Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF MALMSJÖDALEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716418-6111

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
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF MALMSJÖDALEN 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 Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 58 lägenheter uppförda, varav 4 uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
26	24	8

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
32	35

Total tomtarea:	14 102 m²
Total bostadsarea:	3 900 m²
Total lokalarea:	480 m²
Årets taxeringsvärde	29 210 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 210 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
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. 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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

Modern Hemtjänst / Tvättstugeteknik AB	Service tvättstugeutrustning
Kåre Agro & Entreprenad AB	Snöröjning
Annorlunda Trädgårdar AB	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Göran Pelarhagen	Ordförande	Stämman	2016
Roger Calmby	Vice ordförande	Stämman	2017
Hans Eklund	Ledamot	Stämman	2016
Conny Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anna Ryegård		Stämman	2017
Annelie Jansson Tak		Stämman	2017
Lena Högberg	Sekreterare	Stämman	2016
Christian Neumann		Stämman	2016
Ewa Sundman		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Yvonne Magnusson		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Rune Nordström		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman
Valberedning		
Petra Söderström (sammankallande)		Stämman
Carolina Nowak		Stämman
Studieorganisatör		
Anna Ryegård	Studieorganisatör	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den sänktes med 4,5 %.
Januari 2015 var avgiftsfri.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 195 tkr och planerat underhåll för 200 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 714 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Nya takfläktar på kvartershuset	47
Fasader, portar och dörrar	153

Planerat underhåll	År
Byte stuprör, hängrännor och takpannor	2016
Spolning avloppsledningar, 58 lägenheter	2017
Byte tvättstugeutrustning	2018
Byte handledare entréer	2018
Byte termostatventiler	2019

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 636 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Några ord från styrelsen om år 2015

Året 2015 har gått fort och liksom tidigare år så inser man när man ger sig tid att reflektera att vi hunnit med ganska många ting i Malmsjödalen.

Vi har även i år hunnit med två arbetsdagar både i maj och i oktober där vi glatt uppmärksammat att allt fler deltar både yngre och äldre. Dessa arbetsdagar är ett ypperligt tillfälle att få lära känna grannarna under enkla former där vi även fikar och grillar korv gemensamt.

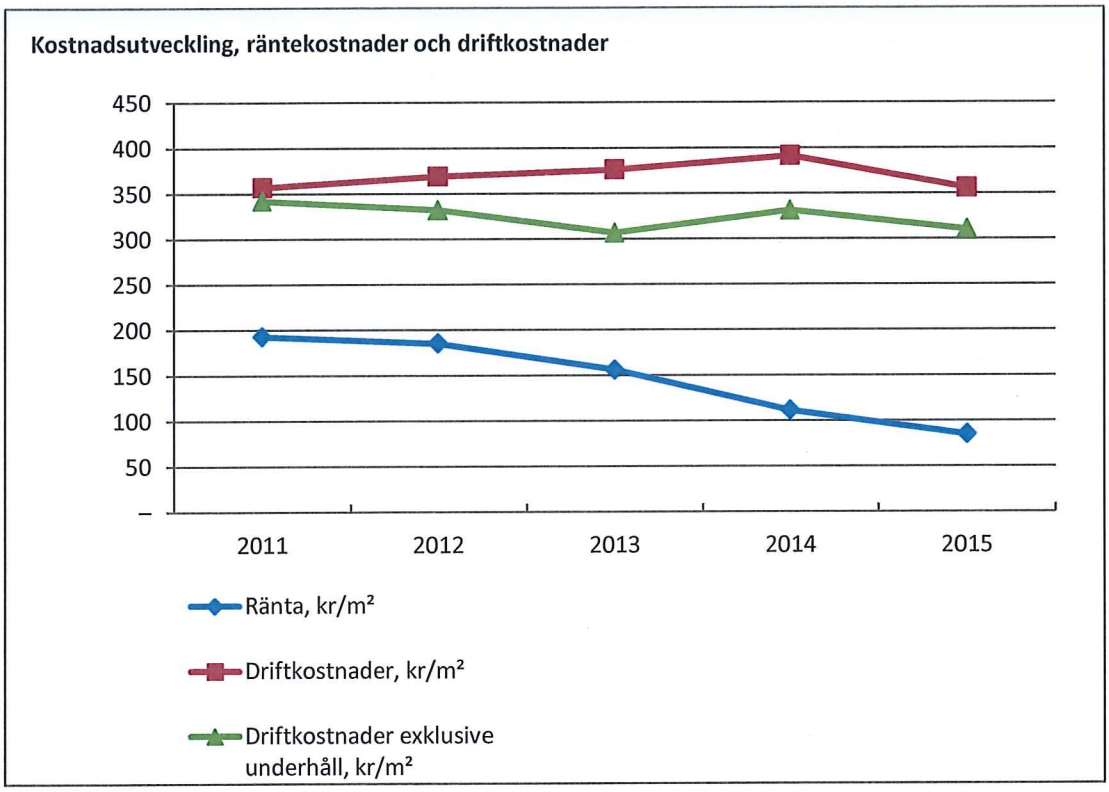
Då vi är en förening där vi är många som tycker om att umgås med varandra så har vi vid Lucia haft luciakaffe där föreningen bjöd på kaffe och lussekatter. Vi har även haft en spontan grillkväll där många satt i solen och grillade tills solen gick ned och kylan avslutade kvällen.

Kika gärna på vår hemsida som omarbetats och har fått nytt utseende www.malmsjodalen.se Har du fina representativa bilder från området är du välkommen att sända dem till vår ordförande som löpande uppdaterar sidan.

Stämman har under 2015 antagit nya stadgar som bland annat medför att årsavgifterna beräknas efter andelstal istället för insats. Detta beslut ska för att träda ikraft även tas en andra gång på stämman den 18 April i år. Läs gärna mer om detta och vad det innebär på hemsidan.

Med detta sammanfattar vi året som gått och överlämnar årsredovisningen till stämman för fastställande.
/Styrelsen för Brf Malmsjödalen

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 362	2 600	2 603	2 722	2 651
Resultat efter finansiella poster	288	265	208	265	98
Årets resultat	288	265	208	265	98
Resultat exkl avskrivningar	636	614	556	614	446
Resultat exkl avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	380	358	365	440	272
Avsättning till underhållsfond kr/m²	58	58	44	40	40
Balansomslutning	34 444	35 386	35 569	35 899	37 399
Soliditet	49%	47%	46%	45%	43%
Likviditet	546%	299%	558%	461%	567%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	578	640	640	674	677
Bränsletillägg, kr/m²	124	124	124	124	110
Driftkostnader, kr/m²	356	392	376	369	357
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	310	332	307	332	342
Ränta, kr/m²	85	112	156	186	193
Underhållsfond, kr/m²	1 037	1 025	1 026	1 052	1 049
Lån, kr/m²	3 854	4 153	4 224	4 296	4 698

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 469 536
Årets resultat före fondförändring	287 729
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 277
Summa överskott	4 701 542

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 701 542

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	2 361 517	2 599 837
Övriga rörelseintäkter	2	485 426	485 406
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 846 943	3 085 244
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 560 216	-1 714 922
Övriga externa kostnader	4	- 214 161	- 249 498
Personalkostnader	5	- 83 222	- 82 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 348 603	- 348 603
Summa rörelsekostnader		-2 206 202	-2 395 478
Rörelseresultat		**640 742**	**689 765**
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		1 610	1 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 365	63 235
Räntekostnader för fastighetslån		- 372 988	- 489 685
Summa finansiella poster		- 353 013	- 424 840
Resultat efter finansiella poster		**287 729**	**264 925**
Årets resultat	14	**287 729**	**264 925**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	29 654 734	30 003 337
Summa materiella anläggningstillgångar		29 654 734	30 003 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		**29 672 234**	**30 020 837**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	74 402	139 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 742	31 126
Summa kortfristiga fordringar		100 144	170 238
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 100 000	4 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	571 509	294 483
Summa kassa och bank		571 509	294 483
Summa omsättningstillgångar		**4 771 653**	**5 364 721**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 443 887**	**35 385 559**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 754 010	7 754 010
Fond för yttre underhåll		4 544 079	4 488 356
Summa bundet eget kapital		12 298 089	12 242 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 413 813	4 204 611
Årets resultat		287 729	264 925
Summa fritt eget kapital		4 701 542	4 469 536
Summa eget kapital		**16 999 631**	**16 711 902**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	16 569 830	16 880 830
Summa långfristiga skulder		16 569 830	16 880 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	311 000	1 311 000
Leverantörskulder		80 013	176 287
Övriga skulder	16	25 526	29 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	457 887	276 180
Summa kortfristiga skulder		874 426	1 792 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 443 887**	**35 385 559**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	28 689 000	28 689 000
Summa ställda säkerheter	**28 689 000**	**28 689 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och de äldre räkenskapsåren. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 322 749 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	115	2099

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, januari 2015 avgiftsfri	2 254 937	2 497 137
Hyror, garage	77 600	76 800
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 387	- 2 447
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 633	- 7 653
	2 361 517	2 599 837
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	483 626	483 626
Inkassointäkter	1 800	1 780
	485 426	485 406
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	194 891	293 510
Underhåll	200 277	262 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80 194	66 786
Försäkringspremier	24 058	29 243
Kabel- och digital-TV	76 572	75 668
Trädgårdsskötsel	27 500	66 100
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 1 800
Obligatoriska besiktningar	–	4 713
Snö- och halkbekämpning	143 206	106 470
Förbrukningsmateriel	3 747	6 219
Vatten	153 052	139 742
El	87 482	88 682
Uppvärmning	462 614	480 632
Sophantering och återvinning	109 023	96 690
	1 560 216	1 714 922
Not 4 Övriga externa kostnader		
Arvode för ekonomisk förvaltning	150 117	143 017
IT-kostnader	3 634	1 846
Juridiska kostnader	2 250	2 250
Arvode, yrkesrevisorer	26 275	25 000
Övriga förvaltningskostnader	26 180	60 667

	2015-12-31	2014-12-31
Kreditupplysningar	–	1 350
Telefon	2 604	1 837
Medlems- och föreningsavgifter	2 900	2 900
Köpta tjänster	–	6 536
Konsultarvoden	–	2 000
Bankkostnader	200	2 095
	214 161	249 498

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	38 500	38 500
Sammanträdesarvoden	14 285	10 750
Arvode till valberedningen	2 500	–
Övriga ersättningar	3 500	3 500
Arvode vicevärd	7 000	7 000
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Utbildning, förtroendevalda	–	2 200
Summa	69 285	65 450
Sociala kostnader	13 937	17 005
	83 222	82 455

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	348 603	348 603
	348 603	348 603

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	370
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	587
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 524	61 353
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	227	320
Övriga ränteintäkter	614	605
	18 365	63 235

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	35 131 954	35 131 954
Mark	510 000	510 000
	35 641 954	35 641 954
Summa anskaffningsvärden	35 641 954	35 641 954
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 638 617	-5 290 014
	-5 638 617	-5 290 014
Årets avskrivning byggnader	- 348 603	- 348 603
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 987 220	-5 638 617
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 654 734	30 003 337

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	28 400 000	28 400 000
lokaler	810 000	810 000
Totalt taxeringsvärde	29 210 000	29 210 000
varav byggnader	*22 121 000*	*22 121 000*

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

35 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	17 500	17 500
	17 500	17 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	7 986	32 678
Skattekonto	66 416	63 226
Andra kortfristiga fordringar	–	43 208
	74 402	139 112

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	644	4 302
Förutbetalda försäkringspremier	5 517	7 506
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 581	19 143
Övriga periodiserade kostnader	–	175
	25 742	31 126

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 100 000	4 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	0,20	Tills vidare
30 dagar	200 000	0,20	Tills vidare
90 dagar	3 700 000	0,25	2016-03-07

	4 100 000	4 900 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	568 509	291 483
	571 509	294 483

				2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 393 246	1 360 764	4 488 356	4 204 611	264 925
Disposition enl. årsstämmobeslut				264 925	- 264 925
Reservering underhållsfond			256 000	- 256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 200 277	200 277	
Årets resultat					287 729
Vid årets slut	6 393 246	1 360 764	4 544 079	4 413 813	287 729

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 287 729 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 232 006 kr.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	16 880 830	18 191 830
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 311 000	-1 311 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 569 830	16 880 830

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,93%	2016-04-27	6 625 139		1 171 000	5 454 139
SBAB BANK AB	2,62%	2016-10-12	5 046 691		140 000	4 906 691
SBAB BANK AB *)	2,70%	2016-01-13	6 520 000			6 520 000
			18 191 830		**1 311 000**	**16 880 830**

*) Vid villkorsändringsdagen bands lånet till 2017-01-13 med ränteändring var tredje månad, ny räntesats 1,08%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 311 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	17 451	25 941
Avräkning hyror och avgifter	8 075	–
Övriga kortfristiga låneskulder	–	3 418
	25 526	29 360

	2015-12-31	2014-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	9 582	9 513
Upplupna värmekostnader	60 277	67 076
Upplupna kostnader för renhållning	4 732	5 983
Upplupna kostnader för snöröjning	14 262	–
Upplupna revisionsarvoden	30 849	30 200
Upplupna styrelsearvoden	66 367	67 481
Övriga upplupna kostnader, fakturor tillhörande verksamhetsåret	–	34 288
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 818	61 639
	457 887	276 180

Grödinge 2016-02-29

Göran Pelarhagen

Roger Calmby

Hans Eklund

Conny Johansson

Ewa Sundman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-05

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Yvonne Magnusson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmsjödalen, org. nr 716418-6111

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmsjödalens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 5 april 2016

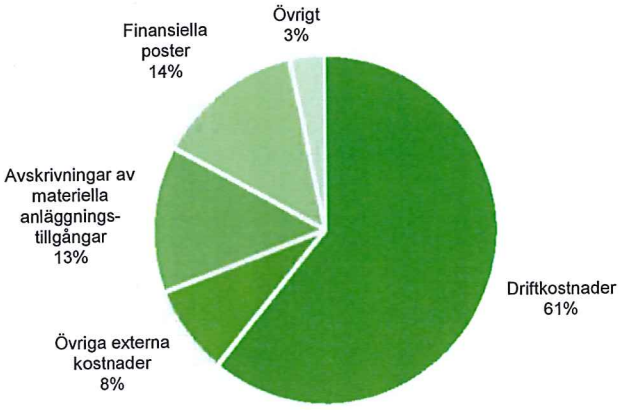
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

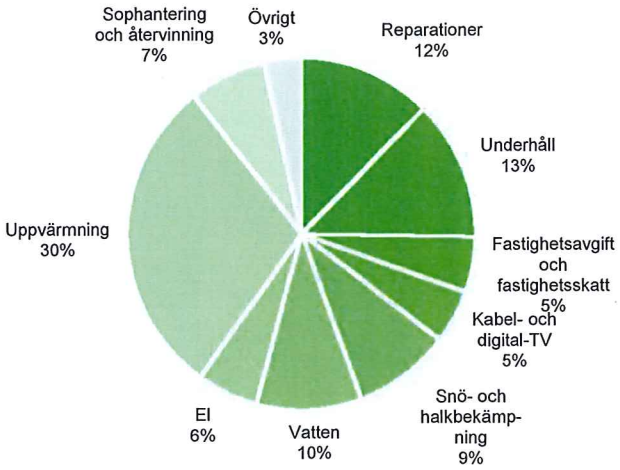
Yvonne Magnusson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 560 216	1 714 922
Övriga externa kostnader	214 161	249 498
Personalkostnader	83 222	82 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	348 603	348 603
Finansiella poster	353 013	424 840
Summa kostnader	**2 559 214**	**2 820 319**



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	194 891	293 510
Underhåll	200 277	262 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80 194	66 786
Försäkringspremier	24 058	29 243
Kabel- och digital-TV	76 572	75 668
Trädgårdsskötsel	27 500	66 100
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 1 800
Obligatoriska besiktningar	0	4 713
Snö- och halkbekämpning	143 206	106 470
Förbrukningsmateriel	3 747	6 219
Vatten	153 052	139 742
El	87 482	88 682
Uppvärmning	462 614	480 632
Sophantering och återvinning	109 023	96 690
Summa driftkostnader	**1 560 216**	**1 714 922**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	3900	3900
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	50	75
Underhåll	51	67
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	17
Försäkringspremier	6	7
Kabel- och digital-TV	20	19
Trädgårdsskötsel	7	17
Återbäring från Riksbyggen	-1	0
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snö- och halkbekämpning	37	27
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	39	36
El	22	23
Uppvärmning	119	123
Sophantering och återvinning	28	25
Summa driftkostnader	**400**	**440**

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 skuldtyngd 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 MALMSJÖ-DALEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF MALMSJÖDALEN 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
Rum för hela livet