
Årsredovisning

Riksbyggens Brf Eken i
Vallentuna
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716416-4084

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



Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kostnadsfördelning	Bilaga 1
Driftkostnadsfördelning	Bilaga 2
Nyckeltalsanalys	Bilaga 3

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 Vallentuna-Rickeby 1:63 i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 6 st byggnader med 136 lägenheter och 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	34	54	6	26

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser
4	68	72

Total tomtarea:	21 613 m ²
Total bostadsarea:	10 509 m ²
Total lokalarea:	572 m ²

Årets taxeringsvärde	114 167 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	114 167 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har successivt kunnat sänkas i takt med att ekonomin förbättrats. 2013 sänktes avgifterna för tredje gången med 5 % och styrelsen har vid behandling av 2015 års budget beslutat att denna avgiftsnivå ska behållas tills vidare.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²

Reparationer och underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 430 tkr och planerat underhåll för 924 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Utförda åtgärder".

Utförda åtgärder

Beloppet för reparationer består till stor del av kostnaderna för gällande serviceavtal avseende hissar, tvättstugor och ventilation. Jämfört med 2013 är kostnaderna ca 50 tkr högre vilket bl a beror på hissreparationer samt kostnader för stormskada och vandalisering av entrédörrar.

De genomförda underhållsåtgärderna består bl a av följande poster:

- Underhåll av ventilationsanläggningar, 546 569 kr.
- Utbyte av dörrar i källarentréer på två hus, 72 750 kr.
- Rensning av avloppsstammar, 108 650 kr.
- Diverse takarbeten, 71 734 kr.
- Underhållsarbeten på gårdar och planteringar, 46 013 kr.
- Utbyte av gungställning på lekplats, 29 089 kr.

Den höga kostnaden för ventilation avser en omfattande genomgång av ventilationssystemet (köksfläktarna) inklusive rengöring av kanaler samt reparation av hjälpfläktar på vindarna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Stadseenlig besiktning av föreningens fastigheter genomfördes den 20 oktober 2014. Den därefter reviderade underhållsplanen visar ett behov av avsättningar med 392 tkr/år för den kommande tioårsperioden. Styrelsen föreslår dock att avsättning till underhållsfonden för 2014 sker med 930 tkr, eller samma belopp som under de senaste åren. Beloppet motsvarar nästan exakt de nedlagda underhållskostnaderna under 2014.

Under 2015 ska en renovering av tvättstugorna genomföras och maskinerna ska bytas ut. Projektet kommer att finansieras genom att medel ur underhållsfonden tas i anspråk.

Drift

Driftkostnaderna 2014 är drygt 100 tkr (ca 3,5 %) högre än 2013. Det beror främst på kostnaden för OVK-besiktning (ventilationskontroll). Övriga kostnadsökningar, t ex som följd av taxehöjningar, har komparerats av lägre energiförbrukning under året.

Under 2015 bedöms att kostnaderna kommer fortsätta öka. Det beror på taxe- och avtalsbundna kostnadsökningar. Kommunen har fastställt ny avfallstaxa som innebär ca 25 % högre kostnad för sophämtningen. Taxor för el och fjärrvärme höjs liksom avtalsbundna kostnader.

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.

Avtal

Föreningen har under 2014 bl a haft följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hisservice
Miele	Tvättmaskinsservice
Miljö- och Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Benitez städ Service	Städning
Com Hem	Kabel-TV
Ownt	Bredband

Styrelsen bevakar fortlöpande dessa samt övriga avtal som föreningen tecknat.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Styrelsens trädgårdsgrupp har traditionsenligt arrangerat två arbetsdagar, vår och höst, med stor uppslutning från medlemmarna.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Ove Olsson	Ordförande	Stämman
Britt-Marie Andersson	Vice ordförande	Stämman
Lillemor Möller	Sekreterare	Stämman
Mikael Mattsson	Ledamot	Stämman
Torsten Pettersson	Ledamot	Stämman
Urban Krönström	Ledamot	Stämman
Peter Johansson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Inger Hall-Lindqvist		Stämman
Liisa Nieminen		Stämman
Roger Ekerlin		Stämman
Erik Hickman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Britt-Marie Andersson, Lillemor Möller och Urban Krönström samt suppleanterna Liisa Nieminen och Roger Ekerlin.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Jan Henrik Gladh	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Jan-Olof Borgén		Stämman
Winthers revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Eva Pettersson	Sammanställande	Stämman
Britt-Marie Spaak		Stämman

Studieorganisatör

Britt-Marie Andersson	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 april 2014. Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2014 är nästan exakt på samma nivå som i den fastställda budgeten. Intäkterna är något lägre än förra året. Det beror på att pensionärsföreningen KOM lämnade sin lokal vid årsskiftet och därefter disponeras den av Brf Eken. Kostnaderna för reparationer har blivit något högre än budgeterat men det kompenseras av lägre finansiella kostnader. Sammantaget har föreningen en god ekonomi med en fortsatt konsolidering under 2014. För 2015 bedöms att utvecklingen blir fortsatt stabil och att ökade driftkostnader kompenseras eftersom de finansiella kostnaderna sjunker vid nuvarande låga räntenivåer.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1571 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2197 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, dock inte någon högre grad för Brf Eken.

Medlemsinformation

Medlemmar

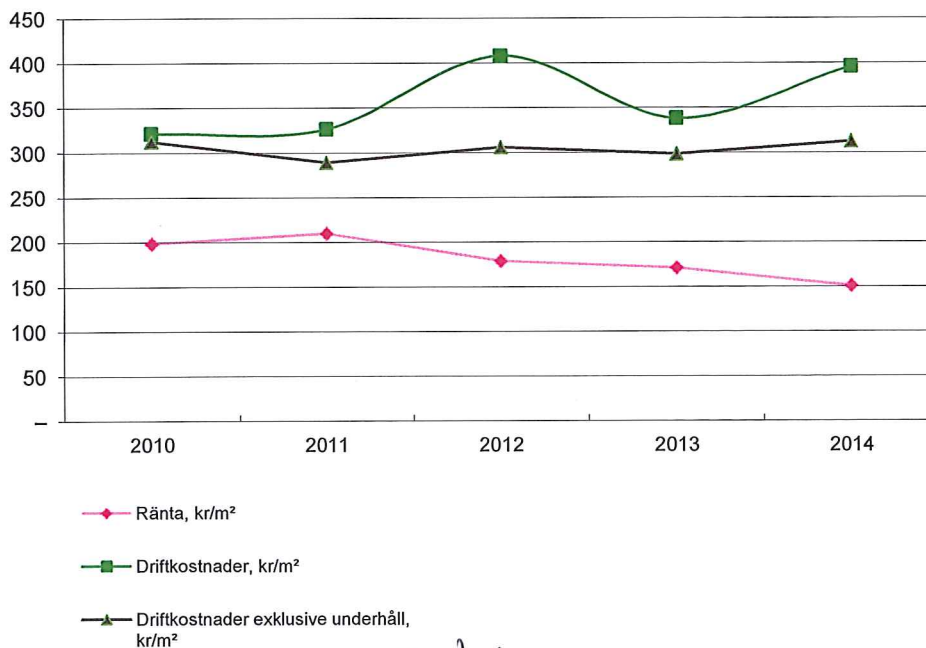
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141

Överlåtelse

Under 2014 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (förra året 7 st). Prisnivån vid överlåtelse har fortsatt att stiga och är, i genomsnitt per kvm, ca 40 % högre än 2013. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har en ny andrahandsupplåtelse godkänts.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Handskrivna initialer/signatur

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 775	8 830	9 232	9 231	9 220
Årets resultat	625	1 137	706	1 262	1 401
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 267	1 778	1 347	1 903	2 042
Balansomslutning	79 567	80 614	82 971	83 087	85 129
Soliditet	28%	27%	24%	24%	21%
Likviditet	199%	175%	154%	145%	137%
Avgifts- och hyresbortfall	0,40%	0,37%	0,39%	0,46%	0,58%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	763	763	803	803	803
Driftkostnader, kr/m ²	396	338	408	326	321
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	312	298	306	289	312
Ränta, kr/m ²	151	171	179	210	198
Underhållsfond, kr/m ²	873	872	829	847	800
Lån, kr/m ²	5 099	5 243	5 478	5 622	5 869

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 519 310
Årets resultat före fondförändring	625 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-930 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	923 688
Summa överskott	<u>7 138 425</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	7 138 425

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
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 688 321	8 732 442
Övriga rörelseintäkter	2	86 573	97 806
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 774 894	8 830 248
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 385 355	-3 747 028
Fastighetsadministration	4	- 430 180	- 423 400
Personalkostnader	5	- 156 241	- 158 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 571 177	-1 571 175
Summa rörelsekostnader		-6 542 953	-5 900 346
Rörelseresultat		2 231 941	2 929 902
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 220	2 870
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	60 607	97 453
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 670 341	-1 892 996
Summa finansiella poster		-1 606 514	-1 792 673
Resultat efter finansiella poster		625 427	1 137 229
Årets resultat		625 427	1 137 229

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	74 203 825	75 732 725
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	42 277
Summa materiella anläggningstillgångar		74 203 825	75 775 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	35 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		74 238 825	75 810 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		685	–
Övriga fordringar	12	105 296	103 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	88 204	155 504
Summa kortfristiga fordringar		194 185	259 004
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	4 400 000	3 700 000
Summa kortfristiga placeringar		4 400 000	3 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	733 753	845 041
Summa kassa och bank		733 753	845 041
Summa omsättningstillgångar		5 327 938	4 804 045
SUMMA TILLGÅNGAR		79 566 763	80 614 047

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 183 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll		9 674 170	9 667 858
Summa bundet eget kapital		<u>14 857 174</u>	<u>14 850 862</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 512 998	5 382 081
Årets resultat		625 427	1 137 229
Summa fritt eget kapital		<u>7 138 425</u>	<u>6 519 310</u>
Summa eget kapital		<u>21 995 599</u>	<u>21 370 172</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	<u>54 900 000</u>	<u>56 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>54 900 000</u>	<u>56 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		314 316	234 711
Övriga kortfristiga skulder	18	133 222	139 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	623 626	769 833
Summa kortfristiga skulder		<u>2 671 164</u>	<u>2 743 875</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 566 763</u>	<u>80 614 047</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		88 565 000	88 565 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

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. Föregående års resultaträkning med noter har omarbetats för att få jämförbarhet med den omarbetade uppställningen vid övergången till K2. Resultatet överensstämmer med föregående års årsredovisning.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 58 976 017 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
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- 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 anskaffningsvärdet 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.

B/M

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Linjär	1,50%
Ventilation	Linjär	10
Bredbandsanslutningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-10 år

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	8 020 070	8 020 080
Hyror, lokaler	526 290	567 618
Hyror, p-platser	176 951	176 804
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 34 990	- 32 060
	<u>8 688 321</u>	<u>8 732 442</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	85 833	97 446
Övriga lokalintäkter	200	-
Inkassointäkter	540	360
	<u>86 573</u>	<u>97 806</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	430 025	379 784
Underhåll	923 688	443 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	197 182	196 230
Försäkringspremier	83 371	72 920
Kabel- och digital-TV	159 032	158 894
Fastighetsskötsel	200 503	199 279
Trädgårdsskötsel	273 613	277 536
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	830	-
Städning gemensamma utrymmen	221 311	211 302
Obligatoriska besiktningar	82 859	8 346
Bevakningskostnader	35 148	34 128
Snö- och halkbekämpning	77 281	58 469
Förbrukningsmateriel	20 534	11 999
Vatten	430 421	415 342
El	281 672	301 558
Uppvärmning	836 983	848 416
Sophantering och återvinning	134 302	133 286
	<u>4 385 355</u>	<u>3 747 028</u>

19 pnc

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	244 115	240 689
Resekostnader	–	430
IT-kostnader	94 466	92 956
Arvode, yrkesrevisorer	26 250	26 500
Möteskostnader	12 433	15 077
Övriga förvaltningskostnader	16 699	16 504
Kreditupplysningar	1 800	1 575
Representation	2 864	1 341
Kontorsmateriel	7 937	7 540
Telefon och porto	9 316	11 688
Medlems- och föreningsavgifter	6 800	6 800
Konsultarvoden	7 500	2 300
	<u>430 180</u>	<u>423 400</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	84 000	84 000
Sammanträdesarvoden	19 800	18 000
Övriga ersättningar	30 400	36 396
Föreningsvald revisor	3 600	3 600
Summa	<u>137 800</u>	<u>141 996</u>
Sociala kostnader	18 441	16 747
	<u>156 241</u>	<u>158 743</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 367 970	1 367 970
Standardförbättringar	160 930	160 930
Installationer	42 277	42 275
	<u>1 571 177</u>	<u>1 571 175</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	–	559
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	918	821
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	58 982	96 073
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	–
Övriga ränteintäkter	636	–
	<u>60 607</u>	<u>97 453</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 647 621	1 869 636
Övriga finansiella kostnader	22 720	23 360
	<u>1 670 341</u>	<u>1 892 996</u>

Handwritten signature

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
Summa anskaffningsvärden	<u>96 307 302</u>	<u>96 307 302</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 298 067	-17 930 097
Standardförbättringar	-1 276 510	-1 115 580
	<u>-20 574 577</u>	<u>-19 045 677</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Årets avskrivning standardförbättringar	-160 930	-160 930
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-22 103 477</u>	<u>-20 574 577</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 203 825	75 732 725
Varav		
Byggnader	70 531 963	71 899 933
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	171 862	332 792
Taxeringsvärden	114 167 000	114 167 000
<i>varav byggnader</i>	84 604 000	84 604 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	524 729	524 729
Installationer	418 530	418 530
Summa anskaffningsvärden	<u>943 259</u>	<u>943 259</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 524 729	- 524 729
Installationer	- 376 253	- 333 978
	<u>- 900 982</u>	<u>- 858 707</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 42 277	- 42 275
	<u>- 42 277</u>	<u>- 42 275</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 943 259</u>	<u>- 900 982</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	42 277
Varav		
Bredbandsanslutningar	—	42 277

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening 70 st à 500 kr.	35 000	35 000
	<u>35 000</u>	<u>35 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	12 104	10 944
Skattekonto	93 192	92 556
	<u>105 296</u>	<u>103 500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 529	2 870
Förutbetalda försäkringspremier	21 402	19 167
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 758	39 758
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 515	23 734
Övriga förutbetalda kostnader	—	69 975
	<u>88 204</u>	<u>155 504</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 400 000	3 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	400 000	0,70	Tills vidare		
90 dagar	1 000 000	0,75	2015-02-04		
90 dagar	1 000 000	0,75	2015-02-25		
90 dagar	2 000 000	0,75	2015-03-19		
				<u>4 400 000</u>	<u>3 700 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	2 690	5 000
Förvaltningskonto i Swedbank	731 063	840 041
	<u>733 753</u>	<u>845 041</u>

ms

				2014-12-31	2013-12-31
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		5 183 004	9 667 858	5 382 081	1 137 229
Disposition enl årsstämmobeslut				1 137 229	-1 137 229
Avsättning till underhållsfond			930 000	- 930 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 923 688	923 688	
Årets resultat					625 427
Vid årets slut		5 183 004	9 674 170	6 512 998	625 427

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån		56 500 000	58 100 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		-1 600 000	-1 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		54 900 000	56 500 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,44%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,35%	2015-03-04	10 400 000		400 000	10 000 000
SBAB	1,36%	2015-02-16	14 700 000		400 000	14 300 000
SBAB	2,68%	2016-10-12	12 000 000			12 000 000
SBAB	3,40%	2015-08-20	15 000 000		400 000	14 600 000
SBAB	3,40%	2015-08-20	6 000 000		400 000	5 600 000
			58 100 000		1 600 000	56 500 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	128 601	128 601
Skuld sociala avgifter och skatter	4 621	5 722
Clearing	-	5 008
	133 222	139 331

Handwritten signature/initials

2014-12-31

2013-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	3 742	–
Upplupna räntekostnader	27 751	58 417
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 721	8 597
Upplupna elkostnader	26 869	27 625
Upplupna värmekostnader	104 286	89 734
Upplupna revisionsarvoden	29 000	29 000
Upplupna styrelsearvoden	19 200	21 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 048	61 411
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	353 009	473 861
	<u>623 626</u>	<u>769 833</u>

Vallentuna 2015- 03-17



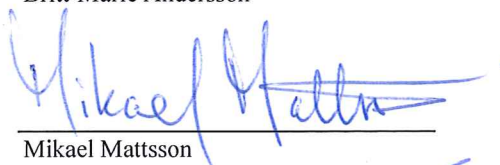
Ove Olsson



Britt-Marie Andersson



Lillemor Möller



Mikael Mattsson



Torsten Pettersson



Urban Krönström



Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-19

Engzells revisionbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Jan Henrik Gladh
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna,
org.nr 716416-4084

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 mars 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor

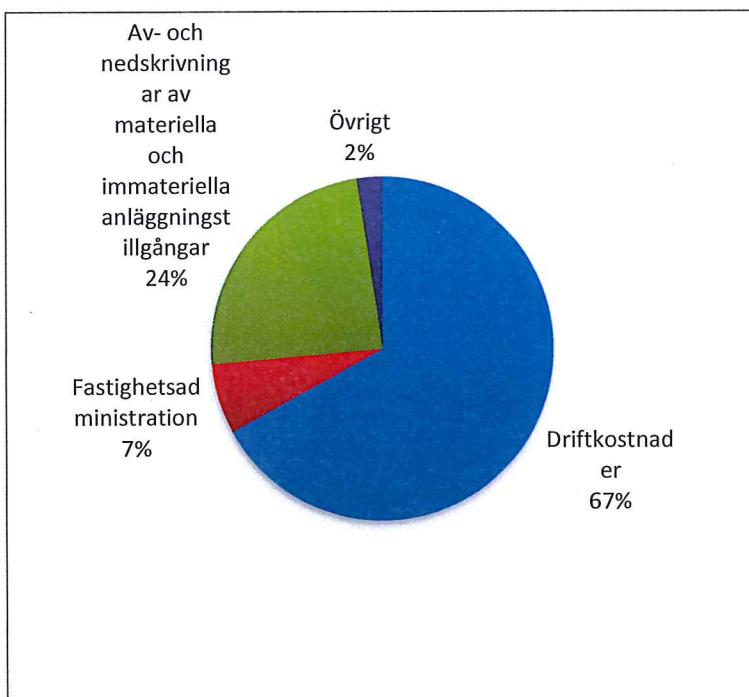


Jan Henrik Gladh
Revisor

Nyckeltal

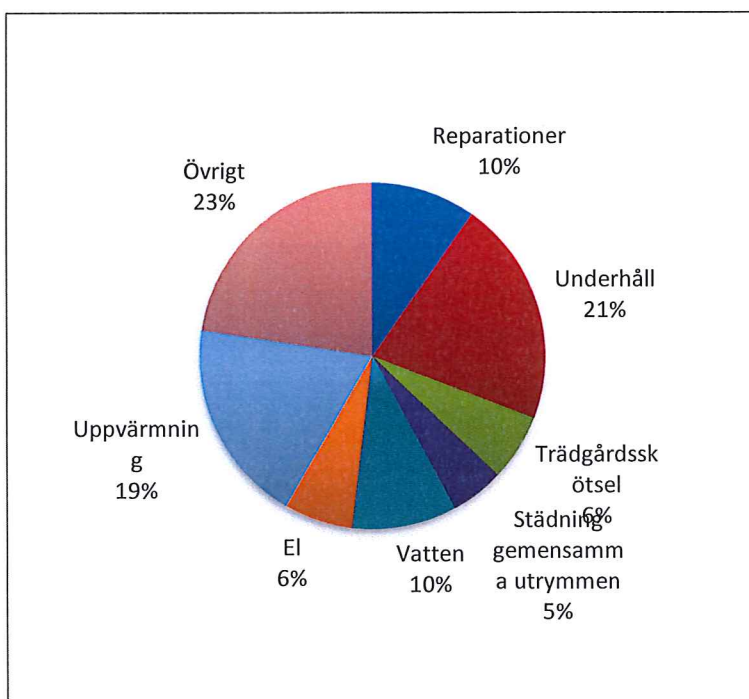
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	4 385 355	3 747 028
Fastighetsadministration	430 180	423 400
Personalkostnader	156 241	158 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 571 177	1 571 175
Summa kostnader	6 542 953	5 900 346



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	430 025	379 784
Underhåll	923 688	443 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	197 182	196 230
Försäkringspremier	83 371	72 920
Kabel- och digital-TV	159 032	158 894
Fastighetsskötsel	200 503	199 279
Trädgårdsskötsel	273 613	277 536
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	830	0
Städning gemensamma utrymmen	221 311	211 302
Obligatoriska besiktningar	82 859	8 346
Bevakningskostnader	35 148	34 128
Snö- och halkbekämpning	77 281	58 469
Förbrukningsmateriel	20 534	11 999
Vatten	430 421	415 342
El	281 672	301 558
Uppvärmning	836 983	848 416
Sophantering och återvinning	134 302	133 286
Summa driftkostnader	4 385 355	3 747 028



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	10509	10509
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	41	36
Underhåll	88	42
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	15	15
Fastighetskötsel	19	19
Trädgårdsskötsel	26	26
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	21	20
Obligatoriska besiktningar	8	1
Bevakningskostnader	3	3
Snö- och halkbekämpning	7	6
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	41	40
El	27	29
Uppvärmning	80	81
Sophantering och återvinning	13	13
Summa driftkostnader	417	357

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.

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 betalnings-beredskap, 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.

Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna 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
www.brfeken.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet