Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggens
Brf Malmsjödalen
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716418-6111

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 - 3

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Brf Malmsjödalen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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 Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 58 lägenheter uppförda, varav 4 uppfördes 2011 efter ombyggnad av dagislokal. 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 (garage):	480 m²
Årets taxeringsvärde	29 210 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 210 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2013 då avgifterna sänktes med 4,5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 294 tkr och planerat underhåll för 262 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2014 och visar på ett underhållsbehov på 642 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 136 kr/m².

2018 planerar föreningen att göra ett större underhåll på taken. Stuprör och hängrännor samt takpannor ska bytas. Åtgärden beräknas kosta 4 miljoner.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Beläggning av golv i entréer	133
Målning garagefasader, altanräcken och soprumsdörrar	81
Plattor och asfalt	33
Sandrengöring	16

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 ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Modern Hemtjänst	Service tvättstugeutrusning
Kåre Agro & Entreprenad AB	Snöröjning och div trädgårdsjobb
Asfalt Specialisten i Uttran AB	Gräs- och häck- klippning
Com Hem AB	Kabel-TV

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

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	
Göran Pelarhagen	Ordförande	Stämman	2016
Roger Calmby	Vice ordförande	Stämman	2015
Hans Eklund	Ledamot	Stämman	2016
Conny Johansson	Ledamot	Stämman	2015
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anna Karin Ryegård Strömberg		Stämman	2015
Annelie Jansson Tak		Stämman	2015
Christian Neumann		Stämman	2016
Lena Högberg	Sekreterare	Stämman	2016
Ewa Sundman		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Yvonne Magnusson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Godkänd	Stämman
Revisorssuppleanter		
Rune Nordström	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Godkänd	Stämman
Valberedning		
Styrelsen		Stämman
Studieorganisatör		
Annelie Jansson Tak		Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 614 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad av föreningens byggnader och posten innebär ingen utbetalning av likvida medel.

Från 1 januari 2014 gäller ett nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 8 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Bytet av regelverk har ej påverkat föreningens redovisning.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 st.

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Några ord från styrelsen om år 2014

En av de större händelserna i föreningen under året var firandet av Malmsjödalen som fyllde 30 år. Ett stort tält hyrdes, man bjöd på mat och dryck och hade dessutom hyrt in en trubadur. Festen blev ett lyckat evenemang med ca 60 gäster, där ung som gammal bjöd upp till dans eller minglade. För att uppmärksamma de som bott i föreningen sedan start fick dessa en gåva i form av en T-shirt med tryck.

För att nämna fler händelser så genomfördes i januari en kurs i första hjälpen med hjärt-lungräddning. Dessutom genomfördes två arbetsdagar, där vi märkt av ett större deltagande och engagemang från medlemmarna vilket vi uppskattar.

Kostnaden för reparationer har ökat, vilket i huvudsak beror på följande:
-En vattenläcka i en kulvert mellan hus tre och fyra. Detta upptäcktes genom att kallvattnet var varmt i några lägenheter och man var tvungen att spola länge.
-En trasig tätningsring orsakade stopp i avloppsledningen från hus 7, ett flertal gånger, innan felet kunde åtgärdas permanent.
-Några badrum renoverades efter vattenskador. Föreningen använde dock inte fastighetsförsäkringen då vi har en mycket hög självrisk.

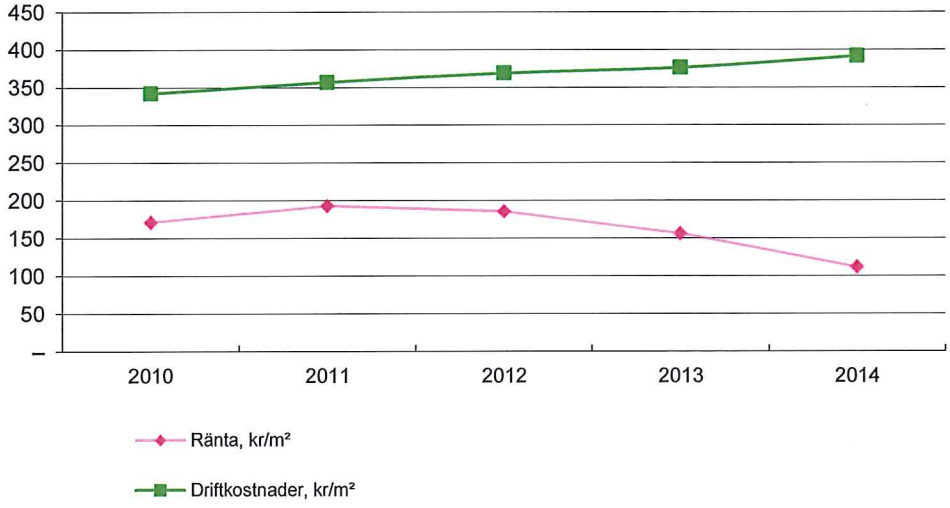
Värt att nämna är julklappen som föreningen gav till alla medlemmar i form av en avgiftsfri månad (januari 2015) vilket var enormt uppskattat från fler av medlemmarna. Detta hade vi möjlighet till då föreningen har en god ekonomi.

Med detta sammanfattar vi året som gått och överlämnar årsredovisningen till stämman för fastställande.

/Styrelsen för Brf Malmsjödalen

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 085	3 088	3 212	3 086	3 398
Årets resultat	265	208	265	98	662
Resultat exkl avskrivningar	614	556	614	446	906
Avsättning till underhållsfond kr/m²	58	44	40	40	137
Balansomslutning	35 386	35 569	35 899	37 399	31 182
Soliditet	47%	46%	45%	43%	30%
Likviditet	299%	558%	461%	567%	426%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	640	640	674	677	645
Driftkostnader, kr/m²	392	376	369	357	342
Ränta, kr/m²	112	156	186	193	172
Lån, kr/m²	4 153	4 224	4 296	4 698	4 750

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad 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	4 198 344
Årets resultat före fondförändring	264 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	262 267
Summa överskott	4 469 536

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 469 536

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	2 599 837	2 603 300
Övriga rörelseintäkter	2	485 406	484 666
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 085 244	3 087 966
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 714 922	-1 648 332
Fastighetsadministration	4	- 249 498	- 200 135
Personalkostnader	5	- 82 455	- 96 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 348 603	- 348 603
Summa rörelsekostnader		-2 395 478	-2 293 425
Rörelseresultat		**689 765**	**794 541**
Finansiella poster			
Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen		1 610	1 435
Övriga ränteintäkter		63 235	96 996
Räntekostnader		- 489 685	- 685 116
Summa finansiella poster		- 424 840	- 586 685
Resultat efter finansiella poster		**264 925**	**207 856**
Årets resultat		**264 925**	**207 856**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 003 337	30 351 940
Summa materiella anläggningstillgångar		30 003 337	30 351 940
Finansiella anläggningstillgångar			
35 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen		17 500	17 500
Anslutningslån till SFAB		–	7 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	24 895
Summa anläggningstillgångar		**30 020 837**	**30 376 835**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	63
Övriga fordringar	8	139 112	83 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 126	32 207
Summa kortfristiga fordringar		170 238	116 075
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 900 000	4 200 000
Summa kortfristiga placeringar		4 900 000	4 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	294 483	875 712
Summa kassa och bank		294 483	875 712
Summa omsättningstillgångar		**5 364 721**	**5 191 787**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 385 559**	**35 568 623**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 754 010	7 754 010
Fond för yttre underhåll		4 488 356	4 494 623
Summa bundet eget kapital		12 242 366	12 248 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 204 611	3 990 487
Årets resultat		264 925	207 856
Summa fritt eget kapital		4 469 536	4 198 344
Summa eget kapital		**16 711 902**	**16 446 977**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 880 830	18 191 574
Summa långfristiga skulder		16 880 830	18 191 574
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 311 000	310 921
Leverantörskulder		176 287	82 380
Övriga kortfristiga skulder	14	29 360	146 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	276 180	389 808
Summa kortfristiga skulder		1 792 827	930 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 385 559**	**35 568 623**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	28 689 000	28 689 000
Summa ställda säkerheter	**28 689 000**	**28 689 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler=garage
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	115	2099

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	2 497 137	2 497 136
Hyror, garage	76 800	76 800
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 447	- 507
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 653	- 6 130
	2 599 837	2 603 300
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	483 626	483 626
Inkassointäkter	1 780	1 040
	485 406	484 666
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	293 510	85 846
Underhåll	262 267	303 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 786	90 180
Försäkringspremier	29 243	25 636
Kabel- och digital-TV	75 668	74 052
Trädgårdsskötsel	66 100	77 988
Återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 2 100
Obligatoriska besiktningar	4 713	24 794
Snö- och halkbekämpning	106 470	136 370
Förbrukningsmateriel	6 219	22 128
Vatten	139 742	126 197
El	88 682	98 854
Uppvärmning	480 632	484 005
Sophantering och återvinning	96 690	100 725
	1 714 922	1 648 332
Not 4 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	143 017	140 846
IT-kostnader	1 846	1 846
Juridiska kostnader	2 250	2 125
Arvode, yrkesrevisorer	25 000	25 475
Övriga förvaltningskostnader	60 667	12 632
Kreditupplysningar	1 350	2 925
Telefon och porto	1 837	1 982
Medlems- och föreningsavgifter	2 900	2 700
Köpta tjänster	6 536	6 269
Konsultarvoden	2 000	1 875
Bankkostnader	2 095	1 460
	249 498	200 135

	2014-12-31	2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	38 500	38 199
Sammanträdesarvoden	10 750	15 200
Arvode till valberedningen	–	4 200
Övriga ersättningar	3 500	6 600
Arvode vicevärd	7 000	6 945
Föreningsvald revisor	3 500	3 400
Utbildning, förtroendevalda	2 200	5 800
Summa	65 450	80 344
Sociala kostnader	17 005	16 010
	82 455	96 354

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	348 603	348 603
	348 603	348 603

Not 7 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	-5 290 014	-4 941 411
	-5 290 014	-4 941 411
Årets avskrivning byggnader	- 348 603	- 348 603
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 638 617	-5 290 014
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 003 337	30 351 940
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 8 Övriga fordringar

Skattefordringar	32 678	21 184
Skattekonto	63 226	62 621
Andra kortfristiga fordringar	43 208	–
	139 112	83 805

	2014-12-31	2013-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 302	6 567
Förutbetalda försäkringspremier	7 506	6 723
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 143	18 917
Övriga periodiserade kostnader	175	–
	31 126	32 207

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 900 000	4 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	0,70	Tillsvidare
90 dagar	1 500 000	0,75	2015-03-29
90 dagar	1 500 000	1,05	2015-01-22
90 dagar	1 500 000	0,75	2015-03-01

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	291 483	872 712
	294 483	875 712

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 393 246	1 360 764	4 494 623	3 990 487	207 856
Disposition enl årsstämmobeslut				207 856	- 207 856
Avsättning till underhållsfond			256 000	- 256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 262 267	262 267	
Årets resultat					264 925
Vid årets slut	6 393 246	1 360 764	4 488 356	4 204 611	264 925

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 191 830	18 502 495
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 311 000	- 310 921
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 880 830	18 191 574

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,69%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,60%	2015-04-27		6 753 389	128 250	6 625 139
SBAB	2,62%	2016-10-12	5 186 691		140 000	5 046 691
SBAB	2,70%	2016-01-13	6 520 000			6 520 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,13%	2014-04-25	6 795 804	-6 753 389	42 415	
			18 502 495		**310 665**	**18 191 830**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 311 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 244 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 636 830 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2014-12-31	2013-12-31

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	25 941	25 941
Skuld sociala avgifter och skatter	–	3 003
Avräkning lån	–	112 444
Clearing	–	5 575
Övriga kortfristiga låneskulder	3 418	–
	29 360	146 963

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	1 798
Upplupna elkostnader	9 513	11 477
Upplupna värmekostnader	67 076	59 458
Upplupna kostnader för renhållning	5 983	7 960
Upplupna revisionsarvoden	30 200	30 068
Upplupna styrelsearvoden	67 481	9 015
Övriga upplupna kostnader, fakturor tillhörande verksamhetsåret	34 288	38 510
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	61 639	231 522
	276 180	389 808

Grödinge 2015-02-26

Göran Pelarhagen

Roger Calmby

Hans Eklund

Conny Johansson

Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2015

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Yvonne Magnusson
Föreningsvald 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 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. 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 2014 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 2014.

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 24 mars 2015

KPMG AB

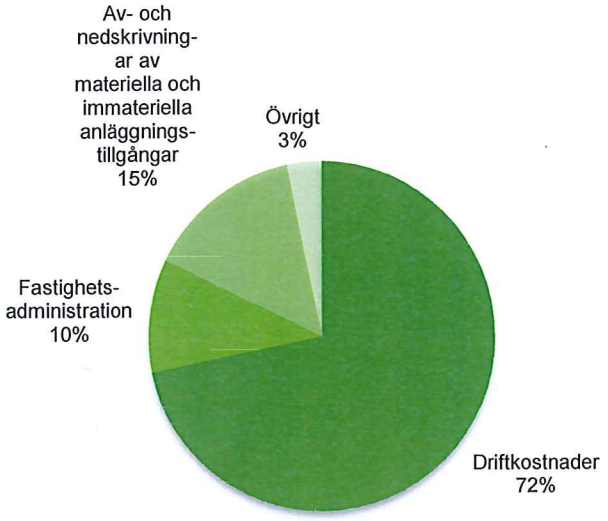
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Yvonne Magnusson

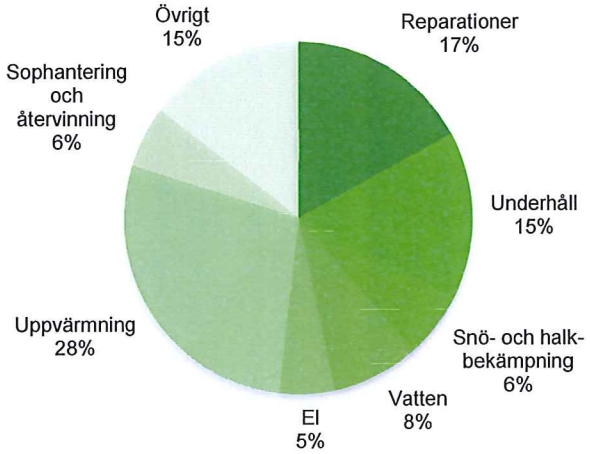
Yvonne Magnusson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 714 922	1 648 332
Fastighetsadministration	249 498	200 135
Personalkostnader	82 455	96 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	348 603	348 603
Summa kostnader	**2 395 478**	**2 293 425**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	293 510	85 846
Underhåll	262 267	303 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 786	90 180
Försäkringspremier	29 243	25 636
Kabel- och digital-TV	75 668	74 052
Trädgårdsskötsel	66 100	77 988
Återbäring från Riksbyggen	- 1 800	- 2 100
Obligatoriska besiktningar	4 713	24 794
Snö- och halkbekämpning	106 470	136 370
Förbrukningsmateriel	6 219	22 128
Vatten	139 742	126 197
El	88 682	98 854
Uppvärmning	480 632	484 005
Sophantering och återvinning	96 690	100 725
Summa driftkostnader	**1 714 922**	**1 648 332**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	3900	3900
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	75	22
Underhåll	67	78
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	23
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	19	19
Trädgårdsskötsel	17	20
Återbäring från Riksbyggen	0	-1
Obligatoriska besiktningar	1	6
Snö- och halkbekämpning	27	35
Förbrukningsmateriel	2	6
Vatten	36	32
El	23	25
Uppvärmning	123	124
Sophantering och återvinning	25	26
Summa driftkostnader	**440**	**423**

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 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.

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.

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.

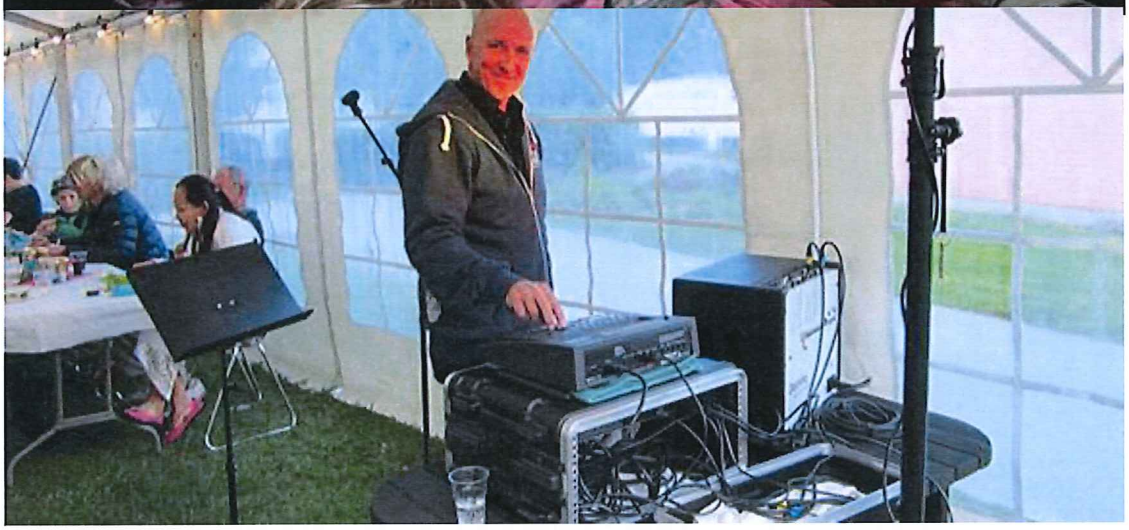
Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Riksbyggens Brf Malmsjödalen

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

Riksbyggen
Rum för hela livet