allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RB Brf Ekholmshöjden
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716420-1324

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kassaflödesanalys	Bilaga 1
Nyckeltal och diagram	Bilaga 2

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB Brf Ekholmshöjden
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Föreningens verksamhet

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 är tomträttsinnehavare av fastigheten Harholmen 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 77 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1998-99. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 367-369 i Skärholmen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	45	12	17	1

Dessutom tillkommer:

P-platser, varav 2 handikapplatser
47

Total tomtarea:	4 300 m²
Total bostadsarea:	4 884 m²
Årets taxeringsvärde	57 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2015 uppgick i genomsnitt till 947 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 142 tkr och planerat underhåll för 283 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Mars 2015 och visar på ett underhållsbehov på 434 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 397 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning entréetak	49
Mangel tvättstuga	19
Stamspolning	187
Ytterdörr	17
Målning P-platser	11

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 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 avtal:

Söderkyl	Tvättstugor
Kone	Hissar
Sita	Källsortering
ML Trädgård	Gräsklippning och snöröjning
hagmans tak	Rökluckor
Telia	Internet, TV telefon
Q-Park	Parkering
Axlås	Nycklar
Enstar	Bergvärma & Ventilation

Efter den senaste stämman 2014-11-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Björk	Ordförande	Stämman	2016
Lill Stonegård	Vice ordförande	Stämman	2016
Kristina Österman	Sekreterare	Stämman	2015
Erik Lundevall	Ledamot	Stämman	2015
Joel Nilsson Erleman	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gunnar Molund		Stämman	2015
Nudzejma Beslija		Stämman	2016
David Isaksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Reza Parandoush	Föreningsvald	Stämman	
KPMG AB	Godkänd	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Sune Jansson	Föreningsvald	Stämman	
KPMG AB	Godkänd	Stämman	
Valberedning			
Margareta Örjansberg	Sammankallande	Stämman	
Inger Söderberg		Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ekholmshöjdensstadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.
I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 269 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Miljö

Ekholmshöjdens bostadsrättsförening är en förening som tar ansvar för miljön. Det vi gjort och planerar att göra är följande:

Bergvärme och frånluftsåtervinning

Föreningen har installerat bergvärme med fjärrvärme som komplement. För att ytterligare effektivisera har vi valt att även installera frånluftsåtervinning.

Energiförbrukning

Samtliga lampor i trapphus och gemensamhetsutrymmen är lågenergilampor. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi, som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har installerat belysningsarmatur med rörelsedetektorer.

Sopsortering

I våra miljöhus har vi sett till att det är ordentligt skyltat så att det underlättar vid sortering.

Vatten

Stamspolning har gjorts i alla lägenheter.

Ventilation

Samtliga ventilationskanaler är rensade.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 november 2014. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under verksamhetsåret har styrelsen anordnat följande aktiviteter:
Städdagar i oktober 2014 och april 2015 med efterföljande förtäring i föreningslokalen.
Fyra nyhetsbrev till de boende i december 2014 och januari, februari och mars 2015.
Styrelsen har anordnat medlemsträffar vid fyra tillfällen under vintern.
Trädgårdsgruppen har skött om och planerat i parkområdet mellan hus 1 och 2 samt planterat blommor och rensat landen.
Trivselkväll med glögg anordnades i december 2014 av "bastugruppen".
Målningsförbättringar har utförts utomhus vid entréerna.
Samtliga P-platser har målats.
Ett motionsrum på plan 4 i hus 2 håller på att upprättas. Löpband, motionscykel m.m. har inköpts.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 745	4 740	4 678	4 560	4 400
Årets resultat	592	371	483	- 184	82
Soliditet	36%	35%	34%	33%	33%
Likviditet	221%	174%	200%	134%	160%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	946	945	932	908	875
Driftkostnader, kr/m²	372	356	348	434	408
Ränta, kr/m²	209	284	306	339	301
Underhållsfond, kr/m²	189	166	189	156	228
Lån, kr/m²	8 092	8 215	8 497	8 617	8 736

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 Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 528 275
Årets resultat före fondförändring	592 022
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 163
Summa överskott	3 006 460

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	3 006 460

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 745 421	4 740 343
Övriga rörelseintäkter		8 690	6 920
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 754 111	4 747 263
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 816 985	-1 740 218
Fastighetsadministration	3	- 424 002	- 393 168
Personalkostnader	4	- 239 190	- 213 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 677 195	- 677 195
Summa rörelsekostnader		-3 157 372	-3 023 613
Rörelseresultat		**1 596 739**	**1 723 650**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 542	3 542
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	13 857	33 563
Räntakostnader fastighetslån		-1 022 116	-1 389 482
Summa finansiella poster		-1 004 717	-1 352 377
Resultat efter finansiella poster		**592 022**	**371 273**
Årets resultat		**592 022**	**371 273**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	59 337 404	59 957 932
Inventarier, verktyg och installationer	8	509 998	566 665
Summa materiella anläggningstillgångar		59 847 402	60 524 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	38 500	38 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 500	38 500
Summa anläggningstillgångar		**59 885 902**	**60 563 097**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 596	65
Övriga fordringar	10	66 805	55 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	116 001	150 986
Summa kortfristiga fordringar		184 402	206 961
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 800 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	875 160	552 879
Summa kassa och bank		875 160	552 879
Summa omsättningstillgångar		**2 859 562**	**2 159 840**
SUMMA TILLGÅNGAR		**62 745 464**	**62 722 937**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 605 000	18 605 000
Fond för yttre underhåll		923 750	809 913
Summa bundet eget kapital		19 528 750	19 414 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 414 438	2 157 003
Årets resultat		592 022	371 273
Summa fritt eget kapital		3 006 460	2 528 275
Summa eget kapital		**22 535 210**	**21 943 188**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	38 913 745	39 536 815
Summa långfristiga skulder		38 913 745	39 536 815
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	612 211	588 470
Leverantörskulder		102 878	70 341
Skuld Sociala avgifter		–	27 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	581 420	557 112
Summa kortfristiga skulder		1 296 509	1 242 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**62 745 464**	**62 722 937**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	48 600 000	48 600 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**48 600 000**	**48 600 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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 3 267 051 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämnssom 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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Linjär	0,90%
Bergvärme & frånluftsåtervinning	Linjär	0,90%
Bergvärmepumpar	Linjär	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 621 041	4 616 843
Hyror, p-platser	125 760	125 077
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 380	- 1 577
	4 745 421	4 740 343

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	141 918	117 718
Underhåll	283 163	338 285
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	95 711	93 709
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	247 850	249 900
Försäkringspremier	81 138	60 568
Fastighetsskötsel	5 316	5 122
Trädgårdsskötsel	37 500	39 125
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 1 900
Obligatoriska besiktningar	109 310	73 755
Snö- och halkbekämpning	24 813	29 626
Avflyttningsbesiktning	3 750	–
Förbrukningsmateriel	38 269	25 632
Vatten	82 188	82 044
El	316 415	344 070
Uppvärmning	286 004	222 084
Sophantering och återvinning	66 240	60 480
	1 816 985	1 740 218

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	126 280	121 778
IT-kostnader	204 680	189 085
Juridiska kostnader	1 125	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	25 000	24 375
Övriga förvaltningskostnader	47 811	44 265
Kreditupplysningar	450	3 150
Telefon och porto	2 531	2 440
Medlems- och föreningsavgifter	3 850	3 850
Konsultarvoden	12 175	3 000
Bankkostnader	100	100
	424 002	393 168

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	68 081	60 896
Övriga kostnader lön städpersonal	49 174	61 896
Fast styrelsearvode	85 000	54 000
Arvode till valberedningen	2 500	1 900
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Utbildning, förtroendevalda	3 625	3 800
Summa	211 879	185 991
Sociala kostnader	27 311	27 040
	239 190	213 032

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	620 528	620 528
Installationer	56 667	56 667
	677 195	677 195

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	248	183
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	13 141	33 128
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	130	18
Övriga ränteintäkter	338	234
	13 857	33 563

Not 7 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	67 175 000	67 175 000
Byggnadsinventarier	2 067 273	2 067 273
	69 242 273	69 242 273
Summa anskaffningsvärden	69 242 273	69 242 273
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 284 341	-8 663 813
	-9 284 341	-8 663 813
Årets avskrivning byggnader	- 620 528	- 620 528
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 904 869	-9 284 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 337 404	59 957 932
Taxeringsvärden		
bostäder	57 400 000	57 400 000
Totalt taxeringsvärde	57 400 000	57 400 000
varav byggnader	*44 000 000*	*44 000 000*

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	850 000	850 000
Summa anskaffningsvärden	850 000	850 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 283 335	- 226 668
	- 283 335	- 226 668
Årets avskrivningar		
Installationer	- 56 667	- 56 667
	- 56 667	- 56 667
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 340 002	- 283 335
Restvärde enligt plan vid årets slut	509 998	566 665

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen, 77 st á 500 kr/st	38 500	38 500
	38 500	38 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	5 368	7 370
Fordringar hos anställda	–	4 000
Skattekonto	44 878	44 540
Andra kortfristiga fordringar	16 559	–
	66 805	55 910

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 025	5 002
Förutbetalda försäkringspremier	7 315	52 318
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 241	33 241
Övriga förutbetalda kostnader	10 945	–
Förutbetald tomträttsavgäld	62 475	60 425
	116 001	150 986

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 800 000	1 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	300 000	0,20	Löpande		
30 dagar	300 000	0,20	Löpande		
30 dagar	1 200 000	0,45	2015-07-02		
				1 800 000	1 400 000

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	872 160	549 879
	875 160	552 879

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 605 000	809 913	2 157 003	371 273
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl årsstämmobeslut			371 273	- 371 273
Avsättning till underhållsfond		397 000	- 397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 283 163	283 163	
Årets resultat				592 022
Vid årets slut	18 605 000	923 750	2 414 438	592 022

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut		
Inteckningslån	39 525 956	40 125 285
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 612 211	- 588 470
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	38 913 745	39 536 815

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,78%	2016-03-21	996 010		8 477	987 533
SBAB	0,76%	2015-12-03	6 104 500		10 852	6 093 648
SBAB	0,86%	2015-09-30	2 944 800		400 000	2 544 800
SBAB	1,41%	2019-01-17	9 435 000		180 000	9 255 000
SBAB	2,14%	2018-06-27	10 644 975			10 644 975
SBAB	3,08%	2017-06-15	10 000 000			10 000 000
			40 125 285		**599 329**	**39 525 956**

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 043	105 680
Upplupna drift- och underhållskostnader	78 250	18 750
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 130
Upplupna elkostnader	10 807	17 819
Upplupna vattenavgifter	–	12 987
Upplupna värmekostnader	19 636	10 837
Upplupna kostnader för renhållning	3 099	3 200
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 262	3 994
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 323	356 715
	581 420	557 112

Stockholm 2015-08-31

Anita Björk

Lill Stonegård

Kristina Österman

Erik Lundevall

Joel Nilsson Erleman

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 oktober 2015

KPMG AB

Reza Parandoush
Revisor

Katrine Elbra
Godkänd Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmshöjden, org. nr 716420-1324

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ekholmshöjden för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 Ekholmshöjdens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Ekholmshöjden för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 15 oktober 2015

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Reza Parandoush

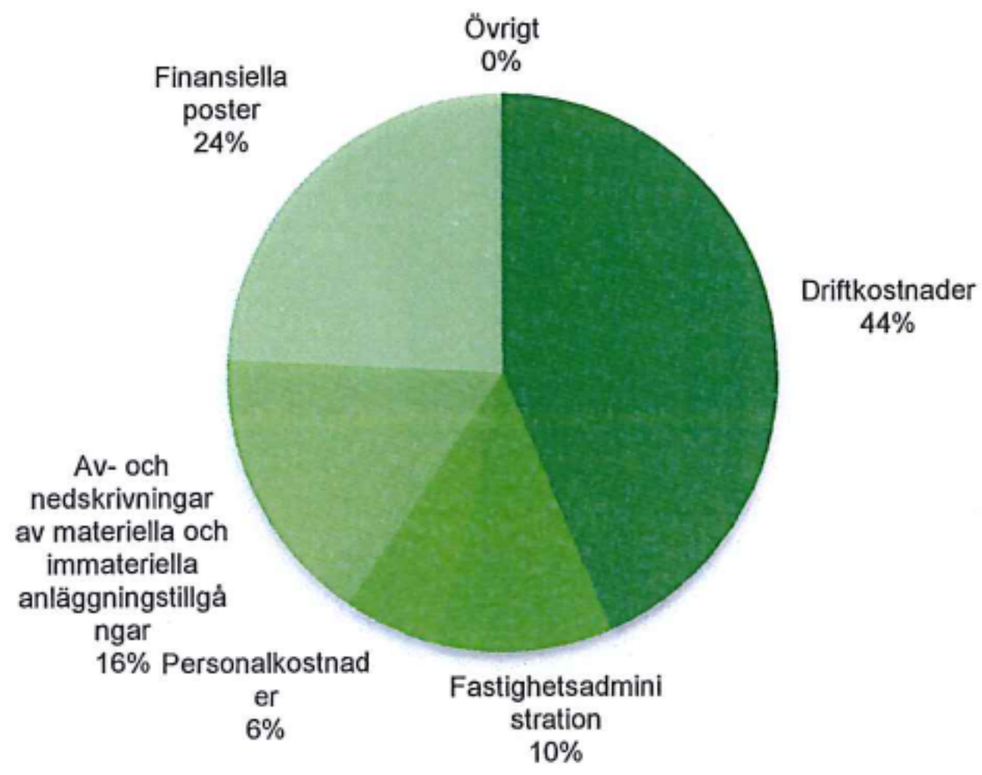
allabrf.se

Kassaflödesanalys

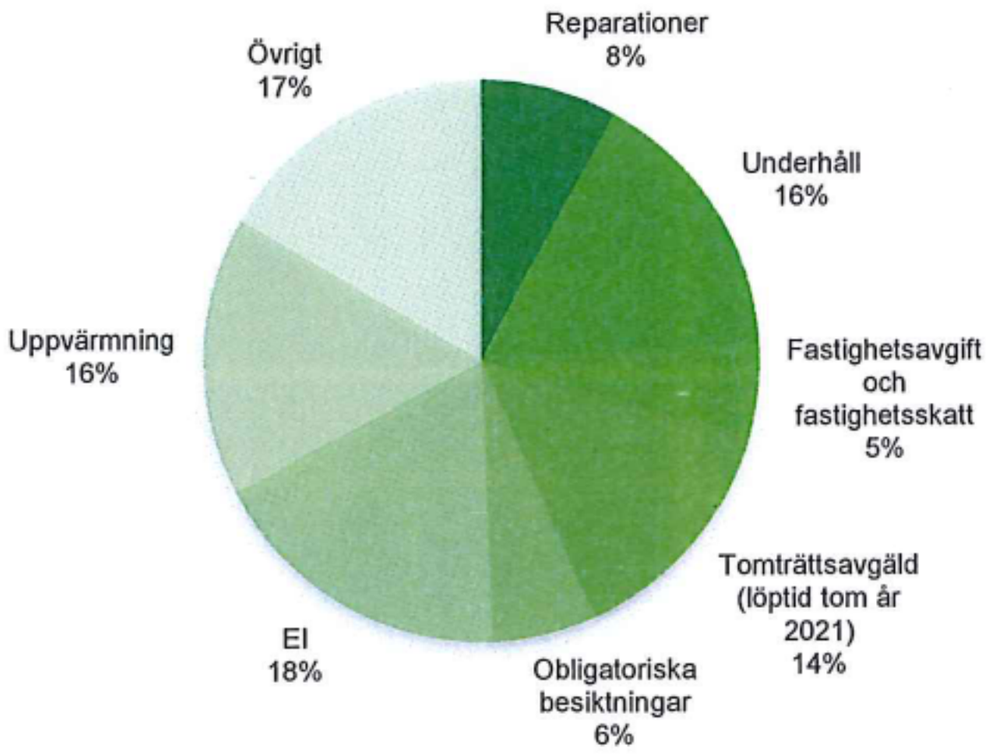
	2015-06-30	2014-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	592 022	371 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	677 195	677 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 269 217	1 048 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	22 559	47 651
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	29 835	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 321 610	1 095 877
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-599 329	-1 371 755
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-599 329	-1 371 755
Årets kassaflöde	722 281	-275 878
Likvida medel vid årets början	1 952 879	2 228 757
Likvida medel vid årets slut	2 675 160	1 952 879

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 816 985	1 740 218
Fastighetsadministration	424 002	393 168
Personalkostnader	239 190	213 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	677 195	677 195
Finansiella poster	1 004 717	0
Summa kostnader	**4 162 089**	**3 023 613**



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	141 918	117 718
Underhåll	283 163	338 285
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	95 711	93 709
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	247 850	249 900
Försäkringspremier	81 138	60 568
Fastighetsskötsel	5 316	5 122
Trädgårdsskötsel	37 500	39 125
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 1 900
Obligatoriska besiktningar	109 310	73 755
Snö- och halkbekämpning	24 813	29 626
Avflyttningsbesiktning	3 750	0
Förbrukningsmateriel	38 269	25 632
Vatten	82 188	82 044
El	316 415	344 070
Uppvärmning	286 004	222 084
Sophantering och återvinning	66 240	60 480
Summa driftkostnader	**1 816 985**	**1 740 218**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	4884	4884
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	29	24
Underhåll	58	69
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	19
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	51	51
Försäkringspremier	17	12
Fastighetsskötsel	1	1
Trädgårdsskötsel	8	8
Återbäring från Riksbyggen	-1	0
Obligatoriska besiktningar	22	15
Snö- och halkbekämpning	5	6
Avflyttningsbesiktning	1	0
Förbrukningsmateriel	8	5
Vatten	17	17
El	65	70
Uppvärmning	59	45
Sophantering och återvinning	14	12
Summa driftkostnader	**372**	**356**

allabrf.se

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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 betalnings-beredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

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

allabrf.se

RB Brf Ekholmshöjden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Ekholmshöjden 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