

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Skäcklinge Äng
Org nr: 716417-6757





Verksamhetsberättelse BRF Skäcklinge Äng 2017

Verksamhetsåret: 2017-01-01 -- 2017-12-31

Styrelsen har bestått av:

Ordförande: Monica Cumlin

Sekreterare: Eleonora Bohman

Ledamot: Rode Liljekvist

Ledamot: Patrik Sandvall (slutade i oktober)

Ledamot: Birgitta Östlin

Ledamot: Daniel Meica (slutade i oktober)

Suppleant: Ingrid Piskator

Suppleant: Jarkko Seppä

Suppleant: Laila Höijer

Detta är styrelsens verksamhetsberättelse. Viktiga händelser under året.

Styrelsen i BRF Skäcklinge Äng har under året träffats en gång i månaden och därmed haft tolv ordinarie styrelsemöten för att gemensamt arbeta med underhåll, reparation och pågående projekt i föreningen. Samt planering av kommande energibesparande insatser. Utöver det, har ett arbetsutskott (AU) utsetts för att behandla frågor som inte hunnits med inom ramen för styrelsens avsatta mötestid. AU har träffats vid tre tillfällen under året. Genomgång av underhållsplan och årsbesiktning av området gjordes i sedvanlig ordning. Detsamma gäller de traditionella vår- och höststädningdagarna.

Det som för många år sen varit soprum vid Skäcklingevägen 237 har gjorts om till förråd att kunna hyras vid kortare tillfällen (upp till max fyra veckor) av våra medlemmar mot en mindre avgift. Två soprum som tidigare använts som förråd målades om och entreprenör har anlitats för tvätt av sopkärnen.

Installation av elstolparna för parkeringsplatserna både innanför och utanför de inhägnade blev klara i början av året. Områdeskartorna uppdaterades i samband med att arbetet med nya parkeringsplatserna blev klart, samt att man tog fram ett nytt kösystem för att ansöka om parkeringsplats som gör det svårt att få fler platser än man har rätt till enligt stadgarna. Hela projektet avslutades med att målning av parkeringsplatserna. Tilläggsasfaltering av några carport och "potthål" (hål i asfalten på grund av tjäle) beställdes i samband med att vi hade asfaltsbilen i området.

Styrelsen ordnade, efter viss efterfrågan, möjligheten att kunna få information och medlemsbrev i mailform via MailChimp. Man har också börjat använda Facebook som en kommunikationskanal i syfte att snabbt nå ut till medlemmarna.

En ordentlig trädgallring gjordes i hela området under våren och hösten på grund av svampangrepp. Två stycken julgranar har planterats inne i området och under vinterns mörkaste period pyds de med belysning.

I samband med OVK som gjordes föregående höst framkom det att det fanns en hel del felaktiga köksfläktar installerade. Styrelsen ordnade ett gemensamt inköp av rätt modell av volymkåpa för de som var intresserade samt att man tog fram en entreprenör som tog hand om monteringen för att säkra upp att det blev korrekt utfört.

Översyn och komplettering av tvättkolvar har gjorts. I tvättstugorna på SK99 och SK131 har nya manglar installerats då de gamla var uttjänta.

Kompletterande radonmätning gjordes på de lägenheter som missades vid mätningen 2009. Detta ledde till att man gör radonsanering i en lägenhet på SK97.

Tre stycken farthinder har inhandlats och installerats inne i området för att förhindrar att man kör för fort med motorfordon. Dessa monteras enkel bort under vintern för att underlätta för plogbilen.

Flertal målningsarbeten har gjorts under året. Bland annat bullerplanket mot Storrätsvägen,

Utflyttning av medlemmar från föreningen har inneburit att två förtroende uppdrag i styrelsen blivit vakanta samt att föreningen stått utan valberedning sen juni.

Lekplatserna har genomgått den årliga besiktningen. Styrelsen fick in önskemål från områdets barn om en "kompisgunga" i lilla lekplatsen vilket resulterade i en total uppfräschning.

Nya ytterdörrar med dörrbroms har inhandlats och installerats i samtliga radhus och lägenheter med egen ingång. För de som ville fanns glasparti och tittögas om tillval till självkostnadspris.

I flerfamiljshusen har det gjorts justering av portarna så de går i lås på kvällen. Dörrstängare och låskista har bytts ut.

Föreningens släp har besiktigats och är efter mindre reparationer färdig att användas.

Under året har styrelsen tagit hand om en del omläggning av lån och haft den årliga genomgången av årsredovisning och ny budget.

Renovering av badrum med 3:or efter statuskontroll som gjordes 2015 och 2016 sattes igång med ny entreprenör. Styrelsens förhoppning är att fukt- och vattenskador i området ska minska när detta arbete är klart.

Slutligen har styrelsen tagit beslut om att skriva en proposition beträffande ombyggnation och försäljning av hobbyrummen. Detta pga att det redan kostat föreningen stora summor pengar i form av juridisk hjälp och tid att administrera, samt att det inte går att tillämpa likabehandlingsprincipen. Genomförandet av detta skulle endast ett fåtal medlemmar gagnas.

//STYRELSEN

Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Skäcklinge Äng får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 475 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Äng 1 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 144 lägenheter i radhus (80 småhus) och flerbostadshus (64 lägenheter). Byggnaderna är uppförda 1984-85.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring, styrelseförsäkring ingår.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
	32	57	51	4	144

Dessutom tillkommer:

Carpportar	P-platser	MC-platser			Gästparkering
82	85	3	Alla med eluttag		12

Total bostadsarea: 12 233 m²
Total lokalarea: 326 m²

Årets taxeringsvärde 107 240 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 240 000 kr



Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 305 tkr och planerat underhåll för 1 838 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan på 30 år visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 783 tkr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2015
Renovering toalett, omklädning	2016
Installation armaturer	2016
Justering plattor mm	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	46
Installation spiskåpor	62
Byte entrédörrar	1 507
Lekplats	222

Planerat underhåll	År
Omläggning asfalt	2019, 2022
Målning träpaneler	2020
Byte värmekulvert	2022



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Cumlin	Ordförande	Stämman	2019
Patrik Sandvall, avgick oktober 2017	Vice ordförande	Stämman	2019
Eleonora Bohman	Sekreterare	Stämman	2018
Rode Liljekvist	Ledamot	Stämman	2018
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman	2018
Daniel Meica, avgick oktober 2017	Ledamot	Stämman	2019
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laila Höijer	Stämman	2018
Ingrid Piskator	Stämman	2018
Jarko Seppä	Stämman	2018
Per Isaksson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Benny Tjäder		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Robin Jansson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Junior Åhlin, sammankallande, avgått under året	Stämman
Diana Hägglund, avgått under året	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 205.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

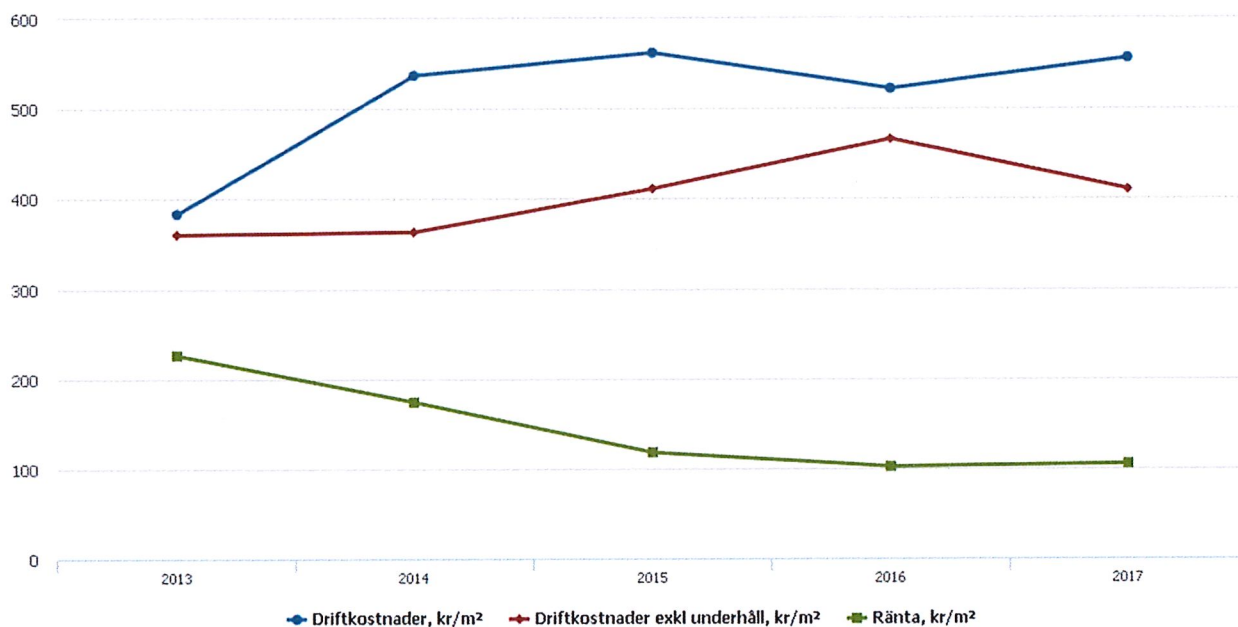
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 279	10 281	10 276	10 282	10 180
Resultat efter finansiella poster	238	672	137	146	1 266
Soliditet %	11	11	10	10	10
Driftkostnader, kr/m²	556	522	562	537	383
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	410	466	411	363	360
Ränta, kr/m²	105	102	118	174	226

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 101 432	1 769 183	1 582 013	2 482 710	671 682
Disposition enl. årsstämmobeslut				671 682	-671 682
Reservering underhållsfond			1 730 000	-1 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 837 674	1 837 674	
Årets resultat					238 435
Vid årets slut	3 101 432	1 769 183	1 474 339	3 262 066	238 435

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 154 392
Årets resultat	238 435
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 837 674

Summa **3 500 502**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 500 502**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 278 990	10 281 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 261	304 389
Summa rörelseintäkter		10 643 252	10 585 876
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 985 993	-6 558 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-663 518	-787 239
Personalkostnader	Not 6	-212 901	-220 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 236 655	-1 082 008
Summa rörelsekostnader		-9 099 067	-8 647 652
Rörelseresultat		1 544 185	1 938 224
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	6 624	6 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 803	7 328
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 320 177	-1 280 494
Summa finansiella poster		-1 305 750	-1 266 542
Resultat efter finansiella poster		238 435	671 682
Årets resultat		238 435	671 682

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	82 593 666	83 730 094
Summa materiella anläggningstillgångar		82 593 666	83 730 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Intresseföreningen	Not 12	216 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		82 809 666	83 802 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	34 856	95 368
Övriga fordringar	Not 14	39 624	31 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	317 763	208 895
Summa kortfristiga fordringar		392 243	335 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 328 879	3 753 088
Summa kassa och bank		3 328 879	3 753 088
Summa omsättningstillgångar		3 721 122	4 088 913
Summa Tillgångar		86 530 788	87 891 007



Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 870 615	4 870 615
Fond för yttre underhåll		1 474 339	1 582 013
Summa bundet eget kapital		6 344 953	6 452 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 262 067	2 482 710
Årets resultat		238 435	671 682
Summa fritt eget kapital		3 500 502	3 154 392
Summa eget kapital		9 845 455	9 607 020
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	73 661 200	74 414 129
Summa långfristiga skulder		73 661 200	74 414 129
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	752 890	721 927
Leverantörsskulder	Not 19	808 395	1 648 136
Skatteskulder	Not 20	7 788	62 294
Övriga skulder	Not 21	46 261	90 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 408 799	1 347 269
Summa kortfristiga skulder		3 024 133	3 869 858
Summa Eget kapital och Skulder		86 530 788	87 891 007

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	137
Markanläggningar	Linjär	10
Anslutningsavgift	Linjär	5
Parkeringsplatser och motorvärmarruttag	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 528 863	8 530 665
Hyrer, p-platser	368 621	355 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 783	-3 645
Bränsleavgifter, bostäder	1 399 289	1 399 167
Summa nettoomsättning	10 278 990	10 281 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	235 008	235 062
Övriga avgifter	8 535	16 870
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	25 312	0
Fakturerade kostnader	4 514	5 090
Övriga rörelseintäkter	90 892	47 367
Summa övriga rörelseintäkter	364 261	304 389

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 837 674	-711 819
Reparationer	-1 305 438	-1 754 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-585 460	-582 452
Försäkringspremier	-233 745	-223 110
Kabel- och digital-TV	-86 234	-84 728
Återbäring från Riksbyggen	13 100	15 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 856
Obligatoriska besiktningar	-34 168	-264 864
Snö- och halkbekämpning	-193 870	-211 385
Förbrukningsinventarier	-29 304	-28 750
Fordons- och maskinkostnader	-700	-520
Vatten	-359 707	-344 405
Fastighetsel	-167 117	-166 913
Uppvärmning	-1 472 510	-1 476 509
Sophantering och återvinning	-261 912	-267 079
Trädgårdsskötsel	-431 253	-446 127
Summa driftkostnader	-6 985 993	-6 558 208

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-497 500	-579 820
IT-kostnader	-12 065	-13 238
Arvode, yrkesrevisor	-25 650	-45 775
Övriga förvaltningskostnader	-35 719	-35 945
Kreditupplysningar	-2 850	-51 726
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 312	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-180	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
Bankkostnader	-1 250	0
Utöver avtal Riksbyggen	-55 791	-53 536
Summa övriga externa kostnader	-663 518	-787 239

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-109 420	-105 710
Sammanträdesarvoden	-45 600	-49 719
Övriga ersättningar	-425	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-16 975
Övriga kostnadsersättningar	-1 612	-3 000
Övriga personalkostnader	-900	-1 000
Sociala kostnader	-35 944	-43 793
Summa personalkostnader	-212 901	-220 197

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-750 000	-750 000
Avskrivning Markanläggningar	-198 397	-43 750
Avskrivning Anslutningsavgifter	-288 258	-288 258
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 236 655	-1 082 008

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	6 624	6 624
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	6 624	6 624

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 682	5 950
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	121	1 378
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 803	7 328

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 320 145	-1 280 494
Övriga räntekostnader, skattekonto	-32	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 320 177	-1 280 494

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 275 866	95 275 866
Mark	2 282 000	2 282 000
Anslutningsavgifter	1 441 291	922 722
Markanläggning	1 883 746	437 500
	100 882 903	98 918 088

Årets anskaffningar

Markanläggning	100 227	1 446 246
Anslutningsavgifter	0	518 569
	100 227	1 964 815

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**100 983 130 100 882 903****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-16 330 005	-15 580 005
Anslutningsavgifter	-472 804	-184 546
Markanläggningar	-350 000	-306 250
	- 17 152 809	- 16 070 801

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-750 000	-750 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-288 258	-288 258
Årets avskrivning markanläggningar	-198 397	-43 750

- 1 236 655 - 1 082 008**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 18 389 464 - 17 152 809****Restvärde enligt plan vid årets slut****82 593 666 83 730 094****Taxeringsvärden**

Byggnader	30 000 000	30 000 000
Mark	10 400 000	10 400 000
Totalt taxeringsvärde hyreshusenhet	40 400 000	40 400 000

Taxeringsvärden

Byggnader	38 680 000	38 680 000
Mark	28 160 000	28 160 000
Totalt taxeringsvärde småhusenhet	66 840 000	66 840 000

Not 12 Andelar i Intresseföreningen

	2017-12-31	2016-12-31
432 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen (föregående år 144 st)	216 000	72 000
Summa andra långfristiga fordringar	216 000	72 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	34 856	80 308
Kundfordringar	0	15 060
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 856	95 368

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	25 118	31 562
Andra kortfristiga fordringar	14 506	0
Summa övriga fordringar	39 624	31 562

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 323	55 778
Förutbetalda driftkostnader	111 853	131 563
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 688	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 899	21 554
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 763	208 895

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel SBAB	1 911 978	2 704 296
Bankmedel Handelsbanken	5 766	6 698
Transaktionskonto	1 411 135	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 042 094
Summa kassa och bank	3 328 879	3 753 088



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Inteckningslån	74 414 090	75 136 056
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-752 890	-721 927
Långfristig skuld vid årets slut	73 661 200	74 414 129

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,65%	2018-08-14	8 132 389,00	0,00	93 480,00	8 038 909,00
SBAB	1,11%	2019-11-19	11 413 758,00	0,00	48 899,00	11 364 859,00
SBAB	3,82%	2020-08-14	7 376 977,00	0,00	120 399,00	7 256 578,00
SBAB	1,20%	2020-09-21	7 437 111,00	0,00	81 060,00	7 356 051,00
SBAB	1,22%	2020-09-21	7 437 111,00	0,00	81 060,00	7 356 051,00
SBAB	1,36%	2021-09-21	7 376 977,00	0,00	120 399,00	7 256 578,00
SBAB	1,42%	2021-09-21	8 150 210,00	0,00	91 320,00	8 058 890,00
SBAB	1,73%	2022-05-20	9 157 138,00	0,00	37 638,00	9 119 500,00
SBAB	2,30%	2024-11-13	8 654 385,00	0,00	47 711,00	8 606 674,00
Summa			75 136 056,00	0,00	721 966,00	74 414 090,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 752.890,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3.011.560,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 70.649.640,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	752 890	721 927
Summa övriga skulder till kreditinstitut	752 890	721 927

Not 19 Leverantörsskulder**2017-12-31 2016-12-31**

Leverantörsskulder	808 395	1 648 136
Summa leverantörsskulder	808 395	1 648 136

Not 20 Skatteskulder**2017-12-31 2016-12-31**

Skatteskulder	7 788	62 294
Summa skatteskulder	7 788	62 294



Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	48 269
Övriga skulder	4 296	0
Mottagna depositioner	41 964	41 964
Öresutjämning	1	0
Summa övriga skulder	46 261	90 233

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	23 100	20 979
Upplupna värmekostnader	202 789	197 291
Upplupna kostnader för renhållning	6 417	4 425
Upplupna revisionsarvoden	33 500	43 636
Upplupna styrelsearvoden	139 305	199 233
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 073	148 471
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 626	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	818 989	733 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 408 799	1 347 269

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	91 087 000	91 087 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Tumba 2018 03 28

Ort och datum

Monica Cumlin

Monica Cumlin

Eleonora Bohman

Eleonora Bohman

Birgitta Östlin

Birgitta Östlin

Marie Åström

Marie Åström

Jarko Seppä

Jarko Seppä

Rode Liljekvist

Rode Liljekvist

Laila Höijer

Laila Höijer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13

KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Benny Tjäder

Benny Tjäder
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng, org. nr 716417-6757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skäcklinge Ång för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 13 april 2018

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor



Benny Tjäder

Förtroendevald revisor

RB BRF Skäcklinge Äng

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Skäcklinge Äng 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

