

Årsredovisning

RB BRF MALMSJÖDALEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716418-6111

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



Medlemsvinsten 2016

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 2 400 kronor i återbäring samt 1 610 kronor i utdelning.

Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF MALMSJÖ-
DALEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 322 749 kr.

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter uppförda, varav fyra 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 m ²
Total bostadsarea:	3 900 m ²
Total lokalarea:	480 m ²

Årets taxeringsvärde	32 041 000 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
08 Tvättstugeteknik AB	Tvättstugeutrustning
Kåre Agro & Entreprenad AB	Snöröjning
Annorlunda Trädgårdar AB	Trädgårdsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Göran Pelarhagen	Ordförande	Stämman	2018
Roger Calmby	Vice ordförande	Stämman	2017
Hans Eklund	Ledamot	Stämman	2018
Conny Johansson	Ledamot	Stämman	2017
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anna Ryegård		Stämman	2017
Annelie Jansson Tak		Stämman	2017
Karolina Nowak		Stämman	2018
Lena Högberg, sekreterare		Stämman	2018
Ewa Sundman		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Yvonne Magnusson		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Monica Aggefors		Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

Valberedning

Petra Söderström (sammankallande)	Stämman
Marie Weigardh	Stämman

Studieorganisatör

Karolina Nowak	Styrelsen
----------------	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 3 277 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2016 och visar på ett underhållsbehov på 297 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Fasader, portar, dörrar	2015

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Tvättmaskin	52
Takreovering	3 225

Planerat underhåll

	År
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 -2 061 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Några ord från styrelsen om år 2016

Återigen kan vi lägga ett år till handlingarna i Malmsjödalen. År 2016 var händelserikt, liksom många tidigare år. En av de större händelserna som vi ser rent visuellt måste nog vara renoveringen av taken. Ett stort projekt som påverkade oss alla mer eller mindre men välbehövligt och vi i styrelsen hoppas ni är minst lika nöjda med resultatet som vi. Kostnaden stannade på 3,2 milj. vilket var 1 milj. bättre än underhållsplanens beräkning. En annan större underhållsåtgärd var utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan.

Året har även bjudit på två städdagar, en på hösten och en på våren och vi kan se en tydlig trend att fler och fler deltar. Till och med de mindre barnen var med och rensade förrådet och sopade nu i höstas. Vi hoppas denna trend håller i sig och att vi till våren 2017 är än fler som deltar. Vi välkomnar alla även om man bara kan delta en stund.



I samband med årsstämman började de nya stadgarna att gälla. Vi har därmed även bytt namn på föreningen. Det lilla förargliga s-et togs bort i Riksbyggens. Nu heter vi Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen.

På initiativ från boende i området har gårdsloppis anordnats, något som varit väldigt uppskattat bland oss boende. Dessvärre var det något få besökare utifrån men däremot en trevlig stund tillsammans, grannar emellan.

Gårdsloppisen avslutades med en gemensam spontan grillkväll som bjöd på många glada skratt och härliga dialoger i sommarsolen.

Lagom till Lucia anordnades traditionsenligt luciafika med glögg och pepparkakor som liksom tidigare år var både välbesökt och uppskattat.

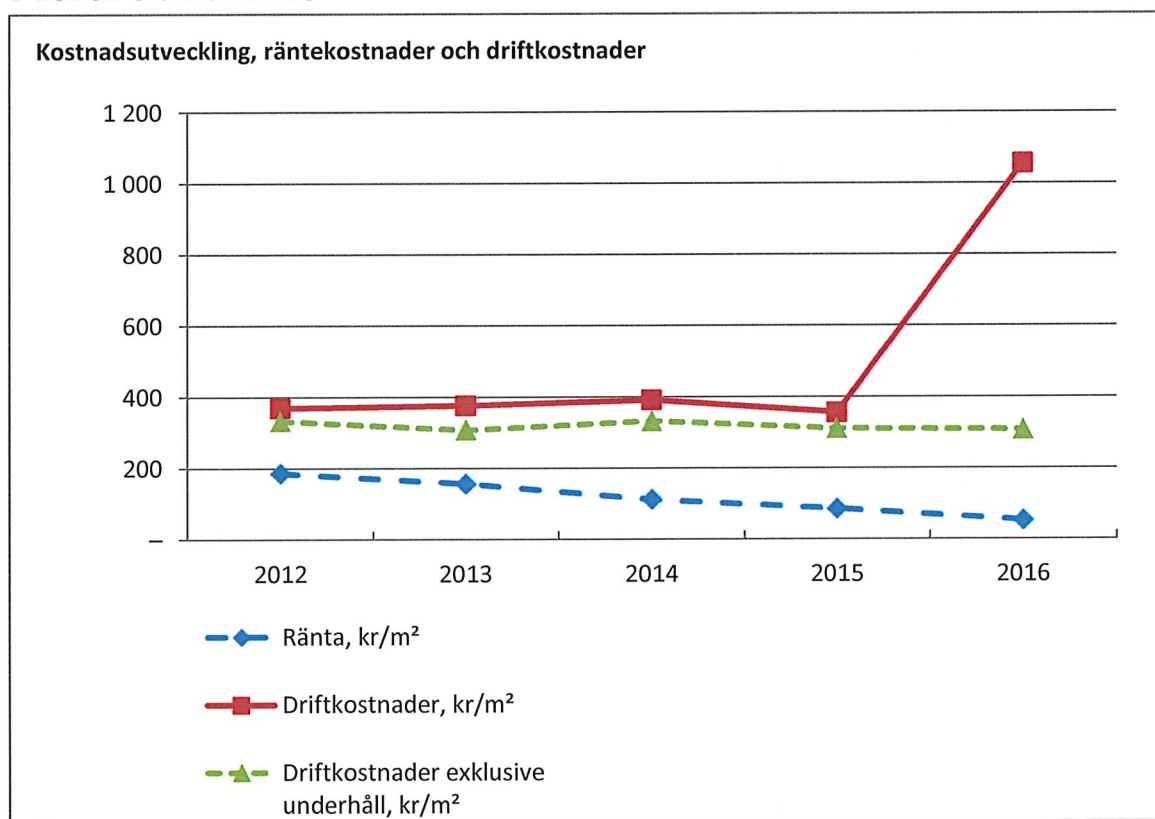
Följ gärna vår sida på Facebook, Brf Malmsjödalen där vi nu och då lägger ut bilder eller gårdsaktiviteter. Vi har även vår hemsida som du är välkommen att besöka www.malmsjodalen.se Har du fina representativa bilder från området är du välkommen att sända dem till vår ordförande som löpande uppdaterar sidan.

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

Styrelsen

Brf Malmsjödalen

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 087	2 845	3 083	3 087	3 206
Resultat efter finansiella poster	- 2 410	288	265	208	265
Årets resultat	- 2 410	288	265	208	265
Resultat exklusive avskrivningar	- 2 061	636	614	556	614
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 2 397	380	358	365	440
Avsättning till underhållsfond kr/m²	77	58	58	44	40

Balansomslutning	31 816	34 444	35 386	35 569	35 899
Soliditet	46%	49%	47%	46%	45%
Likviditet	284%	546%	299%	558%	461%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	578	640	640	674
Bränsletillägg, kr/m ²	124	124	124	124	124
Driftkostnader, kr/m ²	1 056	356	392	376	369
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	308	310	332	307	332
Ränta, kr/m ²	53	85	112	156	186
Underhållsfond, kr/m ²	366	1 037	1 025	1 026	1 052
Lån, kr/m ²	3 783	3 854	4 153	4 224	4 296

*Nettoomsättningen har justerats så att även värme,avgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 393 246	1 360 764	4 544 079	4 413 813	287 729
Disp. enl. årsstämmobeslut				287 729	- 287 729
Reservering underhållsfond			336 000	- 336 000	
Ianspråktagande av uh-fond			-3 277 159	3 277 159	
Årets resultat					-2 409 878
Vid årets slut	6 393 246	1 360 764	1 602 920	7 642 701	-2 409 878

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 701 542
Årets resultat före fondförändring	-2 409 878
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-336 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 277 159
Summa överskott	5 232 823

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 232 823
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 086 992	2 845 143
Övriga rörelseintäkter	3	11 997	1 800
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 098 989	2 846 943
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 624 121	-1 560 216
Övriga externa kostnader	5	- 219 771	- 214 161
Personalkostnader	6	- 92 712	- 83 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 348 603	- 348 603
Summa rörelsekostnader		-5 285 207	-2 206 202
Rörelseresultat		-2 186 218	640 742
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Intresseföreningen		1 610	1 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 253	18 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 232 523	- 372 988
Summa finansiella poster		- 223 660	- 353 013
Resultat efter finansiella poster		-2 409 878	287 729
Årets resultat		-2 409 878	287 729

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 306 131	29 654 734
Summa materiella anläggningstillgångar		29 306 131	29 654 734
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		29 323 631	29 672 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	72 663	74 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 448	25 742
Summa kortfristiga fordringar		98 111	100 144
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	4 100 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 394 579	571 509
Summa kassa och bank		2 394 579	571 509
Summa omsättningstillgångar		2 492 690	4 771 653
SUMMA TILLGÅNGAR		31 816 321	34 443 887

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 754 010	7 754 010
Underhållsfond		1 602 920	4 544 079
Summa bundet eget kapital		9 356 930	12 298 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 642 701	4 413 813
Årets resultat		-2 409 878	287 729
Summa fritt eget kapital		5 232 823	4 701 542
Summa eget kapital		14 589 753	16 999 631
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	16 348 352	16 569 830
Summa långfristiga skulder		16 348 352	16 569 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	221 478	311 000
Leverantörsskulder		155 180	80 013
Övriga skulder	16	15 907	25 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	485 652	457 887
Summa kortfristiga skulder		878 216	874 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 816 321	34 443 887

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	115

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 489 566	2 254 937
Hyror, garage	79 400	77 600
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 600	- 2 387
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 000	- 4 633
Bränsleavgifter, bostäder	483 626	483 626
	<u>3 086 992</u>	<u>2 845 143</u>

*I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	1 800	1 800
Övriga rörelseintäkter	10 197	—
	<u>11 997</u>	<u>1 800</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	100 576	194 891
Underhåll	3 277 159	200 277
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 954	80 194
Försäkringspremier	22 069	24 058
Kabel- och digital-TV	78 324	76 572
Trädgårdsskötsel	66 063	27 500
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 2 400
Obligatoriska besiktningar	30 525	—
Snö- och halkbekämpning	146 427	143 206



	2016-12-31	2015-12-31
Förbrukningsmateriel	9 050	3 747
Vatten	128 705	153 052
El	93 355	87 482
Uppvärmning	491 445	462 614
Sophantering och återvinning	100 869	109 023
	<u>4 624 121</u>	<u>1 560 216</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	154 130	150 117
IT-kostnader	2 916	3 634
Juridiska kostnader	2 475	2 250
Arvode, yrkesrevisorer	32 800	26 275
Övriga förvaltningskostnader	12 613	26 180
Telefon	2 728	2 604
Medlems- och föreningsavgifter	2 900	2 900
Köpta tjänster, utöver avtal Riksbyggen	9 159	–
Bankkostnader	50	200
	<u>219 771</u>	<u>214 161</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 000	38 500
Sammanträdesarvoden	15 500	14 285
Arvode till valberedningen	–	2 500
Övriga ersättningar	3 500	3 500
Arvode vicevärd	8 000	7 000
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Summa	<u>74 500</u>	<u>69 285</u>
Sociala kostnader	<u>18 212</u>	<u>13 937</u>
	<u>92 712</u>	<u>83 222</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	348 603	348 603
	<u>348 603</u>	<u>348 603</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 582	17 524
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	217	227
Övriga ränteintäkter	454	614
	<u>7 253</u>	<u>18 365</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	232 523	372 988
	<u>232 523</u>	<u>372 988</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 409 878 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 531 280 kr.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	<u>35 641 954</u>	<u>35 641 954</u>

Summa anskaffningsvärden

35 641 954 35 641 954

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 987 220	-5 638 617
	<u>-5 987 220</u>	<u>-5 638 617</u>

Årets avskrivning byggnader

- 348 603 - 348 603

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 335 823 -5 987 220

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 306 131 29 654 734

Taxeringsvärden

bostäder

31 200 000 28 400 000

lokaler

841 000 810 000

Totalt taxeringsvärde

32 041 000 29 210 000

varav byggnader

24 494 000 22 121 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

35 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

17 500	17 500
<u>17 500</u>	<u>17 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar

5 793 7 986

Skattekonto

66 870	66 416
<u>72 663</u>	<u>74 402</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

— 644

Förutbetalda försäkringspremier

5 517 5 517

Förutbetald kabel-tv-avgift

19 931	19 581
<u>25 448</u>	<u>25 742</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

3 000 3 000

Bankmedel SBAB

1 402 442 —

Förvaltningskonto i Swedbank

989 137	568 509
<u>2 394 579</u>	<u>571 509</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	16 569 830	16 880 830
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 221 478	- 311 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 348 352	16 569 830

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,95%	2017-04-27	5 454 139		171 000	5 283 139
SBAB BANK AB *)	0,98%	2017-01-13	6 520 000			6 520 000
SBAB BANK AB	0,98%	2017-10-12	4 906 691		140 000	4 766 691
			16 880 830		311 000	16 569 830

*) Vid villkorsändringsdagen bands lånet till 2018-01-15 med ränteändring var tredje månad, ny räntesats 0,91%.
Lånet börjar även att amorteras 2017-03-30, första amortering 2 543 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 221 478 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	17 451
Avräkning hyror och avgifter	—	8 075
	15 907	25 526

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	10 051	9 582
Upplupna värmekostnader	65 290	60 277
Upplupna kostnader för renhållning	3 468	4 732
Upplupna kostnader för snöröjning	24 475	14 262
Upplupna revisionsarvoden	37 400	30 849
Upplupna styrelsearvoden	71 624	66 367
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 375	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 969	271 818
	485 652	457 887

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	28 689 000	28 689 000
Summa ställda panter	28 689 000	28 689 000

2016-12-31

2015-12-31

Grödinge 2017-02-27



Göran Pelarhagen



Roger Calmby



Conny Johansson



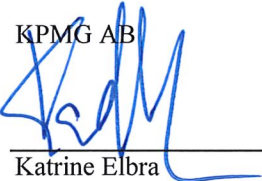
Hans Eklund



Marie Åström

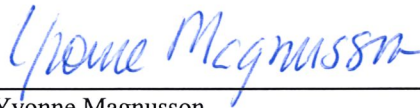
Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-05

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Yvonne Magnusson

Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malm-sjödalen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero-ende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner be-träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

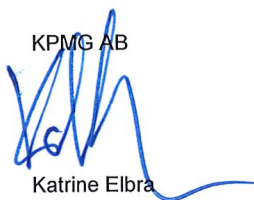
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningsens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en profess-ionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka till-kommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den god-kände revisorns professionella bedömning och övriga valda reviso-rers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det inne-bär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens för-slag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2017

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor

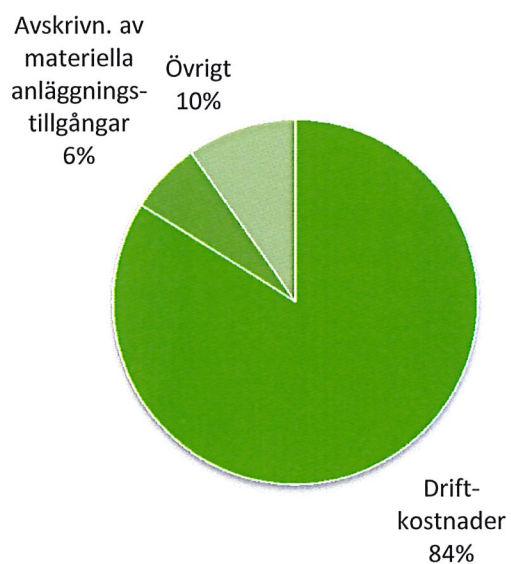


Yvonne Magnusson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

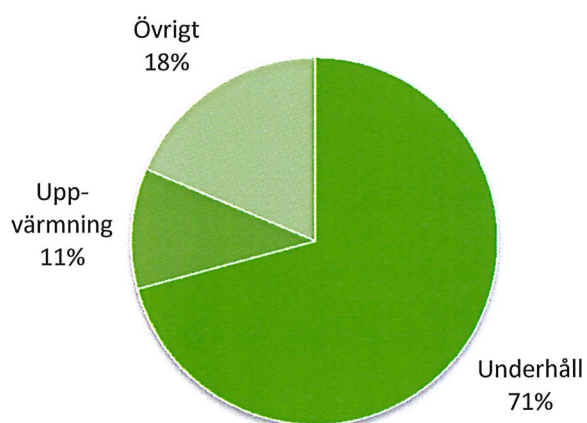
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 624 121	1 560 216
Övriga externa kostnader	219 771	214 161
Personalkostnader	92 712	83 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	348 603	348 603
Finansiella poster	223 660	353 013
Summa kostnader	5 508 867	2 559 214



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	100 576	194 891
Underhåll	3 277 159	200 277
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 954	80 194
Försäkringspremier	22 069	24 058
Kabel- och digital-TV	78 324	76 572
Trädgårdsskötsel	66 063	27 500
Återbäring från Riksbyggen	- 2 400	- 2 400
Obligatoriska besiktningar	30 525	0
Snö- och halkbekämpning	146 427	143 206
Förbrukningsmateriel	9 050	3 747
Vatten	128 705	153 052
El	93 355	87 482
Uppvärmning	491 445	462 614
Sophantering och återvinning	100 869	109 023
Summa driftkostnader	4 624 121	1 560 216



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016

2015

3900

3900

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer

26

50

Underhåll

840

51

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

21

21

Försäkringspremier

6

6

Kabel- och digital-TV

20

20

Trädgårdsskötsel

17

7

Återbäring från Riksbyggen

-1

-1

Obligatoriska besiktningar

8

0

Snö- och halkbekämpning

38

37

Förbrukningsmateriel

2

1

Vatten

33

39

El

24

22

Uppvärmning

126

119

Sophantering och återvinning

26

28

Summa driftkostnader

1 186

400

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. Bränsletillägg 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

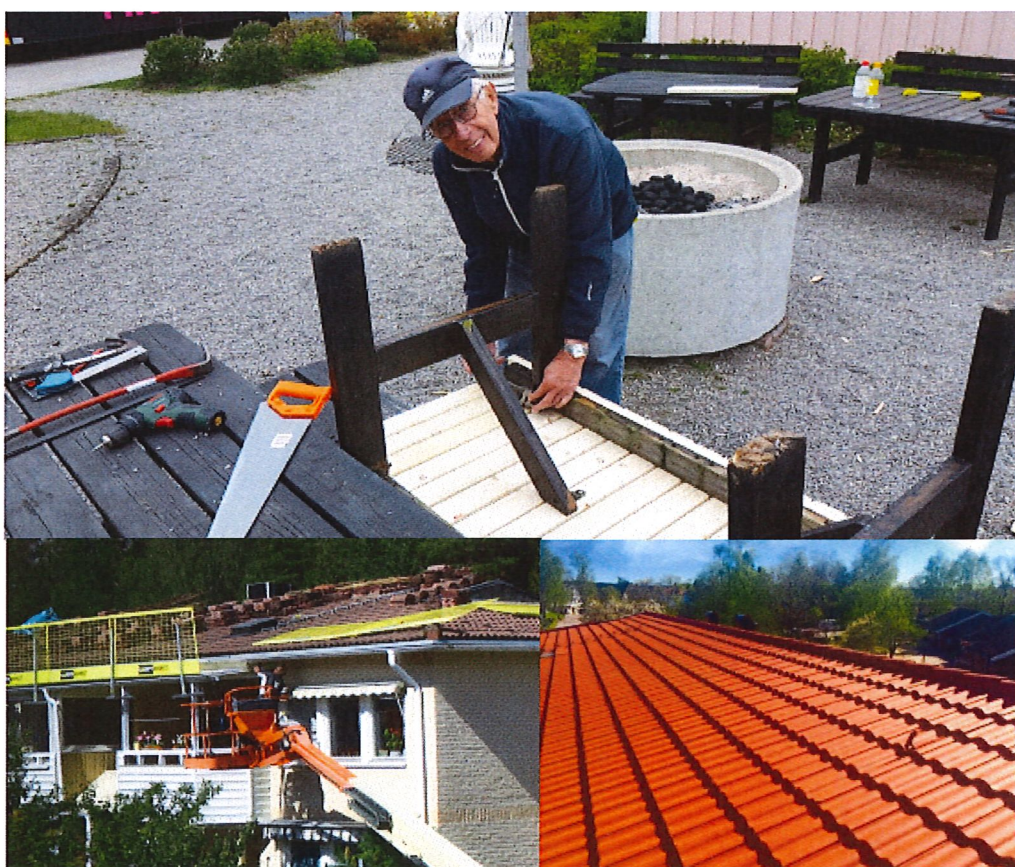
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF MALMSJÖ- DALEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF MALMSJÖ-DALEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



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