

Årsredovisning

**RB BRF SKÄCKLINGE
ÄNG**

1/1 2015 - 31/12 2015

Org nr 716417-6757

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



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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



Verksamhetsberättelse BRF Skäcklinge Äng 2015

Verksamhetsåret: 2015-01-01 -- 2015-12-31

Styrelsen har bestått av:

Ordförande: Johan Berisha

Sekreterare: Eleonora Bohman

Ledamot: Patrik Tvärnstedt

Ledamot: Monica Cumlin

Ledamot: Jenny Dock

Ledamot: Birgitta Östlin

Suppleant: Patrik Sandvall

Suppleant: Laila Höijer

Suppleant: Emil Ohlin

Viktiga händelser under året:

Styrelsen har under år 2015 träffats en gång i månaden och jobbat gemensamt för att se till att underhåll och reparation blivit gjorda i föreningen under året. Största och mest kostsamma projekt som genomförts är de vatten och fuktskador som upptäcktes i samband med att man gjorde ett statuskontroll av samtliga lägenheter under våren, varav sju stycken var akuta. Detta innebar en stor kostnad för föreningen. Brandvarnare delades ut till samtliga lägenheter som saknade brandvarnare vid statuskontrollen.

Motioner om el-stolpe till samtliga parkeringsplatser och utbyggnad av fem stycken extra parkeringsplatser klubbades igenom under årsstämman. Vi avvaktar på att Riksbyggen ska återkomma med offert på arbetet samt målning av parkeringsrutor.

Samtliga carports längor har fått nya hänggrännor vilket var inplanerat enligt underhållsplanen.

Stort dräneringsarbete har gjorts på baksidan av radhuslängorna längst bort i området vid Skäcklingevägen 235-245. Eventuell återställande har lämnats till våren 2016 i väntan på att marken ska sätta sig. Kan hända att man kommer behöva göra om det då det inte gav önskat resultat.

Under året har föreningen anslutit sig till Botkyrka Stadsnät och dragit in fiber i samtliga lägenheter. Vår tv leverantör ComHem har inte tecknat avtal med Botkyrka Stadsnät och det har därför inte varit möjligt att fortsätta ha dem som internet leverantör för de som velat koppla upp sig mot fiber.

Miljögruppen har inhandlat en hel del buskar och lökar som planterats i området.

Föreningen höll en extra stämma under augusti för att klubba igenom nya stadgar. Dessa blev registrerade efter årsskiftet (2016) då de började tillämpas.

Tvättstugorna är nu färdigställda med nya maskiner. Samtliga har blivit målade och några har fått nya golv.

Miljögruppen har varit flitiga med att se över samtliga träd som legat i riskzon för rotvälta eller som vuxit till sig för nära huskroppen. En del gallring har även gjorts längst med Skäcklingevägen.

Föreningen strävar efter att uppnå hög nivå av energisparande och har därför bytt samtliga armaturer på utebelysningen i området.

Vi har bytt parkeringsbolag till GMB Parkering under hösten. Med ett ganska dåligt resultat till följd av att vi genomgående under året haft stora problem med bilar som parkerats och folk som kört väldigt fort inne på området. Som ett åtgärd har styrelse sett att det monterats extra skyltar på bommarna som finns i området i hopp om att förebygga detta. GMB Parkering är numera sålda till Estate Parkering som tagit över övervakningen av föreningens samtliga parkeringsplatser.

Med anledning av besked från SRV om kommunens beslut om att samtliga hushåll skall sortera sopor har två stycken soprum flyttats och bytt plats med det som tidigare fungerat som förråd. Ett soprum dömdes ut av SRV och fick stängas helt. Tillbehör till minitraktorn som tidigare förvarats i ett av förråden såldes på Blocket.se. Sortering av sopor har fungerat ganska dåligt under första tiden, men har blivit bättre efter en del påminnelse och skrivelse från styrelsen. Detta innebar en del inköp av både kärl och behållare för matavfallspåsar.

En hel del byggen har gjorts i området utan godkännande från styrelsen och vi tittar nu på hur vi ska kunna dokumentera samtliga byggen samt gå vidare för att förhindra att fler bygger utan att inkomma med en anmälan för godkännande.

Stora förändringar på Riksbyggen har gjort att föreningen i slutet av året tappade både sin kontaktperson Adrian Aspberg och Riksbyggens representant i styrelsen, Hans Lindström. Information från Riksbyggen har varit knapphändig och efter en del påtryckningar fick till slut Pers Isacson som ersätter Adrian och Marie Åström som ersätter Hans. De verkar inte fått någon nämnvärd överlämning vilket resulterat i att styrelsen tvingats att ånyo ta fram underlag för beställningar som legat hos Riksbyggen. Bland annat extra parkeringsplatser, el-stolpar till parkeringsplatserna samt ommålning av parkeringsplatserna. Mycket av underlagen till beställningen har f d ordförande, Richard, och f d kontaktperson, Adrian, från Riksbyggen hållit sin emellan vilket gjort det näst intill omöjligt att få fram underlag. Detta har inneburit ett stort bakslag i det pågående projektet och styrelsen måste i princip börja om från början med ett års försening.

Genomgående har det gjort stora framsteg med projektet "Hobbyrummen". Entreprenör är utsedd och avtal framtaget. Rivning av de gamla hobbyrummen är påbörjad och vi är i dagarna i startgroparna för avtalskrivning.

Byte av brevlådor har gjorts i samtliga flerfamiljshus och bland de radhus som önskat få en låsbar brevlåda. Det ser jättetrevligt ut med nya fräscha brevlådor i de nymålade entréerna i flerfamiljshusen.

Föreningen har haft städdagar, en på våren och en på hösten, där vi alla hjälpts åt att hålla ordning och gjort fint i området. Detta har avslutats med korvgrillning och fika. Uppslutningen har varit ganska bra och det har varit uppskattat av medlemmarna.

Styrelsen jobbar för att upplysa alla om reglerna nyinflyttade får en välkomstpaket som upplyser om både rättigheter och skyldigheter att vara ägare och boende i en bostadsrättsförening. I stort har föreningen en god ekonomi och styrelsen har beslutat att det ska avsättas mer till underhållsfonden samt se över vilka renoveringar som ska genomföras så att styrelsen inte tar på sig för mycket jobb och inte hinner med.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SKÄCKLINGE
ÄNG får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
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 Skäcklinge Äng 1 i Botkyrka kommun. På fastigheten har uppförts 144 lägenheter i radhus (80 småhus) och flerbostadshus (64 lägenheter) med en sammanlagd area på 12 233 m². 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 m²
Total lokalaria: 326 m²

Årets totala taxeringsvärde 103 240 000 kr
Föregående års totala taxeringsvärde 97 632 000 kr
Uppdelning småhus / hyreshus finns i not 8

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.

Efter den senaste stämman 2015-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Johan Berisha	Ordförande	Stämman	2017
Monica Cumlin	Ledamot	Stämman	2017
Patrick Tvärnstedt	Ledamot	Stämman	2016
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman	2016
Eleonora Bohman	Ledamot	Stämman	2016
Jenny Dock	Ledamot	Stämman	2017
Hans Lindström	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Emil Ohlin		Stämman	2016
Laila Höjjer		Stämman	2016
Patrik Sandvall		Stämman	2017
Sophia Markovic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Abraham Shahin		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Benny Tjäder		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Annika Hansson (sammankallande)		Stämman
Jörgen Aune		Stämman

Studieorganisatör

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 456 tkr och planerat underhåll för 1 892 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 121 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.



Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration enligt avtal Riksbyggen	200
Målning soprum	79
Målning trapphus, tvättstugeutrustning	1 231
Hängrännor mm	383

Planerat underhåll	År
Omläggning asfalt	2019, 2022
Byte stuprör och hängrännor	2017
Målning träpaneler	2020
Byte värmekulvert	2022

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 115 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.

Medlemsinformation

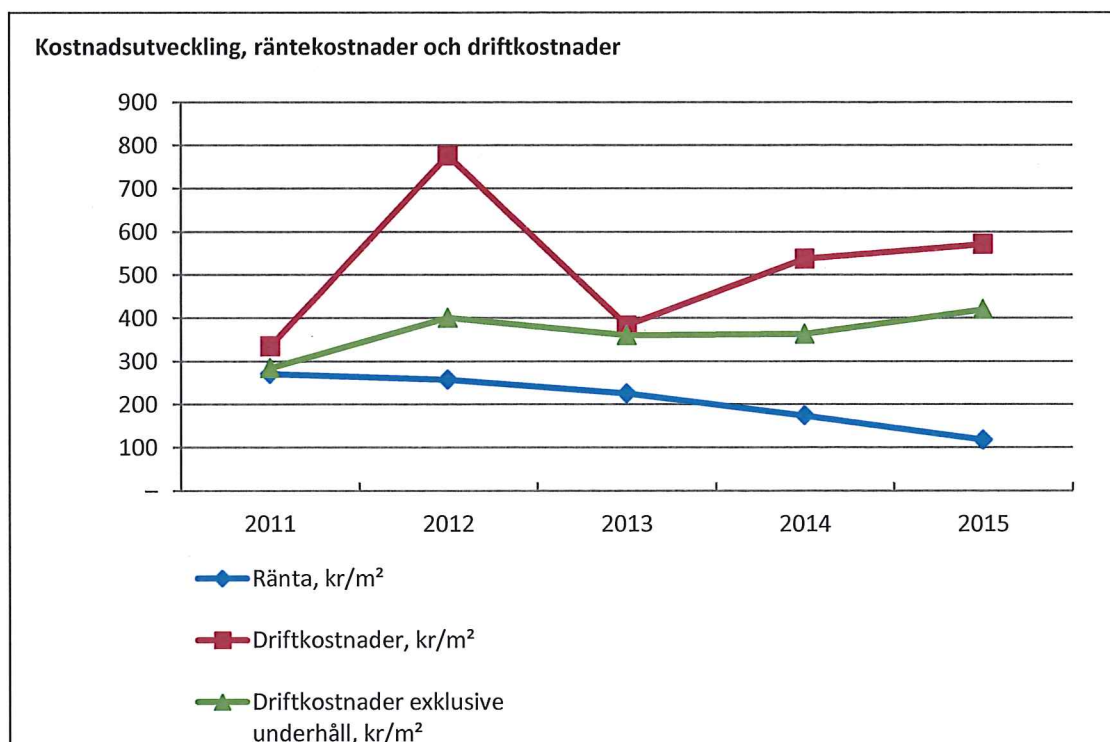
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 877	8 883	8 839	8 791	8 792
Resultat efter finansiella poster	137	146	1 266	- 4 269	1 166
Årets resultat	137	146	1 266	- 4 269	1 166
Resultat exklusive avskrivningar	1 115	940	2 063	- 3 469	1 965
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 903	- 78	785	- 4 676	758
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	161	81	102	96	96
Balansomslutning	86 629	87 471	87 586	88 141	91 865
Soliditet	10%	10%	10%	8%	13%
Likviditet	148%	137%	147%	96%	260%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	697	697	697	697
Bränsletillägg, kr/m ²	114	114	110	95	95
Driftkostnader, kr/m ²	571	537	383	777	335
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	420	363	360	401	284
Ränta, kr/m ²	118	174	226	257	271
Underhållsfond, kr/m ²	51	41	134	55	335
Lån, kr/m ²	6 038	6 090	6 136	6 194	6 255

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 + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 414 726
Årets resultat före fondförändring	137 148
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 630 000
Extra avsättning till underhållsfond	-388 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 892 018</u>
Summa överskott	3 425 891

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 425 891
----------------------------	-----------

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	8 876 806	8 882 721
Övriga rörelseintäkter	2	1 658 978	1 648 828
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 535 784	10 531 550
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 169 402	-6 745 973
Övriga externa kostnader	4	- 607 708	- 532 977
Personalkostnader	5	- 180 007	- 171 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 978 296	- 793 750
Summa rörelsekostnader		-8 935 412	-8 244 482
Rörelseresultat		1 600 372	2 287 068
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseförening		6 624	6 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 436	38 327
Räntekostnader för fastighetslån		-1 477 284	-2 185 879
Summa finansiella poster		-1 463 224	-2 140 928
Resultat efter finansiella poster		137 148	146 140
Årets resultat	13	137 148	146 140

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	82 847 287	83 581 159
Summa materiella anläggningstillgångar		82 847 287	83 581 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		82 919 287	83 653 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	50
Skattekonto		31 386	31 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 974	92 369
Summa kortfristiga fordringar		108 460	123 446
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 300 000	2 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 301 404	1 394 220
Summa kassa och bank		1 301 404	1 394 220
Summa omsättningstillgångar		3 709 864	3 817 666
SUMMA TILLGÅNGAR		86 629 151	87 470 825

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 870 615	4 870 615
Fond för yttre underhåll		638 832	512 850
Summa bundet eget kapital		5 509 447	5 383 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 288 744	3 268 586
Årets resultat		137 148	146 140
Summa fritt eget kapital		3 425 891	3 414 726
Summa eget kapital		8 935 338	8 798 190
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	75 181 251	75 887 528
Summa långfristiga skulder		75 181 251	75 887 528
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	648 170	593 102
Leverantörsskulder		507 041	853 387
Skatteskulder		54 282	10 558
Övriga skulder	15	129 104	136 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 173 965	1 191 736
Summa kortfristiga skulder		2 512 561	2 785 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 629 151	87 470 825

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	91 087 000	91 087 000
Summa ställda säkerheter	91 087 000	91 087 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter med redovisnings- principer 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 72 705 837 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % 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.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	137	2122
Markanläggningar	Linjär	10	2018
Anslutningsavgift	Linjär	5	2019

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	8 528 411	8 528 411
Hyrer, lokaler	500	1 400
Hyrer, p-platser	354 500	354 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 605	- 1 690
	<u>8 876 806</u>	<u>8 882 721</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 398 961	1 398 961
Kabel-tv-avgifter	235 008	235 008
Övriga lokalintäkter	2 605	2 430
Övriga ersättningar	3 400	5 600
Inkassointäkter	5 077	4 680
Övriga rörelseintäkter	13 927	2 150
	<u>1 658 978</u>	<u>1 648 828</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 456 158	911 395
Underhåll	1 892 018	2 187 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	580 852	537 128
Försäkringspremier	237 769	270 384
Kabel- och digital-TV	82 872	133 873
Fastighetsskötsel	90 738	95 006
Trädgårdsskötsel	444 631	444 328
Återbäring från Riksbyggen	- 13 200	- 8 400
Städning gemensamma utrymmen	—	2 500
Obligatoriska besiktningar	18 517	—
Snö- och halkbekämpning	252 187	193 751
Statuskontroll	72 750	—
Förbrukningsmateriel	43 462	9 085
Fordons- och maskinkostnader	530	24 898
Vatten	224 159	251 010
El	183 423	182 587
Uppvärmning	1 397 981	1 355 660
Sophantering och återvinning	204 555	155 518
	<u>7 169 402</u>	<u>6 745 973</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	458 911	437 789
IT-kostnader	2 837	4 564
Juridiska kostnader	7 425	6 975
Arvode, yrkesrevisorer	35 075	32 000
Möteskostnader	—	9 300
Övriga förvaltningskostnader	66 589	17 953
Telefon	—	876
Medlems- och föreningsavgifter	7 200	7 200
Köpta tjänster	29 671	13 821
Bankkostnader	—	2 500
	<u>607 708</u>	<u>532 977</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	70 890	64 750
Sammanträdesarvoden	54 060	57 590
Arvode till valberedningen	1 475	1 475
Övriga ersättningar	2 040	824
Arvode vicevärd	13 000	13 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	85	—
Övriga kostnadsersättningar	70	—
Föreningsvald revisor	3 110	3 110
Summa	<u>144 730</u>	<u>140 749</u>
Sociala kostnader	35 277	31 034
	<u>180 007</u>	<u>171 782</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	750 000	750 000
Markanläggningar	43 750	43 750
Anslutningsavgifter	184 546	—
	<u>978 296</u>	<u>793 750</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	907
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 304	33 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	773	3 433
Övriga ränteintäkter	359	362
	<u>7 436</u>	<u>38 327</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	95 275 866	95 275 866
Mark	2 282 000	2 282 000
Anslutningsavgifter	678 298	217 292
Markanläggning	437 500	437 500
	<u>98 673 664</u>	<u>98 212 658</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	244 424	461 006
	<u>244 424</u>	<u>461 006</u>
Summa anskaffningsvärden	98 918 088	98 673 664
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 830 005	-14 080 005
Markanläggningar	-262 500	-218 750
	<u>-15 092 505</u>	<u>-14 298 755</u>
Årets avskrivning byggnader	-750 000	-750 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-184 546	—
Årets avskrivning markanläggningar	-43 750	-43 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 070 801</u>	<u>-15 092 505</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 847 287	83 581 159
Taxeringsvärden		
Byggnad	38 680 000	38 112 000
Mark	28 160 000	23 120 000
Småhusenhet	<u>66 840 000</u>	<u>61 232 000</u>
Byggnad	27 000 000	27 000 000
Mark	9 400 000	9 400 000
Hyreshusenhet	<u>36 400 000</u>	<u>36 400 000</u>
Totalt taxeringsvärde	103 240 000	97 632 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

144 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	72 000	72 000
	<u>72 000</u>	<u>72 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	14	1 214
Förutbetalda försäkringspremier	55 778	70 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 182	20 718
	<u>76 974</u>	<u>92 369</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 300 000	2 300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	300 000	0,20	Tills vidare		
30 dagar	1 000 000	0,20	Tills vidare		
30 dagar	1 000 000	0,20	Tills vidare		
				<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	7 948	7 948
Förvaltningskonto i Swedbank	1 293 456	1 386 272
	<u>1 301 404</u>	<u>1 394 220</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 769 183	3 101 432	512 850	3 268 586	146 140
Disposition enl. årsstämmobeslut				146 140	- 146 140
Reservering underhållsfond			2 018 000	-2 018 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 892 018	1 892 018	
Årets resultat					137 148
Vid årets slut	1 769 183	3 101 432	638 832	3 288 744	137 148

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 137 147 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 11 165 kr.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	75 829 421	76 480 630
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 648 170	- 593 102
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>75 181 251</u>	<u>75 887 528</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,69%	2016-09-22	7 599 231		81 060	7 518 171
SBAB BANK AB	0,74%	2016-08-15	9 208 270		16 371	9 191 899
SBAB BANK AB	0,70%	2016-11-28	11 500 641		41 718	11 458 923
SBAB BANK AB	0,68%	2016-09-26	7 599 231		81 060	7 518 171
SBAB BANK AB	0,68%	2016-09-26	7 590 947		102 746	7 488 201
SBAB BANK AB	1,67%	2016-09-13	8 332 850		91 320	8 241 530
SBAB BANK AB	2,30%	2024-11-13	8 739 164		40 708	8 698 456
SBAB BANK AB	3,82%	2020-08-14	7 590 947		102 746	7 488 201
SBAB BANK AB	3,83%	2017-08-14	8 319 349		93 480	8 225 869
			76 480 630		651 209	75 829 421

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 648 170 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	48 917	48 917
Depositionsavgifter	52 920	52 920
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	27 267	27 267
Felaktig inbetalning 2014, återbetald 2015	—	7 220
	<u>129 104</u>	<u>136 324</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	—	43 045
Upplupna elkostnader	20 191	22 769
Upplupna värmekostnader	181 547	197 479
Upplupna kostnader för renhållning	10 062	—
Upplupna kostnader för snöröjning	15 625	—
Upplupna revisionsarvoden	38 037	35 110
Upplupna styrelsearvoden	175 958	137 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	98 438
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>732 545</u>	<u>657 895</u>
	<u>1 173 965</u>	<u>1 191 736</u>

Tumba 2016-05-13



Johan Berisha



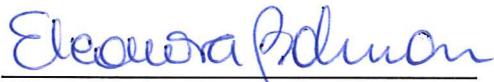
Monica Cumlin



Patrick Tvärnstedt



Birgitta Östlin



Eleonora Bohman



Jenny Dock



Sophia Markovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-13

KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisorAbraham Shatin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge äng, org. nr 716417-6757

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge äng 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. Granskningen har utförts 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 den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge ängs finansiella ställning per den 31 december 2015 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge äng för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2016

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

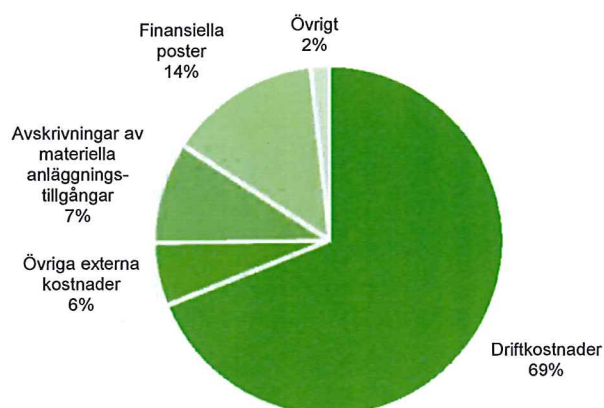
Abraham Shahin



Nyckeltal

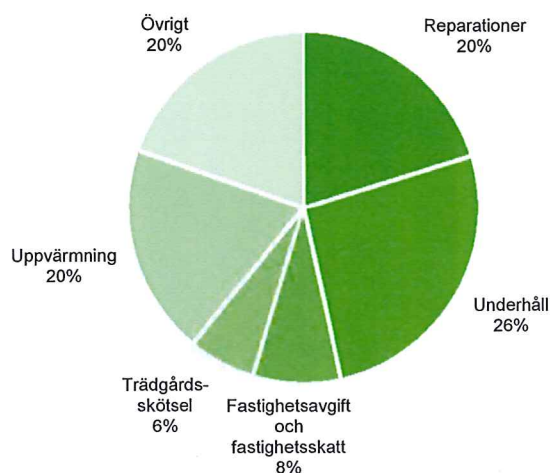
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	7 169 402	6 745 973
Övriga externa kostnader	607 708	532 977
Personalkostnader	180 007	171 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	978 296	793 750
Finansiella poster	1 463 224	2 140 928
Summa kostnader	10 398 636	10 385 410



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	1 456 158	911 395
Underhåll	1 892 018	2 187 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	580 852	537 128
Försäkringspremier	237 769	270 384
Kabel- och digital-TV	82 872	133 873
Fastighetsskötsel	90 738	95 006
Trädgårdsskötsel	444 631	444 328
Återbäring från Riksbyggen	- 13 200	- 8 400
Städning gemensamma utrymmen	0	2 500
Obligatoriska besiktningar	18 517	0
Snö- och halkbekämpning	252 187	193 751
Statuskontroll	72 750	0
Förbrukningsmateriel	43 462	9 085
Fordons- och maskinkostnader	530	24 898
Vatten	224 159	251 010
El	183 423	182 587
Uppvärmning	1 397 981	1 355 660
Sophantering och återvinning	204 555	155 518
Summa driftkostnader	7 169 402	6 745 973



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	12233	12233
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	119	75
Underhåll	155	179
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	47	44
Försäkringspremier	19	22
Kabel- och digital-TV	7	11
Fastighetsskötsel	7	8
Trädgårdsskötsel	36	36
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	2	0
Snö- och halkbekämpning	21	16
Statuskontroll	6	0
Förbrukningsmateriel	4	1
Fordons- och maskinkostnader	0	2
Vatten	18	21
El	15	15
Uppvärmning	114	111
Sophantering och återvinning	17	13
Summa driftkostnader	586	551

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 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