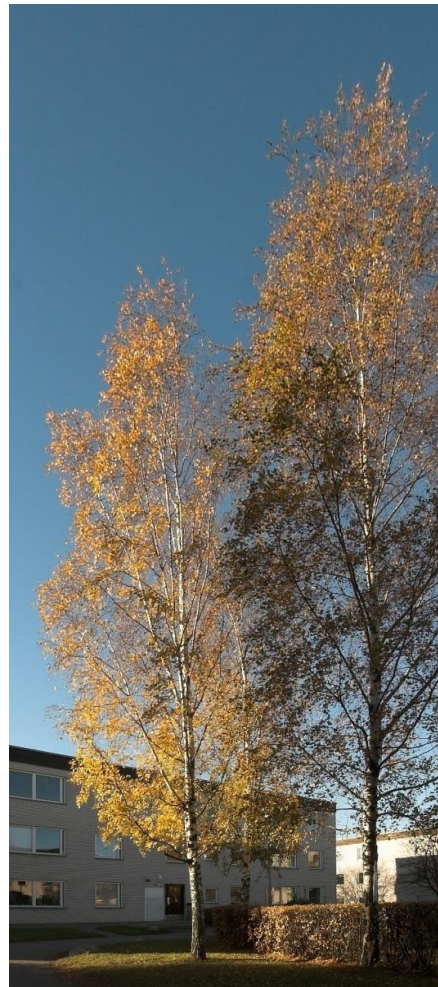

Årsredovisning

RB BRF
STOCKHOLMSHUS NR 25
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 702002-7020

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF STOCKHOLMSHUS NR 25 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 13 400 kronor i återbäring samt 11 040 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger fastigheterna Grytinge 1, 2 och 3 samt Sotinge 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 232 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Sotingeplan 4-26, 28-54, 56-80 i Spånga.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	54	102	54	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage
8	111	128	9

Total bostadsarea: 19 333 m²

Total lokalarea: 946 m²

Årets taxeringsvärde 147 796 tkr

Föregående års taxeringsvärde 137 884 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Intäkter från lokallyror utgör ca 3,8% av föreningens totala intäkter.

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 och teknisk förvaltning
Olssons Trädgårdstjänst AB	Fastighetsskötsel, trädgårdsunderhåll och snöröjning
Garantstäd	Trappstädning
ComHem AB	Kabel-TV och bredband
Rationell Parkeringsservice	Bevakning av parkering och garage
Bredbandsbolaget	Fiberoptik
Ragnsells AB	Sophantering
Veolia Sverige AB	Värmereglering
Säkerhetsintegrering	Lås- och bokningssystem

Efter den senaste stämman 2016-01-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman efter räkenskapsåret
Mats Larsell	Ordförande	Stämman	2016
Thomas Östman	Vice ordförande	Stämman	2017
Athanasios Karipidis	Sekreterare	Stämman	2016
Fadi Kassab	Ledamot	Stämman	2017
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Aristoula Gartzidou		Stämman	2016
Anna Lönnqvist		Stämman	2016
Kerim Yurakci		Stämman	2016
Lars Persson		Stämman	2017
Jonas Hammarstedt		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

PwC Sverige AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Mats Öhlin	Föreningsvald revisor	Stämman

Valberedning

Karl-Erik Lundgren (sammankallande)	Stämman
Hobil Rhawi	Stämman
Yvonne Ruz	Stämman

Studieorganisatör

Thomas Östman	Studieansvarig	Styrelsen
---------------	----------------	-----------

Vicevärd

Thomas Östman	Vicevärd	Styrelsen
---------------	----------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2,1 % och höjde även hyran för garage och p-platser med 10 % från 2016-04-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften på MC-garage med 10 % från och med 2016-10-01 men beslöt om oförändrad årsavgift för övriga objekt.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 434 tkr och planerat underhåll för 6 005 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 635 tkr per år för de närmaste 10 åren). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 616 tkr, samt en av styrelsen beslutad extra avsättning till underhållsfonden med 1 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll och standardförbättrin År

Avloppsstammar	2009
----------------	------

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Tvättstugeutrustning	124
LED-armaturer	123
Garage och p-platser	5 758

Planerat underhåll

År

Takreovering	2017
--------------	------

Föreningens likviditet har under året förändrats från 363% till 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 083 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

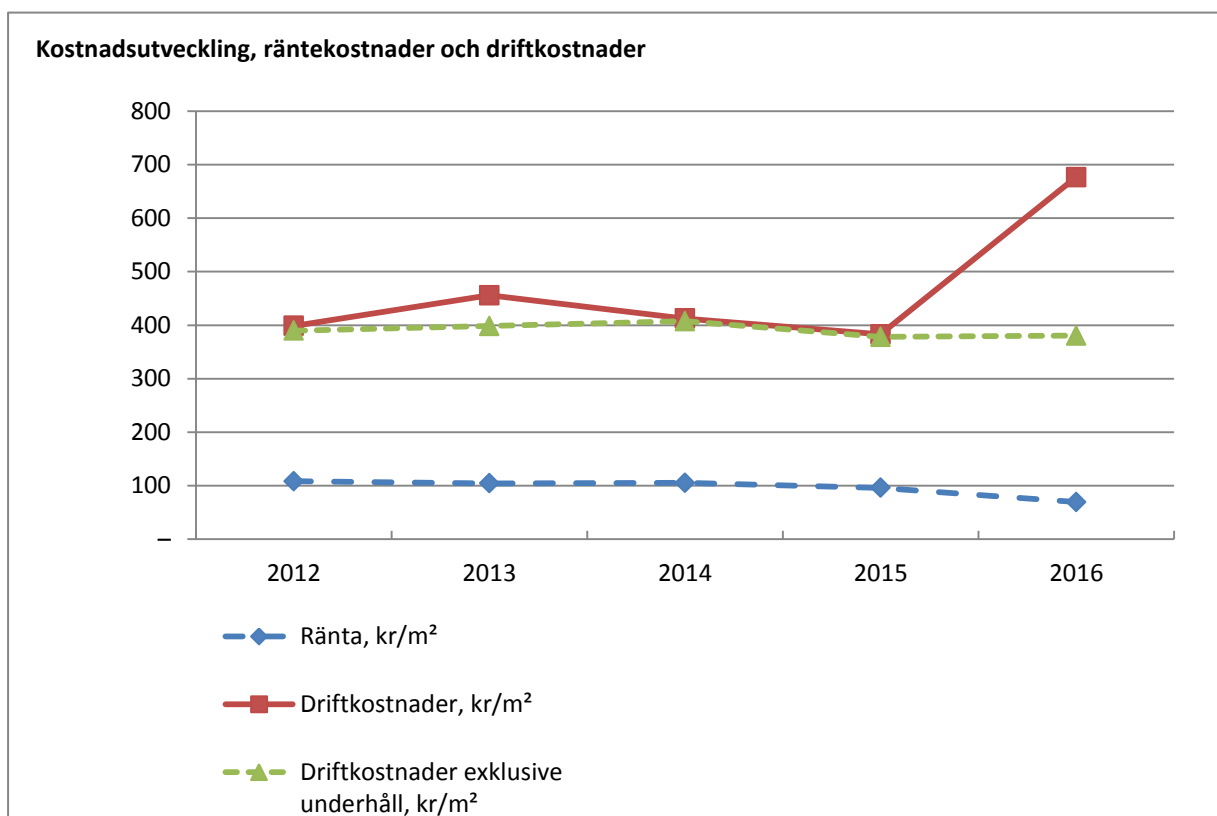
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. RB Brf Stockholmshus nr 25 redovisar enligt K2-regelverket.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 301 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 22 stycken överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 stycken). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	14 030	13 899	13 915	13 399	13 107
Årets resultat	- 3 386	1 957	1 219	- 28	728
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	129	80	79	49	49
Balansomslutning	75 999	79 599	77 876	76 963	77 116
Soliditet	9%	13%	11%	9%	9%
Likviditet	262%	363%	257%	176%	141%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	659	652	653	627	622
Driftkostnader, kr/m ²	677	383	412	456	399
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	380	378	407	398	390
Ränta, kr/m ²	69	96	105	104	108
Underhållsfond, kr/m ²	64	210	135	61	69
Lån, kr/m ²	3 266	3 284	3 283	3 291	3 297
Skuldkvot	4,69	4,72	4,73	4,91	5,05

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 483 048
Årets resultat före fondförändring	-3 385 715
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 616 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>5 570 000</u>
Summa överskott	1 051 333

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 051 333
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	14 030 133	13 898 611
Övriga rörelseintäkter	2	104 459	162 061
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 134 593	14 060 672
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-13 719 775	-7 759 939
Övriga externa kostnader	4	- 781 929	- 866 467
Personalkostnader	5	- 340 363	- 278 732
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 302 318	-1 302 318
Summa rörelsekostnader		-16 144 385	-10 207 455
Rörelseresultat		-2 009 792	3 853 216
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i RB Intresseförening		11 040	11 040
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 800	36 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 401 762	-1 943 665
Summa finansiella poster		-1 375 922	-1 896 535
Resultat efter finansiella poster		-3 385 715	1 956 681
Årets resultat	14	-3 385 715	1 956 681

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	67 335 113	68 637 431
Summa materiella anläggningstillgångar		67 335 113	68 637 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	348 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		348 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		67 683 113	68 757 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 342	50
Övriga fordringar	10	107 858	1 816 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	595 083	510 289
Summa kortfristiga fordringar		710 283	2 326 551
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	6 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	7 605 919	2 014 721
Summa kassa och bank		7 605 919	2 014 721
Summa omsättningstillgångar		8 316 201	10 841 273
SUMMA TILLGÅNGAR		75 999 314	79 598 703

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 638 964	4 638 964
Underhållsfond		1 296 520	4 250 520
Summa bundet eget kapital		5 935 484	8 889 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 437 048	- 473 633
Årets resultat		-3 385 715	1 956 681
Summa fritt eget kapital		1 051 333	1 483 048
Summa eget kapital		6 986 817	10 372 532
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	65 834 719	66 236 370
Summa långfristiga skulder		65 834 719	66 236 370
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	401 634	176 625
Leverantörsskulder		513 634	519 717
Övriga skulder	16	813 156	780 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 449 355	1 512 923
Summa kortfristiga skulder		3 177 778	2 989 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 999 314	79 598 703
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		73 388 000	73 388 000
Varav säkerhet för vite enligt tomträttskontrakt		902 000	902 000
Varav panten i eget förvar		264 000	264 000
Varav panten i ägararkivet hos Lantmäteriet		965 000	965 000
Summa ställda säkerheter		73 388 000	73 388 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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 2 769 217 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader inkl. ombyggnader	Linjär	100	2109
Stambyte	Linjär	50	2059

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 **2015-08-31**

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	12 733 752	12 609 753
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 60 562	- 60 562
Hyror, lokaler	536 124	538 690
Hyror, garage	622 969	591 180
Hyror, p-platser	278 179	264 350
Hyror, övriga	19 200	19 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 553	- 20 407
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 36 456	- 34 020
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20 306	- 17 760
Rabatter	- 46 200	-
Bränsleavgifter, övrigt	7 988	7 988
	<u>14 030 133</u>	<u>13 898 611</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 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar från hyresgäster	11 599	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 90	- 327
Parkeringsintäkter	78 582	71 904
Inkassointäkter	1 440	1 800
Hyra gästlägenhet, fritidslokal, nyckelbrickor m.m.	57 300	88 683
Försäkringsersättningar	- 44 371	-
	<u>104 459</u>	<u>162 061</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	433 890	573 587
Underhåll	6 004 782	95 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	362 136	347 216
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	891 900	891 700
Försäkringspremier	173 041	143 916
Kabel- och digital-TV	184 749	257 752
Fastighetsskötsel	228 324	172 193
Trädgårdsskötsel	778 982	731 101
Bevakningskostnader	24 872	–
Återbäring från Riksbyggen	- 13 400	- 15 800
Städning gemensamma utrymmen	352 596	335 348
Obligatoriska besiktningar	11 131	14 563
Bevakningskostnader	105 571	10 375
Snö- och halkbekämpning	86 094	94 063
Statuskontroll	5 625	–
Förbrukningsmateriel	8 474	5 308
Vatten	506 440	450 674
El	378 831	403 305
Uppvärmning	2 919 467	2 958 816
Sophantering och återvinning	276 270	289 845
	<u>13 719 775</u>	<u>7 759 939</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	576 665	609 682
IT-kostnader	19 200	23 920
Juridiska kostnader	2 025	2 700
Arvode, yrkesrevisor	40 000	22 500
Möteskostnader	4 320	–
Övriga förvaltningskostnader	20 737	71 696
Kreditupplysningar	3 375	–
Kontorsmateriel	13 400	–
Telefon och porto	10 080	6 121
Medlems- och föreningsavgifter	41 600	27 733
Köpta tjänster	50 527	–
Konsultarvoden	–	93 287
Övriga externa kostnader	–	8 827
	<u>781 929</u>	<u>866 467</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	76 662	60 440
Sammanträdesarvoden	60 267	48 480
Arvode till valberedningen	3 473	2 530
Övriga ersättningar	12 271	2 600
Arvode vicevärd	108 288	104 968
Föreningsvald revisor	7 404	2 262
Utbildning, förtroendevalda	–	800
Summa	<u>268 365</u>	<u>222 080</u>
Sociala kostnader	71 998	56 652
	<u>340 363</u>	<u>278 732</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	1 302 318	1 302 318
	<u>1 302 318</u>	<u>1 302 318</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	187
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 673	34 652
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	218
Övriga ränteintäkter	–	1 033
	<u>14 800</u>	<u>36 090</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	27 586 199	27 586 199
Stambyte	55 081 147	55 081 147
MC-garage	36 148	36 148
	<u>82 703 494</u>	<u>82 703 494</u>

Summa anskaffningsvärden

82 703 494 82 703 494

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 066 064	-12 763 746
	<u>-14 066 064</u>	<u>-12 763 746</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 302 318 -1 302 318

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 368 382 -14 066 064

Restvärde enligt plan vid årets slut

67 335 113 68 637 431

Taxeringsvärden

bostäder

141 000 000 132 000 000

lokaler

6 796 000 5 884 000

Totalt taxeringsvärde

147 796 000 137 884 000

varav byggnader

111 400 000 103 703 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

696 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	348 000	120 000
	<u>348 000</u>	<u>120 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	42 389	57 309
Skattekonto	4 343	4 878
Andra kortfristiga fordringar	61 126	1 754 025
	<u>107 858</u>	<u>1 816 212</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 365	–
Förutbetalda försäkringspremier	116 729	69 362
Förutbetalda driftkostnader	13 626	24 872
Förutbetalt förvaltningsarvode	276 605	231 420
Förutbetald renhållning	–	9 708
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 366	21 564
Övriga förutbetalda driftkostnader	13 867	–
Förutbetald tomträttsavgäld	154 458	74 308
Övriga periodiserade kostnader	2 067	79 055
	<u>595 083</u>	<u>510 289</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	6 500 000
	<u>–</u>	<u>6 500 000</u>

Sedan 2016-04-30 har likviditetsplaceringen hos Riksbyggen avslutats. RB Brf Stockholmshus nr 25 placerar nu sin överlikviditet på sitt externa konto på SBAB.

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	13 188	11 748
Bankmedel Swedbank	25 000	25 000
Bankmedel SBAB	4 408 352	8 352
Förvaltningskonto i Swedbank	3 159 379	1 969 622
	<u>7 605 919</u>	<u>2 014 721</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 638 964	4 250 520	- 473 633	1 956 681
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 956 681	-1 956 681
Reservering underhållsfond		2 616 000	-2 616 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 570 000	5 570 000	
Årets resultat				-3 385 715
Vid årets slut	4 638 964	1 296 520	4 437 048	-3 385 715

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		66 236 353	66 589 620
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 401 634	- 176 625
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		65 834 719	66 236 370

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,87%	2016-09-14	4 806 196		24 375	4 781 821
SBAB BANK AB	0,99%	2018-06-11	15 660 603		81 005	15 579 598
SBAB BANK AB	1,27%	2019-04-16	15 941 416			15 941 416
SBAB BANK AB	1,40%	2020-04-16	3 122 871		15 841	3 107 030
SBAB BANK AB	2,18%	2018-06-27	10 940 492		55 421	10 885 071
SBAB BANK AB	3,09%	2017-06-15	15 941 417			15 941 417
			66 412 995		176 642	66 236 353

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 401 634 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 606 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 64 228 183 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	771 822	744 341
Depositionsavgifter	36 195	36 195
Skuld sociala avgifter och skatter	5 139	–
	813 156	780 536

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	169 229	302 422
Upplupna elkostnader	16 616	28 468
Upplupna värmekostnader	89 819	91 476
Upplupna kostnader för renhållning	21 046	–
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	2 503	2 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 149	28 331
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 076 993	1 029 696
	<u>1 449 355</u>	<u>1 512 923</u>

Stockholm 2016-

Mats Larsell

Thomas Östman

Athanasios Karipidis

Fadi Kassab

Hamid Reza Gharechaie

Vår revisionsberättelse har lämnats Öhrlings PriceWaterhouse Cooper AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Mats Öhlin
Föreningsvald revisor

Ordförande har ordet

Under hösten och vintern genomförde vi vår stora garagerenovering. Eftersom vi skulle utrymma halva garaget i två omgångar krävdes det en god planering samt tillfälliga parkeringsplatser och en god medverkan av alla som berördes. Det gick förvånansvärt bra, ett jättestort tack för det goda humöret och väl genomförd medverkan.

Garaget blev jättefint med nymålade stolpar och väggar samt nya linjer på golvet. Vi passade också på att byta lysrörsarmaturerna i taket mot nya LED-armaturer som också släcks när ingen rör sig i garaget. Vi spar mycket energi på detta. För att klara kostnaderna för hela renoveringen tvingades vi att höja hyran, för garage- och parkeringsplats, med 10% från den 1 april.

Biltvätten i garaget har också ändrats, så att tvätten blir tillgänglig högst en gång i veckan. Det gör att det inte går att missbruka tvättplatsen längre. De som hyr garageplats kan beställa en bricka, som gör tvätten tillgänglig, tala med vicevärden.

Efter årsstämman i januari blev våra nya stadgar giltiga vilket medför att vi kan ta ut en extra avgift av de medlemmar som hyr ut i andra hand. Den extra avgiften som betalas är 10 % av ett basbelopp, för närvarande nästa 400 kr/månad.

I maj månad hade vi ett medlemsmöte i fritidslokalen där vi diskuterade Pingislokalen, Biltvätten, Fritidslokalen, Andrahandsuthyrning och Fritidskommittéen. Vi beslöt att stänga pingislokalen, den användes som tillhåll av rökande ungdomar. Lokalen används nu som förråd åt föreningen. Fritidslokalens ordningsregler diskuterades och numera så kostar lokalen 300 kr att hyra och man ska lämna 500 kr i deposition, som återfås om lokalen återlämnas i gott skick. Fritidskommittéen ska finnas kvar och ska fortsätta ordna gemensamhetsaktiviteter mm.

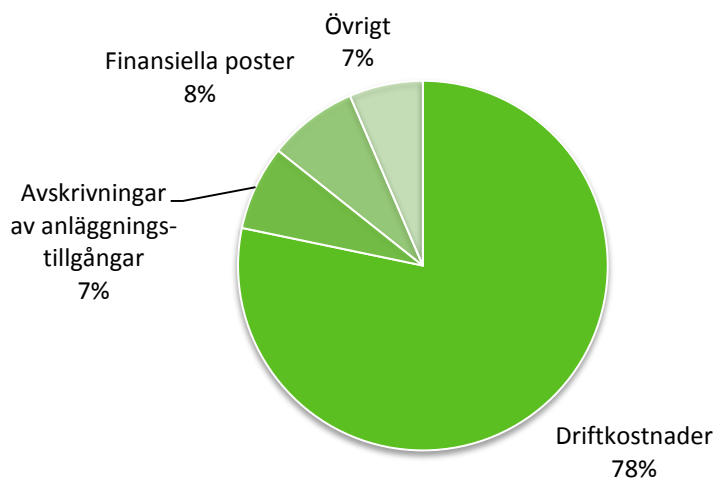
I vår underhållsplan står renovering av taken på tur. Vi genomför noggrann kontroll av taken varje år och hittills så klarar sig taken bra. Om den kommande vintern inte blir alltför hård så räknar vi med att vi kan skjuta takrenoveringen framför oss ytterligare något år.

I höst/vinter kommer vi att byta ut belysningen på parkeringsdäcket mot nya belysningsarmaturer av LED-typ. De gamla lamporna finns inte längre att köpa och vi kommer att göra en rejäl besparing på detta byte.

Mats Larsell

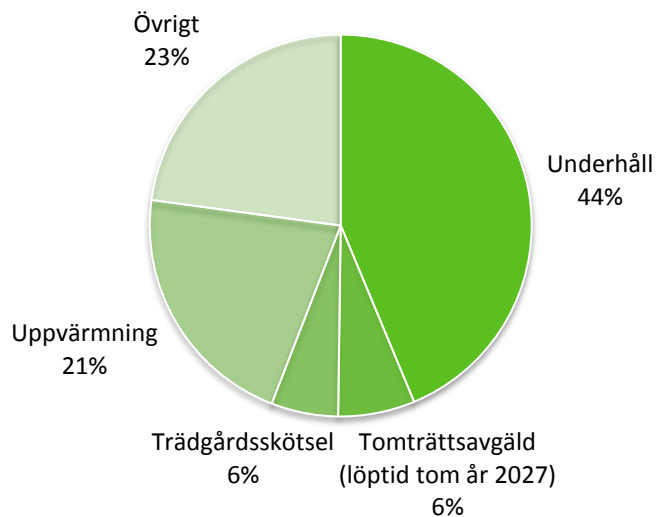
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	13 719 775	7 759 939
Övriga externa kostnader	781 929	866 467
Personalkostnader	340 363	278 732
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 302 318	1 302 318
Finansiella poster	1 375 922	1 896 535
Summa kostnader	17 520 307	12 103 990



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	433 890	573 587
Underhåll	6 004 782	95 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	362 136	347 216
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	891 900	891 700
Försäkringspremier	173 041	143 916
Kabel- och digital-TV	184 749	257 752
Fastighetsskötsel	228 324	172 193
Trädgårdsskötsel	778 982	731 101
Bevakningskostnader	24 872	0
Återbäring från Riksbyggen	- 13 400	- 15 800
Städning gemensamma utrymmen	352 596	335 348
Obligatoriska besiktningar	11 131	14 563
Bevakningskostnader	105 571	10 375
Snö- och halkbekämpning	86 094	94 063
Statuskontroll	5 625	0
Förbrukningsmateriel	8 474	5 308
Vatten	506 440	450 674
El	378 831	403 305
Uppvärmning	2 919 467	2 958 816
Sophantering och återvinning	276 270	289 845
Summa driftkostnader	13 719 775	7 759 939



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	19333	19333
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	22	30
Underhåll	311	5
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	46	46
Försäkringspremier	9	7
Kabel- och digital-TV	10	13
Fastighetsskötsel	12	9
Trädgårdsskötsel	40	38
Bevakningskostnader	1	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	18	17
Obligatoriska besiktningar	1	1
Bevakningskostnader	5	1
Snö- och halkbekämpning	4	5
Statuskontroll	0	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	26	23
El	20	21
Uppvärmning	151	153
Sophantering och återvinning	14	15
Summa driftkostnader	710	401

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF STOCKHOLMSHUS NR 25

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
STOCKHOLMSHUS NR 25 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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