Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Stockholmshus nr 25
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 702002-7020

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Grytinge 1, 2 och 3 samt Sotinge 1 i Stockholm kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 232 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Sotingeplan 4-23, 28-54, 56-80 i Spånga.

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:	19 184 m²
Årets taxeringsvärde	137 884 tkr
Föregående års taxeringsvärde	137 884 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
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 och teknisk förvaltning
Olssons Trädgårdstjänst AB	Fastighetsskötsel, trädgårdsunderhåll och snöröjning
Garantstäd	Trappstädning och fönsterputs
Belles golv & städ AB	Städning miljöhus
Com Hem AB	Fullserviceavtal för kabel-TV och bredband
Europark	Bevakning av parkeringsdäck och gårdar
Bredbandsbolaget	Fiberoptik
Ragn-sells AB	Sophantering
Dalkia Sverige AB	Värmereglering
Säkerhetsintegrering	Lås- och bokningssystem

Efter den senaste stämman 2015-01-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mats Larsell	Ordförande	Stämman	2016
Thomas Östman	Vice ordförande	Stämman	2015
Athanasios Karipidis	Sekreterare	Stämman	2016
Anna Lönnqvist	Vice sekreterare	Stämman	2015
Hamid Reza Gharechaie	Ledamot	Riksbyggen	2015
Styrelsesuppleanter			
Kerim Yurakci		Stämman	2016
Lars Persson		Stämman	2015
Aristoula Gartziou		Stämman	2016
Fadi Kassab		Stämman	2015
Jonas Hammarstedt		Riksbyggen	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Mats Öhlin	Revisor	Stämman
Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Mohsen Moradi		Stämman
Robert Holm		Stämman
Valberedning		
Karl-Erik Lundgren (sammankallande)		Stämman
Hobil Rhawi		Stämman
Yvonne Ruz		Stämman
Studieorganisatör		
Thomas Östman		Styrelsen
Vicevärd		
Thomas Östman		Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-06-01 då den höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,1 % från och med 2016-04-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 574 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 616 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 616 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp i tkr
Avloppsstammar	2009	73 781

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	96

Planerat underhåll	År
Garagerenovering*	2015/2016
Takrenovering	2017

*Garagerenovering påbörjas i oktober 2015 och beräknas vara klar i januari.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 257% till 363%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 259 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-regelverken (de så kallade K2 och K3).

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Garage och p-platser kommer att höjas med 10 % fr.o.m. 1 april 2016.

Avgift för andrahandsuthyrning kommer att tas ut med 10% av prisbasbelopp fr.o.m. 1 januari 2016

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 301 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	13 891	13 907	13 391	13 100	13 003
Årets resultat	1 957	1 219	- 28	728	- 5 941
Soliditet	13%	11%	9%	9%	9%
Likviditet	363%	257%	176%	141%	79%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	657	658	626	626	626
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	399	367	390	371	391
Ränta, kr/m²	101	106	105	109	101
Underhållsfond, kr/m²	222	136	61	69	29
Lån, kr/m²	3 461	3 307	3 315	3 322	3 466

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 046 388
Årets resultat före fondförändring	1 956 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 616 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 979
Summa överskott	1 483 048

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 483 048

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 890 623	13 907 093
Övriga rörelseintäkter	2	170 048	176 965
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 060 672	14 084 059
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 759 939	-8 363 371
Övriga externa kostnader	4	- 866 467	- 862 935
Personalkostnader	5	- 278 732	- 282 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 302 318	-1 302 318
Summa rörelsekostnader		-10 207 455	-10 810 725
Rörelseresultat		**3 853 216**	**3 273 334**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 040	11 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 090	63 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 943 665	-2 129 579
Summa finansiella poster		-1 896 535	-2 054 581
Resultat efter finansiella poster		**1 956 681**	**1 218 752**
Årets resultat		**1 956 681**	**1 218 752**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	68 637 431	69 939 749
Summa materiella anläggningstillgångar		68 637 431	69 939 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		**68 757 431**	**70 059 749**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	14 520
Övriga fordringar	10	1 816 212	1 821 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	510 289	558 090
Summa kortfristiga fordringar		2 326 551	2 394 291
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	6 500 000	3 900 000
Summa kortfristiga placeringar		6 500 000	3 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 014 721	1 522 186
Summa kassa och bank		2 014 721	1 522 186
Summa omsättningstillgångar		**10 841 273**	**7 816 477**
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 598 703**	**77 876 226**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 638 964	4 638 964
Fond för yttre underhåll		4 250 520	2 730 499
Summa bundet eget kapital		8 889 484	7 369 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 473 633	- 172 365
Årets resultat		1 956 681	1 218 752
Summa fritt eget kapital		1 483 048	1 046 388
Summa eget kapital		**10 372 532**	**8 415 850**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	66 236 370	66 413 024
Summa långfristiga skulder		66 236 370	66 413 024
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	176 625	163 134
Leverantörskulder		519 717	513 868
Övriga skulder	16	780 536	772 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 512 923	1 598 171
Summa kortfristiga skulder		2 989 802	3 047 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 598 703**	**77 876 226**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	73 388 000	73 388 000
Säkerhet för vite enligt tomträttskontrakt	902 000	902 000
Varav panter i eget förvar	264 000	264 000
Varav panter i Ägararkivet hos Lantmäteriet	965 000	965 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga 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, även kallat K2-regelverket, 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 2 769 217 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 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 ombyggnad	Linjär	100	2109
Stambyte	Linjär	50	2059

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-08-31	2014-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	12 609 753	12 618 410
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 60 562	- 60 562
Hyror, lokaler	538 690	528 713
Hyror, garage	591 180	596 960
Hyror, p-platser	264 350	268 860
Hyror, övriga	19 400	15 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 20 407	- 9 607
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 34 020	- 31 920
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 760	- 18 960
	13 890 623	13 907 093
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, övrigt	7 988	7 988
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 327	–
Parkeringsintäkter	71 904	107 709
Inkassointäkter	1 800	2 520
Hyra gästlägenhet, fritidslokal, nyckelbrickor m.m.	88 683	58 749
	170 048	176 965
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	573 587	1 214 775
Underhåll	95 979	104 346
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	347 216	341 184
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2027)	891 700	892 390
Försäkringspremier	143 916	153 490
Kabel- och digital-TV	257 752	253 914
Fastighetsskötsel	172 193	184 427
Trädgårdsskötsel	731 101	678 080
Återbäring från Riksbyggen	- 15 800	- 11 600
Städning gemensamma utrymmen	335 348	325 656
Obligatoriska besiktningar	14 563	3 771
Bevakningskostnader p-platser	10 375	–
Snö- och halkbekämpning	94 063	66 708
Förbrukningsmateriel	5 308	33 285
Vatten	450 674	524 701
El	403 305	425 968
Uppvärmning	2 958 816	2 918 886
Sophantering och återvinning	289 845	253 390
	7 759 939	8 363 371

	2015-08-31	2014-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	609 682	572 468
IT-kostnader	23 920	19 200
Juridiska kostnader	2 700	4 275
Arvode, yrkesrevisorer	22 500	21 000
Övriga förvaltningskostnader	71 696	60 512
Telefon och porto	6 121	4 931
Medlems- och föreningsavgifter	27 733	51 517
Köpta tjänster	–	117 771
Konsultarvoden (bl.a. betongexpert)	93 287	11 261
Övriga externa kostnader	8 827	–
	866 467	862 935

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	60 440	60 440
Sammanträdesarvoden	48 480	48 480
Arvode till valberedningen	2 530	2 530
Övriga ersättningar	2 600	5 130
Arvode vicevärd	104 968	108 228
Föreningsvald revisor	2 262	7 518
Utbildning, förtroendevalda	800	2 400
Summa	222 080	234 726
Sociala kostnader	56 652	47 374
	278 732	282 100

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 302 318	1 302 318
	1 302 318	1 302 318

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	187	1 056
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	34 652	60 427
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	218	348
Övriga ränteintäkter	1 033	2 127
	36 090	63 958

	2015-08-31	2014-08-31

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
Summa anskaffningsvärden	82 703 494	82 703 494
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 763 746	-11 461 428
	-12 763 746	-11 461 428
Årets avskrivning byggnader	-1 302 318	-1 302 318
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 066 064	-12 763 746
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 637 431	69 939 749
Taxeringsvärden		
bostäder	132 000 000	132 000 000
lokaler	5 884 000	5 884 000
Totalt taxeringsvärde	137 884 000	137 884 000
varav byggnader	*103 703 000*	*103 703 000*

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

240 kapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	120 000	120 000
	120 000	120 000

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	57 309	63 341
Skattekonto	4 878	4 315
Andra kortfristiga fordringar	1 754 025	1 754 025
	1 816 212	1 821 681

	2015-08-31	2014-08-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	3 615
Förutbetalda försäkringspremier	69 362	94 371
Förutbetalda driftkostnader	24 872	–
Förutbetalt förvaltningsarvode	231 420	59 604
Förutbetald elavgift	–	13 297
Förutbetald renhållning	9 708	10 554
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 564	21 309
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	1 600
Övriga förutbetalda kostnader	–	56 507
Förutbetald tomträttsavgäld	74 308	297 233
Övriga periodiserade kostnader	79 055	–
	510 289	558 090

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 500 000	3 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,20	2015-09-07
90 dagar	2 500 000	0,50	2015-10-07
90 dagar	3 000 000	0,25	2015-11-07

	6 500 000	3 900 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	11 748	11 218
Bankmedel	33 352	194 322
Förvaltningskonto i Swedbank	1 969 622	1 316 646
	2 014 721	1 522 186

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 638 964	2 730 499	- 172 365	1 218 752
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 218 752	-1 218 752
Reservering underhållsfond		1 616 000	-1 616 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 95 979	95 979	
Årets resultat				1 956 681
Vid årets slut	4 638 964	4 250 520	- 473 633	1 956 681

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 956 681 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 436 660 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

	2015-08-31	2014-08-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	66 589 620	66 576 158
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 176 625	- 163 134
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	66 236 370	66 413 024

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,78%	2016-06-13	3 137 500		14 629	3 122 871
SBAB BANK AB	0,78%	2015-09-14	4 828 708		22 512	4 806 196
SBAB BANK AB	2,18%	2018-06-27	10 991 686		51 194	10 940 492
SBAB BANK AB	3,09%	2017-06-15	15 941 417			15 941 417
SBAB BANK AB	3,33%	2016-06-03	15 941 416			15 941 416
SBAB BANK AB	0,77%	2016-08-24	15 735 431		74 828	15 660 603
			66 576 158		**163 163**	**66 412 995**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 176 625 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 706 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 65 706 495 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	744 341	730 969
Depositionsavgifter	36 195	36 195
Skuld sociala avgifter och skatter	–	5 014
	780 536	772 178

	2015-08-31	2014-08-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	302 422	351 761
Upplupna elkostnader	28 468	34 203
Upplupna vattenavgifter	–	40 338
Upplupna värmekostnader	91 476	92 481
Upplupna kostnader för renhållning	–	10 231
Upplupna revisionsarvoden	30 000	37 518
Upplupna styrelsearvoden	2 530	2 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 331	50 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 029 696	978 367
	1 512 923	1 598 171

Stockholm 2015-10-31

Mats Larsell

Thomas Östman

Athanasios Karipidis

Anna Lönnqvist

Hamid Reza Gharechaie

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2015

Öhrlings PricewaterhaouseCooper AB

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Mats Öhlin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25, org. nr 702002-7020

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Stockholmshus nr 25 för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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.

Revisorernas 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 21 december 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bo Åkerberg

Auktoriserad revisor

Mats Öhlin

Föreningsvald revisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Stockholmshus nr 25 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