

Årsredovisning

Riksbyggens Brf Eken i
Vallentuna
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716416-4084

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



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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i
Vallentuna 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 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.

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. Under 2015 har bostadsrättsföreningen utnyttjat ett erbjudande från Riksbyggen att förvärva ytterligare andelar och innehavet uppgår därefter till 408 st. 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hisservice
Energi & Fasighetsteknik	Ventilationservice
Miljö- och Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Benitez Städ Service	Städning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Styrelsen bevakar fortlöpande dessa samt övriga avtal som föreningen tecknat. Avtalet med Riksbyggen har omförhandlats under året och en revidering innebär något lägre kostnad fr o m 2016. Ett nytt serviceavtal, som gäller fr o m 2016, har tecknats med Electrolux för den nya maskinutrustningen i tvättstugorna.

Efter den senaste stämman 2015-04-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Ove Olsson	Ordförande	Stämman
Britt-Marie Andersson	Vice ordförande	Stämman
Lillemor Möller	Sekreterare	Stämman
Mikael Mattsson	Ledamot	Stämman
Urban Krönström	Ledamot	Stämman
Torsten Pettersson	Ledamot	Stämman
Peter Johansson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Roger Ekerlin		Stämman
Inger Hall-Lindqvist		Stämman
Liisa Nieminen		Stämman
Erik Hickman		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ove Olsson, Torsten Pettersson och Mikael Mattsson samt suppleanten Inger Hall-Lindqvist.

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 april 2015. Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens årsavgifter har successivt kunnat sänkas i takt med att ekonomin förbättrats. Vid fastställandet av budgeten för 2016 beslutade styrelsen om en fjärde avgiftssänkning med 5% till i genomsnitt 725 kr/kvm att jämföras med tidigare högsta nivå på 890 kr/kvm.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 439 tkr och planerat underhåll för 1 086 tkr.

Beloppet för reparationer består till stor del av kostnaderna för gällande serviceavtal avseende hissar, ventilation m m. Under 2015 har kostnader för hissreparationer ökat jämfört med tidigare år. Även kostnaderna för ventilationservice är högre som följd av ett avtal om utökad service som tecknats med Energi- och Fastighetsteknik för perioden 2015–2017.

Underhållsåtgärderna under 2015 består helt av en genomgripande reovering av föreningens tvättstugor. Efter utvärdering av totalt fem inkomna anbud fattade styrelsen beslut att upphandla en totalentreprenad av BTS Golvfixar'n AB. Entreprenaden omfattade ny golvbeläggning med klinker, nytt kakel på väggar, ommålning av vägg- och takytor samt installation av närvarostyrd belysning. Ny modern maskinutrustning från Electrolux installerades.

Totalkostnaden för entreprenaden blev 2,53 miljoner kr. Av beloppet har kostnaden för maskinutrustningen, 1,45 miljoner kr, bokförts som investering med en tio-årig avskrivningstid. Resterande belopp finansieras genom uttag ur föreningens underhållsfond.

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Tvättstugor	1 086
-------------	-------

Underhållsplan och kommande års underhåll

Stadgenlig besiktning av föreningens fastigheter genomfördes senast den 20 oktober 2014. På grund av personalförändringar inom Riksbyggen har 2015 års besiktning fått senareläggas och kommer att genomföras under första kvartalet 2016. Den gällande underhållsplanen visar ett behov av avsättningar med 392 tkr/år för den kommande tioårs-perioden. Styrelsen föreslår dock att avsättning till underhållsfonden för 2015 sker med 930 tkr, eller samma belopp som under de senaste åren.

Under 2016 planeras för en modernisering av värmecentralen, bl a med utbyte av värmeväxlare. En annan större åtgärd är arbeten med olika installationer på husens tak för ökad säkerhet vid takarbeten, vilket krävs som följd av nya myndighetskrav.

Drift

Driftkostnaderna 2015, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är ungefär oförändrade jämfört med 2014. Kostnadsökningar inom vissa områden har kompenserats med minskningar inom andra.

Under 2016 bedöms att kostnaderna kan komma att öka måttligt bl a som följd av taxehöjningar för energi och kommunala tjänster.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2015 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (förra året 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har för 2015 godkänt två andrahandsupplåtelser utöver de som generellt gäller för Vallentuna kommuns och Sommarallén Omsorgers lägenheter.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

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

Medlemmen Lillemor Lundin har till föreningen som gåva överlämnat ett fågelbad som placerats nedanför flaggstången vid Sommarvägen 19. Fågelbadet, i form av ett granitblock, är bearbetat av stenhuggaren och konstnären Tomas Namslauer. Styrelsen tackar för gåvan som blir ett välkommet bidrag och ytterligare förhöjer vår fina utemiljö i föreningen.

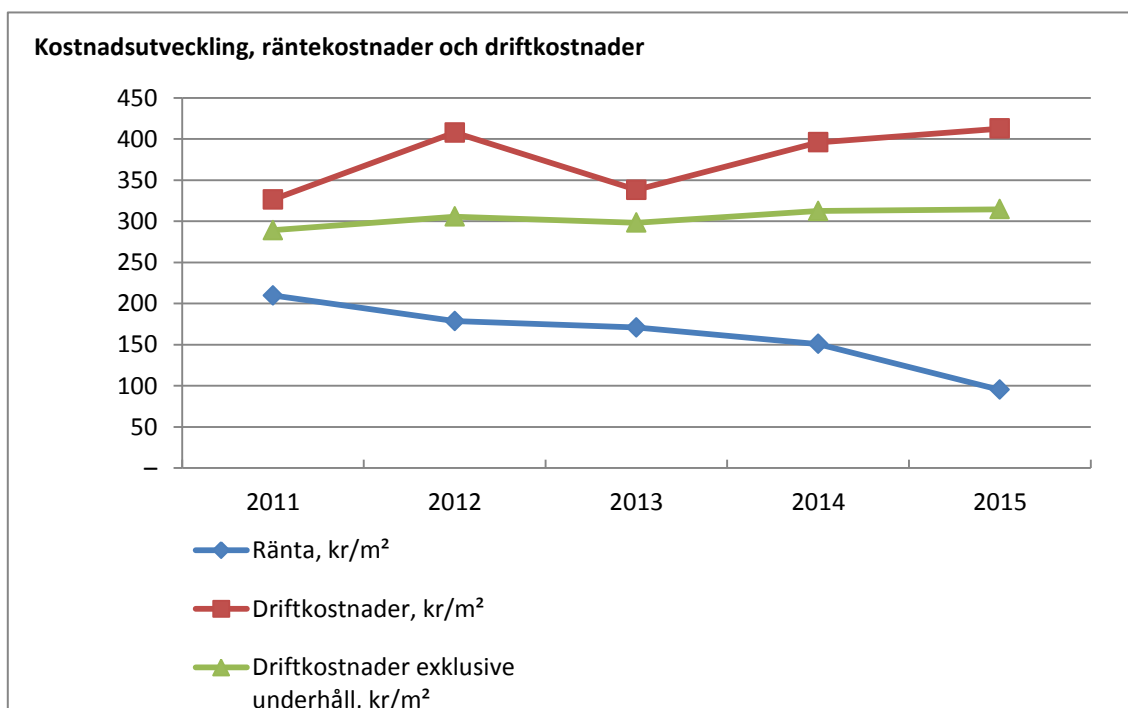
Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2015 är betydligt bättre än den fastställda budgeten. Det beror på att de finansiella kostnaderna blivit lägre genom minskade räntekostnader vid omplacering av lån samt en generellt sjunkande räntenivå. Sammantaget har föreningen en god ekonomi med en fortsatt konsolidering under 2015. För 2016 bedöms att utvecklingen blir fortsatt stabil med ytterligare något sjunkande finansiella kostnader vid nuvarande låga räntenivåer.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Riksbyggen Brf Eken i Vallentuna redovisar enligt K2-regelverket.

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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 687	8 688	8 732	9 149	9 137
Resultat efter finansiella poster	914	625	1 137	706	1 262
Årets resultat	914	625	1 137	706	1 262
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 658	1 267	1 778	1 347	1 903
Balansomslutning	79 052	79 567	80 614	82 971	83 087
Soliditet	29%	28%	27%	24%	24%
Likviditet	171%	199%	175%	154%	145%
Avgifts- och hyresbortfall	0,42%	0,40%	0,37%	0,39%	0,46%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	763	763	763	803	803
Driftkostnader, kr/m ²	413	396	338	408	326
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	315	312	298	306	289
Ränta, kr/m ²	95	151	171	179	210
Underhållsfond, kr/m ²	859	873	872	829	847
Lån, kr/m ²	4 954	5 099	5 243	5 478	5 622

Årsavgiftsnivå för bostäder 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	7 138 425
Årets resultat före fondförändring	913 662
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-930 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 086 473</u>
Summa överskott	8 208 560

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 208 560

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	8 686 758	8 688 321
Övriga rörelseintäkter	2	93 441	86 573
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 780 199	8 774 894
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 571 885	-4 385 355
Övriga externa kostnader	4	- 428 348	- 430 180
Personalkostnader	5	- 160 041	- 156 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 673 900	-1 571 177
Summa rörelsekostnader		-6 834 174	-6 542 953
Rörelseresultat		1 946 025	2 231 941
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 220	3 220
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 721	60 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 053 304	-1 670 341
Summa finansiella poster		-1 032 363	-1 606 514
Resultat efter finansiella poster		913 662	625 427
Årets resultat		913 662	625 427

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	72 674 925	74 203 825
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 305 000	–
Summa materiella anläggningstillgångar		73 979 925	74 203 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	204 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		74 183 925	74 238 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 809	685
Övriga fordringar	12	102 445	105 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 293	88 204
Summa kortfristiga fordringar		231 547	194 185
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	3 000 000	4 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 636 100	733 753
Summa kassa och bank		1 636 100	733 753
Summa omsättningstillgångar		4 867 647	5 327 938
SUMMA TILLGÅNGAR		79 051 572	79 566 763

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 183 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll		9 517 697	9 674 170
Summa bundet eget kapital		<u>14 700 701</u>	<u>14 857 174</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 294 898	6 512 998
Årets resultat		913 662	625 427
Summa fritt eget kapital		<u>8 208 560</u>	<u>7 138 425</u>
Summa eget kapital		<u>22 909 261</u>	<u>21 995 599</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	53 300 000	54 900 000
Summa långfristiga skulder		<u>53 300 000</u>	<u>54 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		201 990	314 316
Övriga skulder	18	139 184	133 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	901 136	623 626
Summa kortfristiga skulder		<u>2 842 311</u>	<u>2 671 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 051 572</u>	<u>79 566 763</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		88 565 000	88 565 000
Summa ställda säkerheter		<u>88 565 000</u>	<u>88 565 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren innan 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..

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
- 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 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	
Byggnader	Linjär	1,50%
Standardförbättringar	Linjär	10 år
Maskiner	Linjär	10 år

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	8 020 073	8 020 070
Hyror, lokaler	525 996	526 290
Hyror, p-platser	177 098	176 951
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 36 408	- 34 990
	<u>8 686 758</u>	<u>8 688 321</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	93 081	85 833
Övriga lokalintäkter	–	200
Inkassointäkter	360	540
	<u>93 441</u>	<u>86 573</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	438 967	430 025
Underhåll	1 086 473	923 688
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	200 718	197 182
Försäkringspremier	68 593	83 371
Kabel- och digital-TV	159 032	159 032
Fastighetsskötsel	199 829	200 503
Trädgårdsskötsel	270 666	273 613
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	–	830
Städning gemensamma utrymmen	212 888	221 311
Obligatoriska besiktningar	29 909	82 859
Bevakningskostnader	35 880	35 148
Snö- och halkbekämpning	104 838	77 281
Förbrukningsmateriel	18 038	20 534
Vatten	456 392	430 421
El	265 987	281 672
Uppvärmning	861 895	836 983
Sophantering och återvinning	166 079	134 302
	<u>4 571 885</u>	<u>4 385 355</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	256 675	244 115
IT-kostnader	99 840	94 466
Juridiska kostnader	900	–
Arvode, yrkesrevisorer	26 250	26 250
Möteskostnader	11 527	12 433
Övriga förvaltningskostnader	9 952	16 699
Kreditupplysningar	900	1 800
Representation	2 104	2 864
Kontorsmateriel	2 116	7 937
Telefon och porto	5 791	9 316
Konstaterade förluster hyror/avgifter	494	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 800	6 800
Konsultarvoden	5 000	7 500
	<u>428 348</u>	<u>430 180</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	84 000	84 000
Sammanträdesarvoden	17 400	19 800
Övriga ersättningar	39 400	30 400
Föreningsvald revisor	3 600	3 600
Summa	<u>144 400</u>	<u>137 800</u>
Sociala kostnader	15 641	18 441
	<u>160 041</u>	<u>156 241</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 367 970	1 367 970
Standardförbättringar	160 930	160 930
Maskiner	145 000	–
Installationer	–	42 277
	<u>1 673 900</u>	<u>1 571 177</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	918
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 996	58 982
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	71
Övriga ränteintäkter	685	636
	<u>17 721</u>	<u>60 607</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 030 999	1 647 621
Övriga finansiella kostnader	22 305	22 720
	<u>1 053 304</u>	<u>1 670 341</u>

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	-20 666 037	-19 298 067
Standardförbättringar	-1 437 440	-1 276 510
	<u>-22 103 477</u>	<u>-20 574 577</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Årets avskrivning standardförbättringar	-160 930	-160 930
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 632 377</u>	<u>-22 103 477</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	69 163 993	70 531 963
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	10 932	171 862

Taxeringsvärden	114 167 000	114 167 000
varav byggnader	84 604 000	84 604 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	524 729	524 729
Installationer på egen fastighet	418 530	418 530
	<u>943 259</u>	<u>943 259</u>

Årets anskaffningar

Maskiner	1 450 000	–
----------	-----------	---

Summa anskaffningsvärden

	<u>2 393 259</u>	<u>943 259</u>
--	------------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 524 729	- 524 729
Installationer	- 418 530	- 376 253
	<u>- 943 259</u>	<u>- 900 982</u>

Årets avskrivningar

Maskiner	- 145 000	–
Installationer	–	- 42 277
	<u>- 145 000</u>	<u>- 42 277</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-1 088 259</u>	<u>- 943 259</u>
--	-------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>1 305 000</u>	<u>–</u>
--	------------------	----------

Varav

Maskiner	1 305 000	–
----------	-----------	---

Not 11, Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening 408 st à 500 kr.

	<u>204 000</u>	<u>35 000</u>
	204 000	35 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar

	8 568	12 104
--	-------	--------

Skattekonto

	<u>93 877</u>	<u>93 192</u>
	102 445	105 296

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

	50	2 529
--	----	-------

Förutbetalda försäkringspremier

	15 730	21 402
--	--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

	39 784	39 758
--	--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

	26 015	24 515
--	--------	--------

Övriga periodiserade kostnader

	<u>41 714</u>	<u>–</u>
	123 293	88 204

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

	3 000 000	4 400 000
--	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 000 000	0,20	2016-01-29

	<u>3 000 000</u>	<u>4 400 000</u>
--	------------------	------------------

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	3 000	2 690
Förvaltningskonto i Swedbank	1 633 100	731 063
	<u>1 636 100</u>	<u>733 753</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 183 004	9 674 170	6 512 998	625 427
Disposition enl. årsstämmobeslut			625 427	- 625 427
Reservering underhållsfond		930 000	- 930 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 086 473	1 086 473	
Årets resultat				913 662
Vid årets slut	5 183 004	9 517 697	7 294 898	913 662

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	54 900 000	56 500 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 600 000	-1 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>53 300 000</u>	<u>54 900 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,70%	2016-02-22	14 600 000		400 000	14 200 000
SBAB BANK AB	0,70%	2016-02-22	5 600 000		400 000	5 200 000
SBAB BANK AB	0,74%	2016-02-17	14 300 000		400 000	13 900 000
SBAB BANK AB	1,29%	2019-11-20	10 000 000		400 000	9 600 000
SBAB BANK AB	2,68%	2016-10-12	12 000 000			12 000 000
			56 500 000		1 600 000	54 900 000

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

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	128 601	128 601
Skuld sociala avgifter och skatter	4 921	4 621
Clearing, felinbetalning	5 662	–
	<u>139 184</u>	<u>133 222</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 922	3 742
Upplupna räntekostnader	40 118	27 751
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	1 721
Upplupna elkostnader	25 372	26 869
Upplupna värmekostnader	96 570	104 286
Upplupna revisionsarvoden	29 000	29 000
Upplupna styrelsearvoden	17 400	19 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 624	58 048
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	636 130	353 009
	<u>901 136</u>	<u>623 626</u>

Vallentuna 2016-

 Ove Olsson

 Britt-Marie Andersson

 Lillemor Möller

 Mikael Mattsson

 Urban Krönström

 Torsten Pettersson

 Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

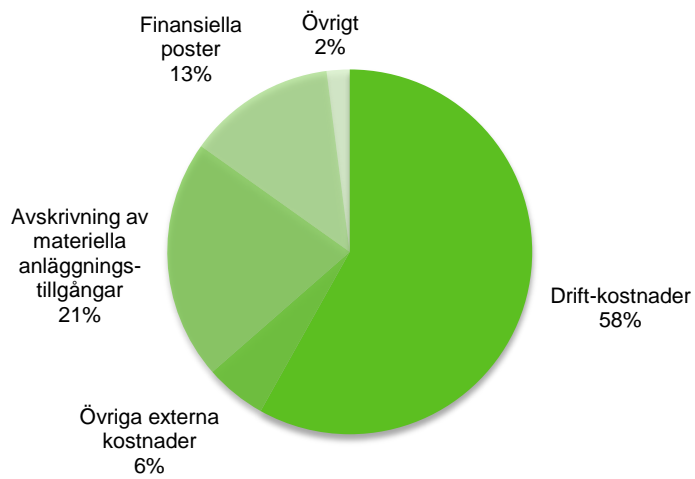
Engzells Revisionsbyrå AB

 Per Engzell
 Auktoriserad revisor

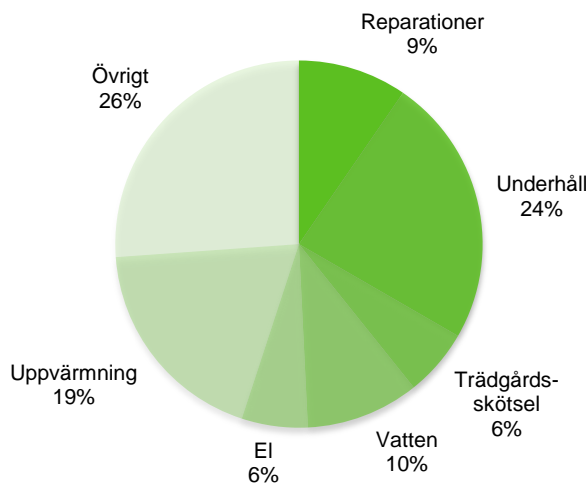
 Jan Henrik Gladh
 Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	4 571 885	4 385 355
Övriga externa kostnader	428 348	430 180
Personalkostnader	160 041	156 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 673 900	1 571 177
Finansiella poster	1 032 363	1 606 514
Summa kostnader	7 866 537	8 149 467



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	438 967	430 025
Underhåll	1 086 473	923 688
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	200 718	197 182
Försäkringspremier	68 593	83 371
Kabel- och digital-TV	159 032	159 032
Fastighetsskötsel	199 829	200 503
Trädgårdsskötsel	270 666	273 613
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	830
Städning gemensamma utrymmen	212 888	221 311
Obligatoriska besiktningar	29 909	82 859
Bevakningskostnader	35 880	35 148
Snö- och halkbekämpning	104 838	77 281
Förbrukningsmateriel	18 038	20 534
Vatten	456 392	430 421
El	265 987	281 672
Uppvärmning	861 895	836 983
Sophantering och återvinning	166 079	134 302
Summa driftkostnader	4 571 885	4 385 355



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	10509	10509
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	42	41
Underhåll	103	88
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	7	8
Kabel- och digital-TV	15	15
Fastighetsskötsel	19	19
Trädgårdsskötsel	26	26
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	20	21
Obligatoriska besiktningar	3	8
Bevakningskostnader	3	3
Snö- och halkbekämpning	10	7
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	43	41
El	25	27
Uppvärmning	82	80
Sophantering och återvinning	16	13
Summa driftkostnader	435	417

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.

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