

# Årsredovisning

Riksbyggens BRF  
SKÄCKLINGE ÄNG  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 716417-6757

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



---

# Innehållsförteckning

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

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge äng 1. På fastigheten har uppförts 144 lägenheter i radhus (80 småhus) och flerbostadshus (64 lgh) med en sammanlagd area på 12 233 kvm. Byggnaderna är uppförda 1984-85.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	32	57	51	4

#### Dessutom tillkommer:

P-platser

157

Total bostadsarea: 12 233 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 326 m<sup>2</sup>

#### Taxeringsvärden

##### Småhusenhet

Årets taxeringsvärde 61 232 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 61 232 000 kr

##### Hyreshusenhet

Årets taxeringsvärde 36 400 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 36 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade och uppgår i genomsnitt till 698 kr/kvm/år. Fr o m 2013-04-01 har man gjort en mindre ökning av Kabel-TV- och bränsleavgifterna. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

## Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 911 tkr och planerat underhåll för 2 422 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Bostäder	92
Tvättstugeutrustning	43
Värmeinstallationer	395
Huskropp utvändigt, målning	1 685
Markytor, dränering	207

## Förvaltning

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

## Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

		<b>Utsedd av</b>
Richard de Geus	Ordförande	Stämman
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman
Eleonora Bohman	Ledamot	Stämman
Jenny Dock	Ledamot	Stämman
Hans Lindström	Ledamot	Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Laila Höljer		Stämman
Norma Hervia Alwalai		Stämman
Sophia Markovic		Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Abraham Shahin	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

### Valberedning

Annika Hansson (sammankallande)		Stämman
Göran Thomasen		Stämman

### Studieorganisatör

Jenny Dock	Studieorganisatör	Styrelsen
------------	-------------------	-----------

## Firmateckning

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

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

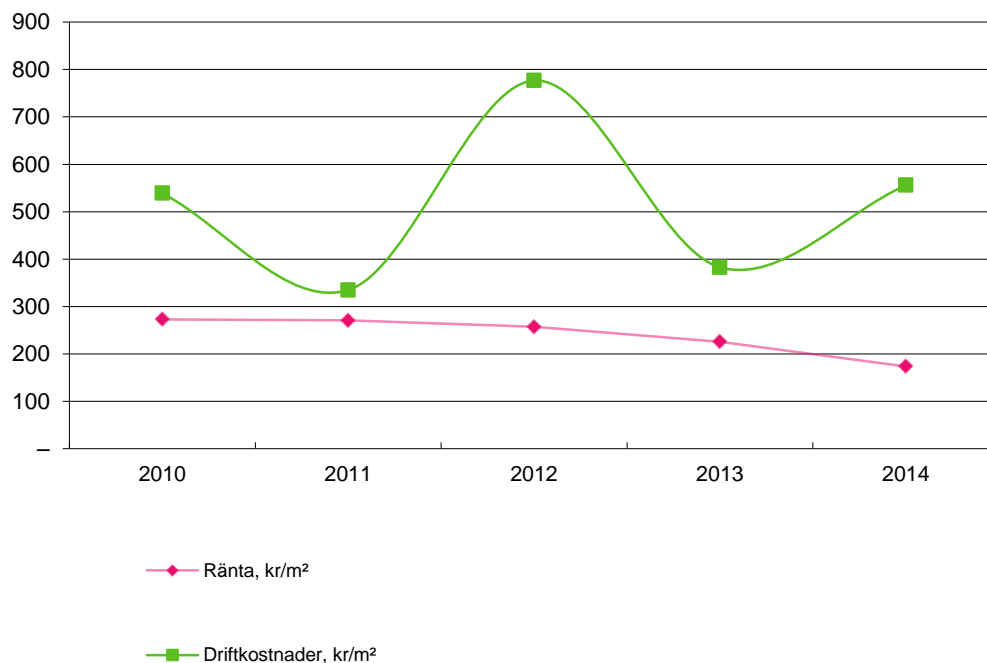
I resultatet ingår avskrivningar med 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 705 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

#### Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	10 532	10 410	10 118	10 098	10 093
Årets resultat	- 89	1 266	- 4 269	1 166	- 1 542
Resultat före avskrivningar	705	2 063	- 3 469	1 965	- 779
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 313	785	- 4 676	758	- 1 993
Balansomslutning	87 236	87 586	88 141	91 996	91 769
Soliditet	10%	10%	8%	13%	11%
Likviditet	137%	147%	96%	260%	207%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	697	697	697	697	697
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	556	383	777	335	539
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	174	226	257	271	273
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	39	134	55	335	289
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 090	6 135	6 193	6 255	6 313
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad					
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>					
El, kWh					

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 099 337
Årets resultat före fondförändring	-88 883
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 018 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 215 522</u>
Summa överskott	3 207 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 207 976

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 882 721	8 839 372
Övriga rörelseintäkter	2	1 648 828	1 570 519
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 531 550</b>	<b>10 409 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 980 996	-4 809 329
Fastighetsadministration	4	- 532 977	- 612 997
Personalkostnader	5	- 171 782	- 130 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 793 750	- 797 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 479 505</b>	<b>-6 350 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 052 045</b>	<b>4 059 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		6 624	3 280
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	38 327	40 178
Räntekostnader och liknande poster		-2 185 879	-2 837 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 140 928</b>	<b>-2 793 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 88 883</b>	<b>1 265 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 88 883</b>	<b>1 265 713</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	83 346 136	83 913 903
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 346 136</b>	<b>83 913 903</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag		72 000	72 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 000</b>	<b>72 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 418 136</b>	<b>83 985 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	7 270
Övriga fordringar		31 027	55 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	92 369	129 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 446</b>	<b>192 210</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 300 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 300 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 394 220	1 407 940
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 394 220</b>	<b>1 407 940</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 817 666</b>	<b>3 600 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 235 802</b>	<b>87 586 053</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 870 615	4 870 615
Fond för yttre underhåll		484 577	1 682 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>5 355 192</u>	<u>6 552 714</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 296 859	833 624
Årets resultat		- 88 883	1 265 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 207 976</u>	<u>2 099 337</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>8 563 167</b></u>	<u><b>8 652 050</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>75 887 528</u>	<u>76 480 650</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>75 887 528</u>	<u>76 480 650</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		593 102	574 331
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder		80 187	80 187
Leverantörskulder		853 387	489 120
Skatteskulder		10 558	10 110
Övriga kortfristiga skulder		56 137	50 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 191 736</u>	<u>1 249 280</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 785 107</u>	<u>2 453 353</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>87 235 802</b></u>	<u><b>87 586 053</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		<u>91 087 000</u>	<u>91 087 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>91 087 000</b></u>	<u><b>91 087 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## 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 72 705 837 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- 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.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	130 år	2125
Maskiner och inventarier	Linjär	5 år	2013
Markanläggningar	Linjär	10 år	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 528 411	8 527 743
Hyror, lokaler	1 400	–
Hyror, p-platser	354 600	313 868
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 690	- 2 239
	<u>8 882 721</u>	<u>8 839 372</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 398 961	1 340 612
Kabel-tv-avgifter	235 008	209 952
Övriga lokalintäkter	2 430	2 400
Övriga ersättningar	5 600	7 800
Inkassointäkter	4 680	9 755
Övriga rörelseintäkter	2 150	–
	<u>1 648 828</u>	<u>1 570 519</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	911 395	544 082
Planerat Underhåll	2 422 272	286 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	537 128	536 680
Försäkringspremier	270 384	212 970
Kabel- och digital-TV	133 873	232 584
Fastighetsskötsel	95 006	89 093
Trädgårdsskötsel	444 328	444 328
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 14 500
Systematiskt brandskyddsarbete	–	45 743
Städning gemensamma utrymmen	2 500	–
Snö- och halkbekämpning	193 751	280 390
Förbrukningsmateriel	9 085	23 811
Fordons- och maskinkostnader	24 898	12 294
Vatten	251 010	371 833
El	182 587	229 509
Uppvärmning	1 355 660	1 374 714
Sophantering och återvinning	155 518	139 497
	<u>6 980 996</u>	<u>4 809 329</u>

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	437 789	430 853
IT-kostnader	4 564	11 677
Juridiska kostnader	6 975	11 969
Arvode, yrkesrevisorer	32 000	32 250
Möteskostnader	9 300	–
Övriga förvaltningskostnader	17 953	35 876
Telefon och porto	876	903
Medlems- och föreningsavgifter	7 200	7 000
Köpta tjänster	13 821	61 925
Konsultarvoden	–	19 174
Bankkostnader	2 500	1 370
	<u>532 977</u>	<u>612 997</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	64 750	98 000
Sammanträdesarvoden	57 590	- 960
Arvode till valberedningen	1 475	1 475
Övriga ersättningar	824	3 000
Arvode vicevärd	13 000	6 000
Föreningsvald revisor	3 110	2 970
Summa	<u>140 749</u>	<u>110 485</u>
Sociala kostnader	<u>31 034</u>	<u>20 390</u>
	<u>171 782</u>	<u>130 875</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	750 000	750 000
Markanläggningar	43 750	43 750
Maskiner och inventarier	–	3 578
	<u>793 750</u>	<u>797 328</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	907	1 044
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	33 625	38 827
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 433	–
Övriga ränteintäkter	362	307
	<u>38 327</u>	<u>40 178</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Byggnader	97 557 866	97 557 866
Anslutningsavgifter	217 292	–
Markanläggning, skärmtak och plank	437 500	437 500
	<u>98 212 658</u>	<u>97 995 366</u>

## Årets anskaffningar

Anslutningsavgifter	225 983	217 292
	<u>225 983</u>	<u>217 292</u>

## Summa anskaffningsvärden

	<u>98 438 641</u>	<u>98 212 658</u>
--	-------------------	-------------------

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-14 080 005	-13 330 005
Markanläggningar, skärmtak och plank	- 218 750	- 175 000
	<u>-14 298 755</u>	<u>-13 505 005</u>

## Årets avskrivning byggnader

	- 750 000	- 750 000
--	-----------	-----------

## Årets avskrivning markanläggningar, skärmtak och plank

	- 43 750	- 43 750
--	----------	----------

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-15 092 505</u>	<u>-14 298 755</u>
--	--------------------	--------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>83 346 136</u>	<u>83 913 903</u>
--	-------------------	-------------------

## Taxeringsvärden

## Småhusenhet

	61 232 000	61 232 000
--	------------	------------

## Hyresenhet

	36 400 000	36 400 000
--	------------	------------

## Totalt taxeringsvärde

	<u>97 632 000</u>	<u>97 632 000</u>
--	-------------------	-------------------

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 214	6 111
Förutbetalda försäkringspremier	70 437	58 540
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 718	59 419
Övriga förutbetalda kostnader	–	5 307
	<u>92 369</u>	<u>129 377</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 300 000	2 000 000
	Typ	Saldo	Ränta
	30 dagar	300 000	0,45
	30 dagar	2 000 000	0,70
			Slutdatum
			Rullande
			2015-01-08
			<u>2 300 000</u>
			<u>2 000 000</u>

**Not 11 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 769 183	3 101 432	1 682 099	833 624	1 265 713
Disposition enl årsstämmobeslut				1 265 713	-1 265 713
Avsättning till underhållsfond			1 018 000	-1 018 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 215 522	2 215 522	
Årets resultat					- 88 883
Vid årets slut	1 769 183	3 101 432	484 577	3 296 859	- 88 883

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	76 480 630	77 054 981
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 593 102	- 574 331
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>75 887 528</u>	<u>76 480 650</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,36%	2015-11-26	11 500 641			11 500 641
SBAB	1,38%	2015-09-22	7 680 291		81 060	7 599 231
SBAB	1,38%	2015-09-24	7 680 291		81 060	7 599 231
SBAB	1,38%	2015-09-24	7 685 862		94 915	7 590 947
SBAB	1,56%	2015-01-13	8 776 765		37 601	8 739 164
SBAB	1,67%	2016-09-13	8 424 170		91 320	8 332 850
SBAB	3,46%	2015-08-14	9 208 270			9 208 270
SBAB	3,82%	2020-08-14	7 685 862		94 915	7 590 947
SBAB	3,83%	2017-08-14	8 412 829		93 480	8 319 349
			<b>77 054 981</b>		<b>574 351</b>	<b>76 480 630</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 593 102 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	43 045	43 045
Upplupna räntekostnader	–	29 924
Upplupna elkostnader	22 769	20 675
Upplupna värmekostnader	197 479	172 379
Upplupna kostnader för renhållning	–	603
Upplupna revisionsarvoden	35 110	35 110
Upplupna styrelsearvoden	137 000	137 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 438	74 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	657 895	735 745
	<u>1 191 736</u>	<u>1 249 280</u>

Tumba 2015-

Richard de Geus

Birgitta Östlin

Eleonora Bohman

Jenny Dock

Hans Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson  
Auktoriserad revisorAbraham Shahin  
Föreningsvald revisor

# Nyckeltal

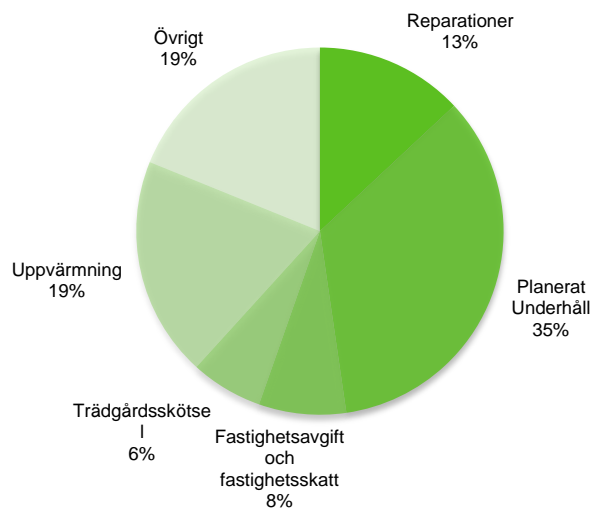
Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	6 980 996	4 809 329
Fastighetsadministration	532 977	612 997
Personalkostnader	171 782	130 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	793 750	797 328
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 479 505</b>	<b>6 350 530</b>





**Driftskostnadsfördelning**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	911 395	544 082
Planerat Underhåll	2 422 272	286 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	537 128	536 680
Försäkringspremier	270 384	212 970
Kabel- och digital-TV	133 873	232 584
Fastighetsskötsel	95 006	89 093
Trädgårdsskötsel	444 328	444 328
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 14 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	45 743
Städning gemensamma utrymmen	2 500	0
Snö- och halkbekämpning	193 751	280 390
Förbrukningsmateriel	9 085	23 811
Fordons- och maskinkostnader	24 898	12 294
Vatten	251 010	371 833
El	182 587	229 509
Uppvärmning	1 355 660	1 374 714
Sophantering och återvinning	155 518	139 497
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 980 996</b>	<b>4 809 329</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	12233	12233
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	75	44
Planerat Underhåll	198	23
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	44	44
Försäkringspremier	22	17
Kabel- och digital-TV	11	19
Fastighetsskötsel	8	7
Trädgårdsskötsel	36	36
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Snö- och halkbekämpning	16	23
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	2	1
Vatten	21	30
El	15	19
Uppvärmning	111	112
Sophantering och återvinning	13	11
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>571</b>	<b>393</b>

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

### **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 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)