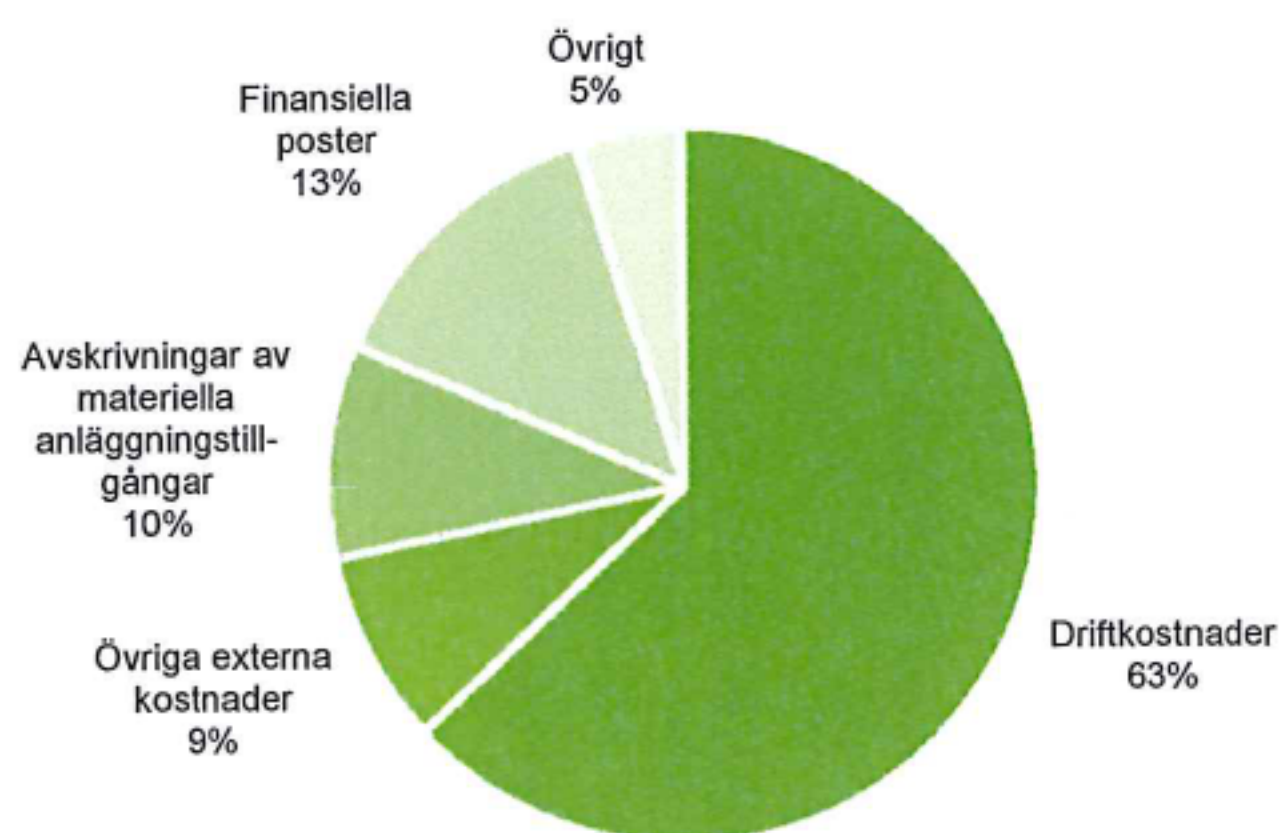


Lena Sundman
Revisor

Nyckeltal

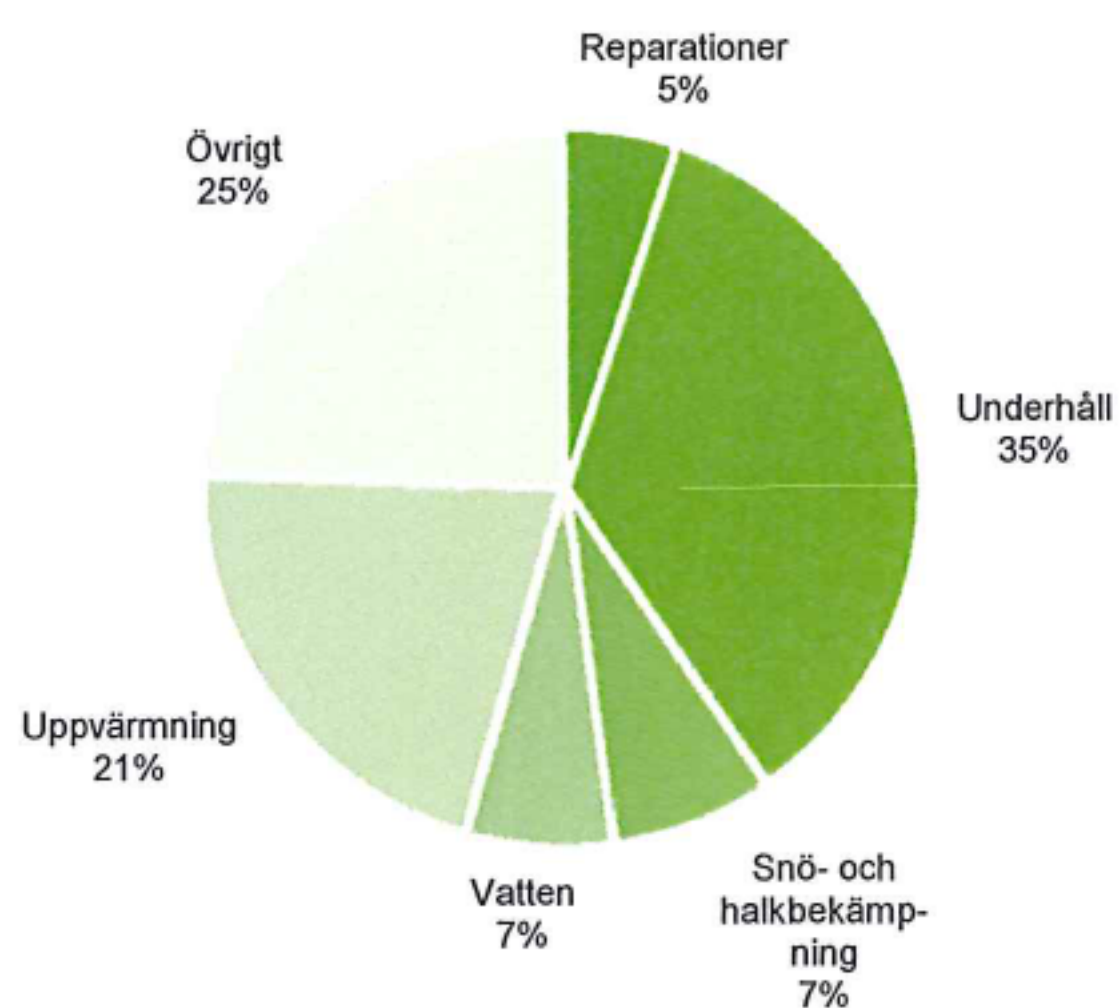
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 115 530	750 585
Övriga externa kostnader	155 390	144 473
Personalkostnader	83 736	76 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	173 474	173 474
Finansiella poster	242 128	284 695
Summa kostnader	1 770 257	1 429 596



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	56 904	130 346
Underhåll	395 733	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 364	38 636
Försäkringspremier	23 427	24 878
Kabel- och digital-TV	39 628	39 160
Fastighetsskötsel	35 254	33 640
Trädgårdsskötsel	31 500	33 750
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 1 800
Obligatoriska besiktningar, bl a energideklaration	29 375	0
Snö- och halkbekämpning	82 566	64 731
Förbrukningsmateriel	5 511	7 120
Vatten	74 103	74 883
El	40 400	44 153
Uppvärmning	236 050	233 630
Sophantering och återvinning	28 315	27 458
Summa driftkostnader	1 115 530	750 585



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	1982	1982
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	29	66
Underhåll	200	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	19
Försäkringspremier	12	13
Kabel- och digital-TV	20	20
Fastighetsskötsel	18	17
Trädgårdsskötsel	16	17
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar, bl a energideklaration	15	0
Snö- och halkbekämpning	42	33
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	37	38
El	20	22
Uppvärmning	119	118
Sophantering och återvinning	14	14
Summa driftkostnader	563	379

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 VÅRSTA- HUS NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF VÅRSTAHUS NR 1
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