

Årsredovisning

**RB BRF SKÄCKLINGE
ÄNG
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716417-6757**

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF SKÄCKLINGE ÄNG är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 15 000 kronor i återbäring samt 6 624 kronor i utdelning.



Verksamhetsberättelse BRF Skäcklinge Äng 2016

Verksamhetsåret: 2016-01-01 -- 2016-12-31

Styrelsen har bestått av:

Ordförande: Monica Cumlin

Sekreterare: Eleonora Bohman

Ledamot: Rode Liljekvist

Ledamot: Jenny Dock

Ledamot: Birgitta Östlin

Ledamot: Patrik Tvärnstedt

Suppleant: Patrik Sandvall

Supplea: Laila Höijer

Suppleant: Fredrik Sandberg

Viktiga händelser under året. Detta är styrelsens verksamhetsberättelse:

Under år 2016 har styrelsen i BRF Skäcklinge Äng haft tolv ordinarie styrelsemöten (en gång i månaden) och utöver det, träffats ytterligare fem tillfällen för att gemensamt arbeta med och planera underhåll, reparation och pågående projekt i föreningen.

Vi startade året med byte av parkeringsbolag. Vårt dåvarande parkeringsbolag, GMB Parkering blev uppköpta av Estate Parkering AB.

Estate har under året arbetat mycket med justering av skyltar både före och efter utbyggnad av parkeringsplatser samt uppdaterat parkeringsautomaten som krånglat av och till under en längre period. Genomgående har parkeringsbolagets uppdrag varit att stävja parkering inne i området. Något styrelsen upplever blivit bättre.

Internet har kopplats in i föreningsexpeditionen för att underlätta styrelsearbetet. Styrelsen har i sin strävan att nå ut till så många medlemmar som möjligt i snabbast möjliga mån skapat en Facebooksida där aktuell information läggs upp.

Arbetet med att byta ut alla armaturer av exteriör belysning till LED har slutförts och vi kan redan idag se väsentlig skillnad i elförbrukningen. Detta har gjort att vi fått lägre elkostnad trots höjning av elpris från vår leverantör. Ett tillfredsställande resultat som går i linje med

målet om ett miljövänligt boende. Utöver detta har kompletterande el-arbete gjorts. Bland annat har lysknapparna i entréerna på flerfamiljshusen bytts ut.

Flerfamiljshusen har fått nya låsbara brevlådor. Även boende i radhusen har fått möjlighet att få byta ut sina brevlådor och erbjudits möjlighet att få en låsbar brevlåda. Styrelsen har fått mycket positiv respons från flertal medlemmar.

Genomgående har avtalet med Riksbyggen varit luddigt och svårtolkat för såväl styrelsemedlemmar som Riksbyggens medarbetare. Det har varit svårt att hålla ordning på vad som ingått i ordinarie avgifter eller varit extra tjänster. Detta ledde till slut till att styrelsen sade upp avtalet med Riksbyggen. Efter studiebesök och dialog med andra förvaltare valde styrelsen till slut att upprätta ett nytt avtal med Riksbyggen. Ett avtal som är tydligare för både föreningen och Riksbyggen. Vi har i samband med detta även fått en ny teknisk förvaltare, Thord Pettersson.

Största och mest kostsamma investering och projekt i föreningen under 2016 har varit utbyggnaden av parkeringsplatser och installation av elstolpar. Den totala kostnaden för detta har slutat på 1 446 246 kr. Vilket även innefattar komplettering- och behovsasfaltering i hela området, där det saknats asfalt eller skada uppstått på grund av tjäle. Kvar att åtgärda från detta projekt är målning av parkeringsrutor och de inbyggda elstationerna som kommer att åtgärdas under våren 2017.

I samband med den statuskontroll som gjordes under 2015 har en hel del vatten- och fuktskador upptäckts. Styrelsen har under året arbetat flitigt med att beta av den långa listan av åtgärder med hjälp av Åvinge Bygg AB. Däribland toalett och dusch i övernattningsrummet. Ännu är allt inte klart och arbetet med detta fortsätter även in på kommande verksamhetsår 2017.

Det har förekommit flertalet vattensskador i området under året. Bland annat läckage och fuktskador i bastun. I samband med att detta åtgärdades valde man att installera ett nytt aggregat då den gamla gjort sitt efter närmare 40 års tjänstgöring.

Städskrubben på Skäcklingevägen 169 har fått nytt klinker då det upptäcktes att det saknades golv där helt och hållet. I samband med att man åtgärdade en fuktskada för flera år sedan, hade det glömts bort att lägga ett golv där. Nu finns det ett.

Översyn av brandsäkerheten i området och de gemensamma lokaler har säkerställts utan anmärkning, utöver komplettering av handbrandsläckare i tvättstugorna.

Under hösten gjordes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som visade att ett flertal takfläktar var ur funktion och utslitna. Densamma visade även att 47 lägenheter har felaktig spiskåpa installerad. Gemensam inköp av korrekt volymkåpa har erbjudits till ett förmånligt pris till berörda.

Efter flertal påtryckningar och dialoger med trädgårdsentreprenören BITE valde styrelsen att avsluta samarbetet med dem vid årsskiftet som ett resultat av flera års missnöje kring hur de skött sitt uppdrag. Nytt avtal har tecknats med HSB Södertörn.

Föreningen har i vanlig ordning haft städdagar. En helg på våren och en på hösten. Vi har med glädje sett att allt fler engagerar sig och hjälpts åt att hålla ordning och gör fint i området. Nu senast i höstas tog man bort en garderob från föreningsexpeditionen för att frigöra ingångsluckan på golvet till huvudavstängning för vattnet till hela huset på Skäcklingevägen 167. Städdagarna avslutades i sedvanlig ordning med korvgrillning och fika vid stora lekplatsen.

Under genomgång av nästkommande års budget beslutade styrelsen att avsluta samtliga interna reparationsfonder. En fond som samtliga lägenheter haft sen tidigare, men som inte använts på flera år. De berörda lägenheter som haft pengar inestående har fått dessa utbetalda genom reglering av månadsavgiften i början av 2017.

Föreningen är, i och med de nya stadgarna, ansvarig för samtliga ytterdörrar. Med anledning av detta har man gjort en genomgång av samtliga ytterdörrar på radhusen och lägenheter med egen ingång. Dessa dörrar kommer att bytas ut inom det kommande året. Kostnaden för detta är budgeterat som underhåll och har lagts till i underhållsplanen för 2017.

Projektet med att göra om och sälja av hobbyrummen står stilla av flera anledningar. Till en början på grund av manfall och personalbyte på Riksbyggen och nu senare på grund av att Riksbyggen inte får tag på entreprenören som fått uppdraget, så att vi kan få priserna på offerten uppdaterade, då offerten är lagd för över ett år sen. Det finns även viss problematik i det juridiska kring fördelningen av andelar. Sammantaget har det blivit enorma förseningar som legat utanför sittande styrelsens påverkan.

Miljögruppen rapporterar att man bytt ut trasiga markplattor mot nya utanför entréerna på flerfamiljshusen och gångvägar inne i området. Röjning av buskar och träd har gjorts under året i hela området och längs med vägarna runt området.

Sophanteringen har fungerat i det stora hela bra sedan vi började med källsortering. Fortfarande händer det att det finns en och annan medlem som behöver förbättra sig, vilket miljögruppen är snabba på att fånga upp.

Vi har tvingats sätta lås på ett av soprummen för att bli av med nattliga aktiviteter som ungdomar från andra närliggande områden bidragit till.

Grannsamverkan meddelar att det överlag varit lugnt i området under 2016, men att man ser en tendens till ökning av kriminell verksamhet i närområdet samt att ungdomar använder vårt område som ett "tillhåll". Föreningens område bjuder på många undangömda ställen som gör det enkelt för dem att hålla till och ostört ägna sig åt olaglig verksamhet.

Grannsamverkan jobbar mycket kring att identifiera dessa ställen och att ta fram en plan samt förslag på lösningar. Grannsamverkans gruppen har efterfrågat fler medlemmar som kan ansluta för att snabbt nå ut med information om vad som händer i området och ha tätare kommunikation med polisens samordnare. Ännu finns det inte en tydlig organisation eller färdig plan, men kommer att arbetas fram inom det kommande verksamhetsåret tillsammans med den nya styrelsen.

//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	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SKÄCKLINGE
ÄNG får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Botkyrka kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 72 705 837 kr.

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Äng 1 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 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 m ²
Total lokalarea:	326 m ²

Årets totala taxeringsvärde	107 240 000 kr
Föregående års totala taxeringsvärde	103 240 000 kr

Uppdelning småhus / hyreshus finns i not 10.

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 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Monica Cumlin	Ordförande	Stämman	2017
Eleonora Bohman	Sekreterare	Stämman	2018
Jenny Dock	Ledamot	Stämman	2017
Patrick Tvärnstedt	Ledamot	Stämman	2018
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman	2017
Rode Liljekvist	Ledamot	Stämman	2018
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Fredrik Sandberg		Stämman	2017
Laila Höijer		Stämman	2017
Patrik Sandvall, vice ordförande		Stämman	2017
Per Isaksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Benny Tjäder		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Abraham Shahn		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Joanna Skwarski (sammankallande)		Stämman
Annika Hansson		Stämman

Studieorganisatör

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.



Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 755 tkr och planerat underhåll för 712 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 920 tkr per år för de närmaste 9 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Målning trapphus	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration enligt avtal Riksbyggen	65
Gemensamma utrymmen	55
Installationer	985
Huskropp utvändigt	27
Markytor	147

Planerat underhåll	År
Byte alla dörrar småhus o yttre egen ingång flerfamiljshus	2017
Omläggning asfalt	2019, 2022
Byte stuprör och hängrännor	2017
Målning träpaneler	2020
Byte värmekulvert	2022

I resultatet ingår avskrivningar med 1 082 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 754 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

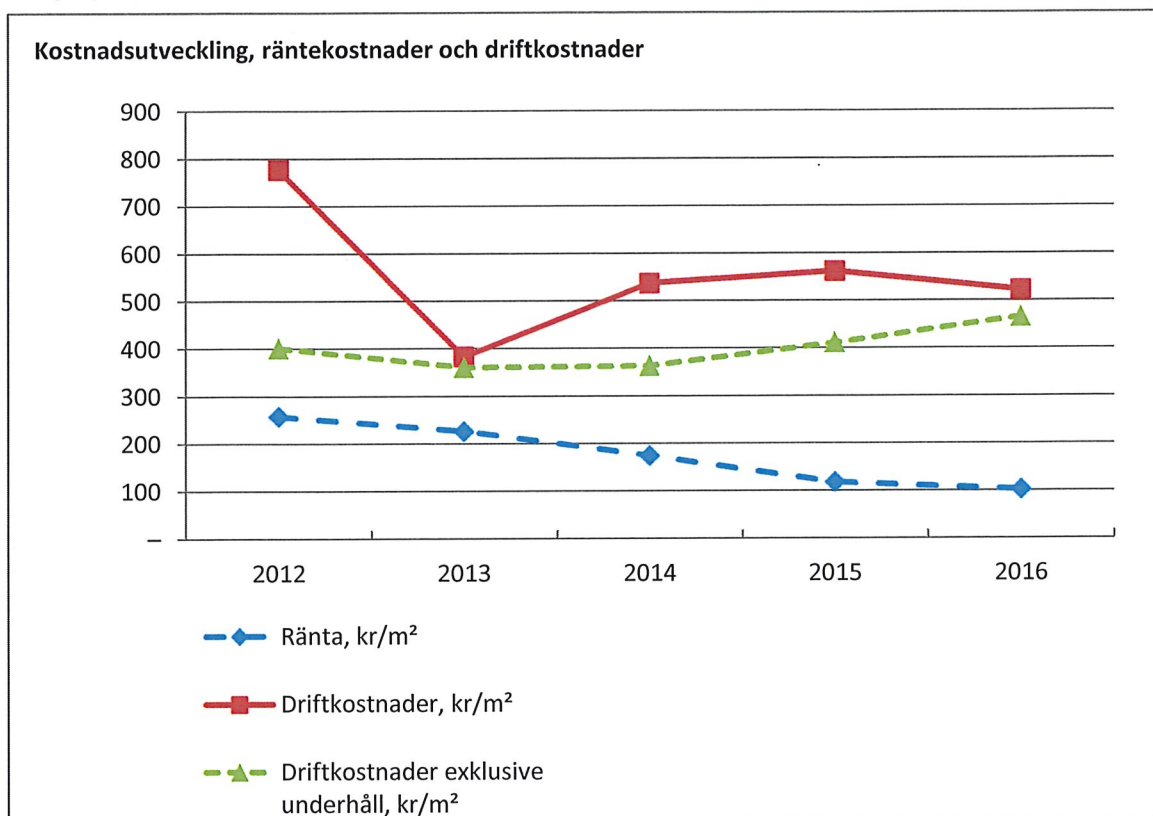
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	10 281	10 276	10 282	10 180	9 956
Resultat efter finansiella poster	672	137	146	1 266	- 4 269
Årets resultat	672	137	146	1 266	- 4 269
Resultat exklusive avskrivningar	1 754	1 115	940	2 063	- 3 469
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	99	- 903	- 78	785	- 4 676
Avsättning till underhållsfond kr/m²	132	161	81	102	96
Balansomslutning	87 891	86 629	87 471	87 586	87 966
Soliditet	11%	10%	10%	10%	8%
Likviditet	106%	148%	137%	147%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	697	697	697	697	697
Bränsletillägg, kr/m²	114	114	114	110	95
Driftkostnader, kr/m²	522	562	537	383	777
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	466	411	363	360	401
Ränta, kr/m²	102	118	174	226	257
Underhållsfond, kr/m²	126	51	41	134	55
Lån, kr/m²	5 983	6 038	6 090	6 136	6 194

*Nettoomsättningen har justerats så att även värmeavgifter ingår i beräkningen.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 769 183	3 101 432	638 832	3 288 744	137 148
Disp. enl. årsstämmobeslut				137 148	- 137 148
Reservering underhållsfond			1 655 000	-1 655 000	
Ianspråktagande av uh-fond			- 711 819	711 819	
Årets resultat					671 682
Vid årets slut	1 769 183	3 101 432	1 582 013	2 482 710	671 682

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 425 891
Årets resultat före fondförändring	671 682
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	711 819
Summa överskott	3 154 392

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 154 392
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	10 281 487	10 275 767
Övriga rörelseintäkter	3	304 389	260 017
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 585 876	10 535 784
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 558 208	-7 055 786
Övriga externa kostnader	5	- 787 239	- 721 323
Personalkostnader	6	- 220 197	- 180 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 082 008	- 978 296
Summa rörelsekostnader		-8 647 652	-8 935 412
Rörelseresultat		1 938 224	1 600 372
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Intresseföreningen		6 624	6 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 328	7 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 280 494	-1 477 284
Summa finansiella poster		-1 266 542	-1 463 224
Resultat efter finansiella poster		671 682	137 148
Årets resultat		671 682	137 148

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	83 730 094	82 847 287
Summa materiella anläggningstillgångar		83 730 094	82 847 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		83 802 094	82 919 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	95 368	100
Skattekonto		31 562	31 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	208 895	76 974
Summa kortfristiga fordringar		335 825	108 460
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		—	2 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 753 088	1 301 404
Summa kassa och bank		3 753 088	1 301 404
Summa omsättningstillgångar		4 088 913	3 709 864
SUMMA TILLGÅNGAR		87 891 007	86 629 151

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 870 615	4 870 615
Underhållsfond		1 582 013	638 832
Summa bundet eget kapital		6 452 628	5 509 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 482 710	3 288 744
Årets resultat		671 682	137 148
Summa fritt eget kapital		3 154 392	3 425 891
Summa eget kapital		9 607 020	8 935 338
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	74 414 129	75 181 251
Summa långfristiga skulder		74 414 129	75 181 251
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	721 927	648 170
Leverantörsskulder		1 648 136	507 041
Skatteskulder		62 294	54 282
Övriga skulder	16	90 233	129 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 347 269	1 173 965
Summa kortfristiga skulder		3 869 858	2 512 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 891 007	86 629 151



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	137
Markanläggningar	Linjär	10
Anslutningsavgift	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 529 765	8 528 411
Hyrer, lokaler	900	500
Hyrer, p-platser	355 300	354 500
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 645	- 6 605
Bränsleavgifter, bostäder	1 399 167	1 398 961
	<u>10 281 487</u>	<u>10 275 767</u>

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.

Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.

Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	235 062	235 008
Övriga lokalintäkter	2 070	2 605
Övriga ersättningar	14 800	3 400
Inkassointäkter	5 090	5 077
Övriga rörelseintäkter	<u>47 367</u>	<u>13 927</u>
	304 389	260 017

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	1 754 691	1 433 281
Underhåll	711 819	1 892 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	582 452	580 852
Försäkringspremier	223 110	237 769
Kabel- och digital-TV	84 728	82 872
Trädgårdsskötsel	446 127	444 631



	2016-12-31	2015-12-31
Återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	9 856	—
Obligatoriska besiktningar	264 864	18 517
Snö- och halkbekämpning	211 385	252 187
Statuskontroll	—	72 750
Förbrukningsmateriel	28 750	43 462
Fordons- och maskinkostnader	520	530
Vatten	344 405	224 159
El	166 913	183 423
Uppvärmning	1 476 509	1 397 981
Sophantering och återvinning	267 079	204 555
	<u>6 558 208</u>	<u>7 055 786</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	579 820	572 526
IT-kostnader	13 238	2 837
Juridiska kostnader	51 726	7 425
Arvode, yrkesrevisorer	45 775	35 075
Övriga förvaltningskostnader	35 945	66 589
Medlems- och föreningsavgifter	7 200	7 200
Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen	53 536	29 671
	<u>787 239</u>	<u>721 323</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	105 710	70 890
Sammanträdesarvoden	49 719	54 060
Arvode till valberedningen	1 475	1 475
Övriga ersättningar	3 000	2 040
Arvode vicevärd	13 000	13 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	85
Övriga kostnadsersättningar	—	70
Föreningsvald revisor	2 500	3 110
Utbildning, förtroendevalda	1 000	—
Summa	<u>176 404</u>	<u>144 730</u>
Sociala kostnader	<u>43 793</u>	<u>35 277</u>
	<u>220 197</u>	<u>180 007</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	750 000	750 000
Markanläggningar	43 750	43 750
Anslutningsavgifter	288 258	184 546
	<u>1 082 008</u>	<u>978 296</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 950	6 304
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 202	773
Övriga ränteintäkter	176	359
	<u>7 328</u>	<u>7 436</u>



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 280 494	1 477 284
	<u>1 280 494</u>	<u>1 477 284</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 671 682 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 -271 499 kr.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	95 275 866	95 275 866
Mark	2 282 000	2 282 000
Anslutningsavgifter	922 722	678 298
Markanläggning	437 500	437 500
	<u>98 918 088</u>	<u>98 673 664</u>

Årets anskaffningar

Mark	1 446 246	—
Anslutningsavgifter	518 569	244 424
	<u>1 964 815</u>	<u>244 424</u>

Summa anskaffningsvärden

100 882 903	98 918 088
-------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 580 005	-14 830 005
Anslutningsavgifter	- 184 546	—
Markanläggningar	- 306 250	- 262 500
	<u>-16 070 801</u>	<u>-15 092 505</u>

Årets avskrivning byggnader

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

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 288 258	- 184 546
-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>-17 152 809</u>	<u>-16 070 801</u>
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

83 730 094	82 847 287
------------	------------

Taxeringsvärden

Byggnad

38 680 000	38 680 000
------------	------------

Mark

28 160 000	28 160 000
------------	------------

Småhusenhet

66 840 000	66 840 000
------------	------------

Byggnad

30 000 000	27 000 000
------------	------------

Mark

10 400 000	9 400 000
------------	-----------

Hyreshusenhet

40 400 000	36 400 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

107 240 000	103 240 000
-------------	-------------



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	80 308	100
Kundfordringar	15 060	—
	<u>95 368</u>	<u>100</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	14
Förutbetalda försäkringspremier	55 778	55 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 554	21 182
Övriga förutbetalda driftkostnader	131 563	—
	<u>208 895</u>	<u>76 974</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	6 698	7 948
Bankmedel	2 704 296	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 042 094	1 293 456
	<u>3 753 088</u>	<u>1 301 404</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	75 136 056	75 829 421
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 721 927	- 648 170
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>74 414 129</u>	<u>75 181 251</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,76%	2017-08-15	9 191 899		34 761	9 157 138
SBAB BANK AB	1,11%	2019-11-19	11 458 923		45 165	11 413 758
SBAB BANK AB	1,20%	2020-09-21	7 518 171		81 060	7 437 111
SBAB BANK AB	1,22%	2020-09-21	7 518 171		81 060	7 437 111
SBAB BANK AB	1,36%	2021-09-21	7 488 201		111 224	7 376 977
SBAB BANK AB	1,42%	2021-09-21	8 241 530		91 320	8 150 210
SBAB BANK AB	2,30%	2024-11-13	8 698 456		44 071	8 654 385
SBAB BANK AB	3,82%	2020-08-14	7 488 201		111 224	7 376 977
SBAB BANK AB	3,83%	2017-08-14	8 225 869		93 480	8 132 389
			75 829 421		693 365	75 136 056

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 721 927 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	48 269	48 917
Depositionsavgifter	41 964	52 920
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	—	27 267
	<u>90 233</u>	<u>129 104</u>



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	20 979	20 191
Upplupna värmekostnader	197 291	181 547
Upplupna kostnader för renhållning	4 425	10 062
Upplupna kostnader för snöröjning	—	15 625
Upplupna revisionsarvoden	43 636	38 037
Upplupna styrelsearvoden	199 233	175 958
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 471	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	733 234	732 545
	<u>1 347 269</u>	<u>1 173 965</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	91 087 000	91 087 000
Summa ställda panter	<u>91 087 000</u>	<u>91 087 000</u>



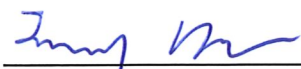
2016-12-31

2015-12-31

Tumba 2017-02-28



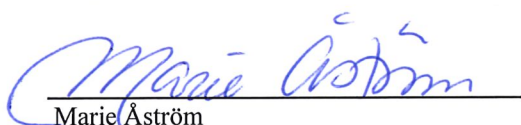
Monica Cumlin



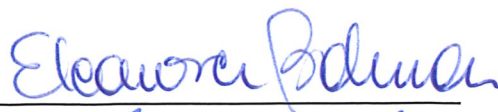
Jenny Dock



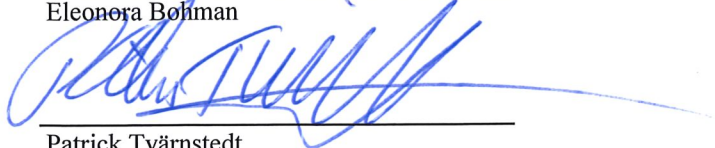
Birgitta Östlin



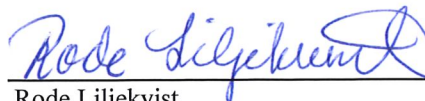
Marie Åström



Eleonora Bohman



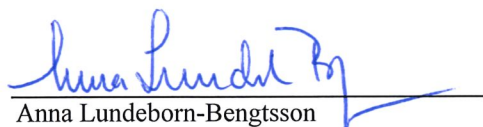
Patrick Tvärnstedt



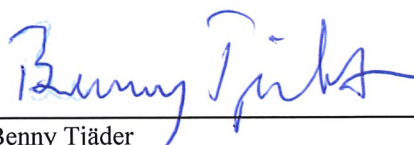
Rode Liljekvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Benny Tjäder
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng, org. nr 776417-6757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng för år 2016.

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 2016 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra 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, förfalskning, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 RB Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng för år 2016 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 förtlöpande 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.

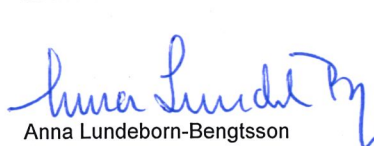
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

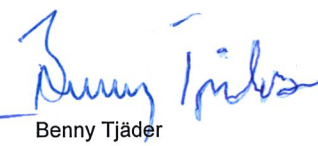
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 revisors 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 27 april 2017

KPMG AB

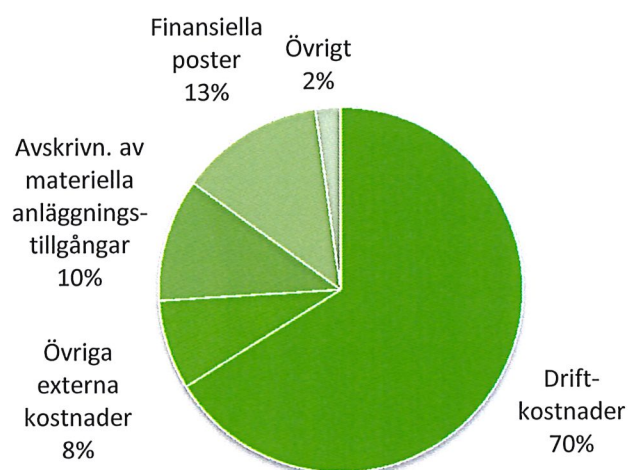

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Benny Tjäder
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

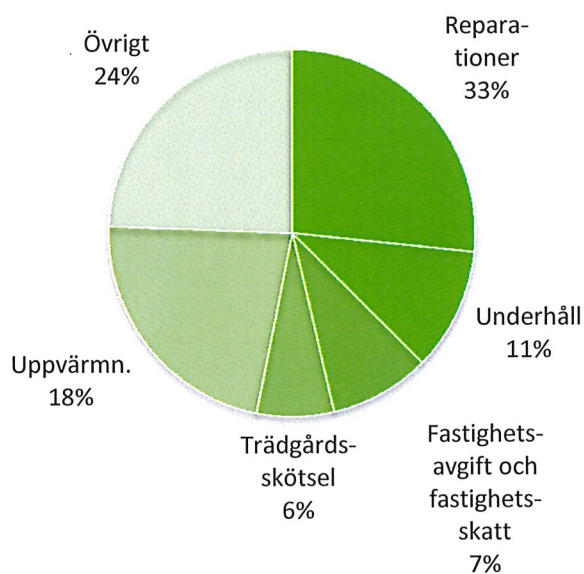
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	6 558 208	7 055 786
Övriga externa kostnader	787 239	721 323
Personalkostnader	220 197	180 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 082 008	978 296
Finansiella poster	1 266 542	1 463 224
Summa kostnader	9 914 194	10 398 636



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	1 754 691	1 433 281
Underhåll	711 819	1 892 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	582 452	580 852
Försäkringspremier	223 110	237 769
Kabel- och digital-TV	84 728	82 872
Trädgårdsskötsel	446 127	444 631
Återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	9 856	0
Obligatoriska besiktningar	264 864	18 517
Snö- och halkbekämpning	211 385	252 187
Statuskontroll	0	72 750
Förbrukningsmateriel	28 750	43 462
Fordons- och maskinkostnader	520	530
Vatten	344 405	224 159
El	166 913	183 423
Uppvärmning	1 476 509	1 397 981
Sophantering och återvinning	267 079	204 555
Summa driftkostnader	6 558 208	7 055 786



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	12233	12233
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	143	117
Underhåll	58	155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	48	47
Försäkringspremier	18	19
Kabel- och digital-TV	7	7
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	36	36
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Obligatoriska besiktningar	22	2
Snö- och halkbekämpning	17	21
Statuskontroll	0	6
Förbrukningsmateriel	2	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	28	18
El	14	15
Uppvärmning	121	114
Sophantering och återvinning	22	17
Summa driftkostnader	536	577

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 i 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se