

Årsredovisning

RB BRF VÅRDTRÄDET
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716421-2115

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF VÅRDTRÄDET 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 4 200 kronor i återbäring samt 1 702 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
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 fastigheten Bättringen 1 i Vällingby kommun. På fastigheten finns två byggnader med 37 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 2008. Fastighetens adress är Råckstavägen 80 och Bättringsvägen 6 i Vällingby.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
8	20	9

Dessutom tillkommer:

P-platser	varav handikapp & serviceplats
34	1
	2

Total tomtarea:	4 862 m ²
Total bostadsarea:	2 965 m ²

Årets taxeringsvärde	52 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 600 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städning
T&T Förvaltning	Snöröjning
Rubb & Stubb Trädgård	Trädgårdsskötsel
KoneAB	Hissar
Teliasonera AB	Kabel-TV, bredband & telefoni
Fortum AB	Elnät & fjärrvärme
Ragnsells AB	Miljörum
Pumphuset Sverige AB	Pumpgröp, med RB Brf Båtsmanstorpet som ansvarar för 60%

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Riitta Carnestedt	Ordförande	Stämman	2017
Max Qwarfordt	Vice ordförande	Stämman	2016
Hugo Nilsson	Sekreterare	Stämman	2017
Wafa Maksoud	Ledamot	Stämman	2016
David Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Bengt Hammarlund	Stämman
Jacob Gyllenbring	Stämman
Kerstin Eklund	Stämman
Safa Kaviani	Stämman
Matilda Hedman	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Bo Johnsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Clairy Blixbo	Föreningsvald revisor	Stämman
---------------	-----------------------	---------

Valberedning

Lars Andersson	Valberedning, sammankallande	Stämman
Kent Gårdebjer	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Riitta Carnestedt	Studieansvarig	Styrelsen
-------------------	----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 209 tkr och underhåll för 96 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 164 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 84 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Golv soprum	13 250
Porttelefon	24 934
Utemiljö	57 674

Förutom ovanstående underhåll har föreningen under räkenskapsåret utfört omfattande reparationer. Dessa reparationer har framförallt avsett hissar och pumpgruppen, det senare i samarbete med RB Brf Båtsmanstorpet.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

Planerat underhåll	År
Trapphusrenovering	2020
Fasadkompletteringar	2023
Belysning	2023

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 479% till 543%.

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 839 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 Vårdrädet redovisar enligt K2-regelverket.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt till nya normalstadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till en person, vilket gör att föreningensmedlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

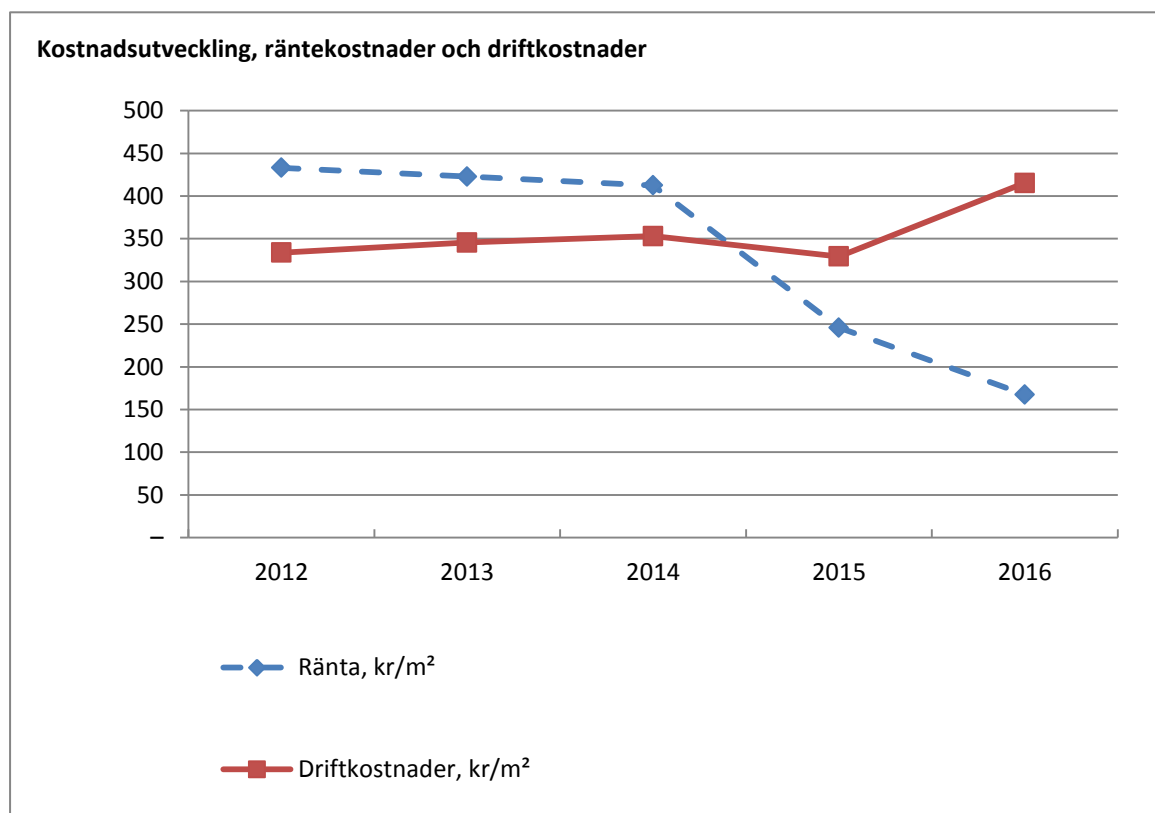
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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 köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 913	2 878	2 848	2 825	2 809
Årets resultat	311	352	164	138	275
Resultat exklusive avskrivningar	839	880	272	243	311
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	44	44	23	23
Balansomslutning	74 647	74 334	74 093	73 927	73 885
Kassaflöde, indirekt metod	830	760	268	192	–
Soliditet	54%	54%	54%	54%	54%
Likviditet	543%	479%	336%	314%	265%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	899	886	872	872	872
Driftkostnader, kr/m ²	415	329	353	346	334
Ränta, kr/m ²	167	246	412	423	433
Underhållsfond, kr/m ²	229	177	133	88	66
Lån, kr/m ²	11 311	11 336	11 355	11 368	11 381

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	987 714
Årets resultat före fondförändring	310 502
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 858
Summa överskott	<u>1 144 075</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 144 075

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 913 293	2 878 120
Övriga rörelseintäkter	2	162	180
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 913 455	2 878 300
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 231 059	- 976 306
Övriga externa kostnader	4	- 282 386	- 243 643
Personalkostnader	5	- 71 901	- 65 966
Avskrivningar av anläggningstillgångar		- 528 534	- 528 534
Summa rörelsekostnader		-2 113 880	-1 814 448
Rörelseresultat		799 575	1 063 852
Finansiella poster			
Utdelning från andelar i Riksbyggen		1 702	1 702
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 675	14 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 496 449	- 728 731
Summa finansiella poster		- 489 072	- 712 232
Resultat efter finansiella poster		310 502	351 620
Årets resultat	12	310 502	351 620

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	70 907 066	71 435 600
Summa materiella anläggningstillgångar		70 907 066	71 435 600
Finansiella anläggningstillgångar			
111 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen		55 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		70 962 566	71 454 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	8	- 94	20
Skattekonto		540	23 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 860	29 573
Summa kortfristiga fordringar		27 306	52 707
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	—	2 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 656 949	427 331
Summa kassa och bank		3 656 949	427 331
Summa omsättningstillgångar		3 684 255	2 880 038
SUMMA TILLGÅNGAR		74 646 821	74 334 138

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 685 000	38 685 000
Underhållsfond		678 311	524 169
Summa bundet eget kapital		39 363 311	39 209 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		833 572	636 094
Årets resultat		310 502	351 620
Summa fritt eget kapital		1 144 074	987 714
Summa eget kapital		40 507 385	40 196 883
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 460 521	33 535 521
Summa långfristiga skulder		33 460 521	33 535 521
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	70 000	70 000
Leverantörsskulder		101 616	50 150
Skatteskulder		25 400	45 492
Övriga skulder	14	47 906	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	433 993	436 092
Summa kortfristiga skulder		678 915	601 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 646 821	74 334 138
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		34 109 000	34 109 000
Summa ställda säkerheter		34 109 000	34 109 000
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 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 xxx 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	Linjär	126	2133

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 663 890	2 625 095
Hyror, p-platser	117 000	118 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 930	–
Elavgifter	135 334	134 225
	<u>2 913 293</u>	<u>2 878 120</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter 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

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 18	–
Inkassointäkter	180	180
	<u>162</u>	<u>180</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	209 311	67 729
Underhåll	95 858	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23 458	22 977
Försäkringspremier	28 855	38 197
Fastighetsskötsel	96 991	93 509
Trädgårdsskötsel	79 363	39 575
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 961	4 562
Städning gemensamma utrymmen	57 844	51 949
Obligatoriska besiktningar	2 524	14 643
Snö- och halkbekämpning	43 215	66 084
Förbrukningsmateriel	14 388	3 120
Vatten	54 936	52 393
El	209 846	213 104
Uppvärmning	282 422	281 364
Sophantering och återvinning	33 288	31 600
	<u>1 231 059</u>	<u>976 306</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	119 394	103 900
Förvaltningsarvode	7 895	7 810
IT-kostnader	99 474	94 925
Juridiska kostnader	874	225
Arvode, yrkesrevisor	22 125	21 250
Möteskostnader	764	–
Övriga förvaltningskostnader	9 284	8 432
Kreditupplysningar	–	900
Telefon och porto	1 316	1 191
Medlems- och föreningsavgifter	1 850	1 850
Köpta tjänster	11 250	3 000
Konsultarvoden	8 000	–
Bankkostnader	160	160
	<u>282 386</u>	<u>243 643</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	31 000	31 000
Sammanträdesarvoden	18 000	17 650
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Övriga ersättningar	1 600	1 600
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Utbildning, förtroendevalda	3 938	800
Summa	<u>59 538</u>	<u>56 050</u>
Sociala kostnader	<u>12 363</u>	<u>9 916</u>
	<u>71 901</u>	<u>65 966</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	496 107	728 731
Dröjsmålstäntor	342	–
	<u>496 449</u>	<u>728 731</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

63 764 700 63 764 700

Mark

8 540 000 8 540 000

72 304 700 72 304 700

Summa anskaffningsvärden

72 304 700 72 304 700

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 869 100 - 340 566

- 869 100 - 340 566

Årets avskrivning byggnader

- 528 534 - 528 534

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 397 634 - 869 100

Restvärde enligt plan vid årets slut

70 907 066 71 435 600

Varav

Byggnader

62 367 066 62 895 600

Mark

8 540 000 8 540 000

Taxeringsvärden

bostäder

52 800 000 49 600 000

Totalt taxeringsvärde

52 800 000 49 600 000

varav byggnader

38 000 000 37 000 000

Not 8 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

- 902

Kundfordringar

- 94 - 882

- 94 20

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

- 1 673

Förutbetalda försäkringspremier

21 641 21 641

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

- 172

Övriga förutbetalda driftkostnader

5 219 -

Övriga periodiserade kostnader

- 6 087

26 860 29 573

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

- 2 400 000

- 2 400 000

I april 2016 avslutades föreningens möjlighet att placera överlikviditet via Riksbyggen. Föreningen har istället öppnat ett externt sparkonto, se not 11.

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel SBAB	2 400 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 251 949	422 331
	3 656 949	427 331

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 685 000	524 169	636 094	351 620
Disposition enl. årsstämmobeslut			351 620	- 351 620
Reservering underhållsfond		250 000	- 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 95 858	95 858	
Årets resultat				310 502
Vid årets slut	38 685 000	678 311	833 572	310 502

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 310 502 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 156 360 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.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	33 530 521	33 605 521
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 70 000	- 70 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 460 521	33 535 521

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,54%	2016-09-19	5 932 000			5 932 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,50%	2017-09-20	11 194 755		20 000	11 174 755
NORDEA HYPOTEK AB	1,50%	2018-10-17	16 473 766		50 000	16 423 766
			33 600 521		70 000	33 530 521

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 70 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 280 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 180 521 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	982	–
Avräkning lån	46 924	–
	<u>47 906</u>	–

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	54 822	55 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 063	7 500
Upplupna elkostnader	13 404	13 592
Upplupna värmekostnader	9 235	10 080
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 500
Upplupna styrelsearvoden	77 472	69 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	14 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>242 997</u>	<u>244 269</u>
	433 993	436 092

Vällingby 2016-08-

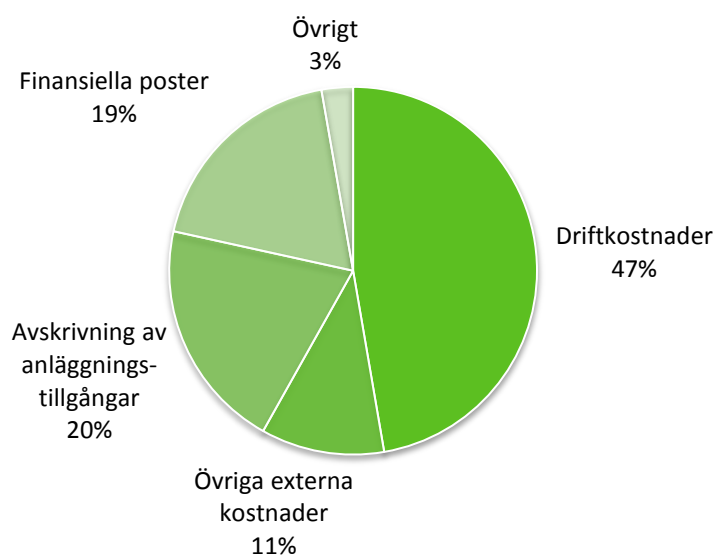
Riitta Carnestedt_____
Max Qwarfordt_____
Hugo Nilsson_____
Wafa Maksoud_____
David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

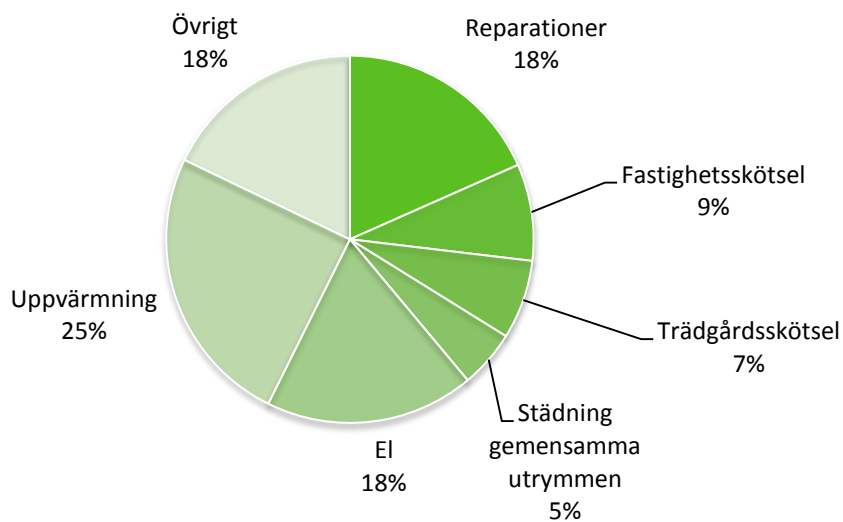
Maria Elias, KPMG AB
Auktoriserad revisor_____
Bo Johnsson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 231 059	976 306
Övriga externa kostnader	282 386	243 643
Personalkostnader	71 901	65 966
Avskrivningar av anläggningstillgångar	528 534	528 534
Finansiella poster	489 072	712 232
Summa kostnader	2 602 953	2 526 680



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	209 311	67 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23 458	22 977
Försäkringspremier	28 855	38 197
Fastighetsskötsel	96 991	93 509
Trädgårdsskötsel	79 363	39 575
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 961	4 562
Städning gemensamma utrymmen	57 844	51 949
Obligatoriska besiktningar	2 524	14 643
Snö- och halkbekämpning	43 215	66 084
Förbrukningsmateriel	14 388	3 120
Vatten	54 936	52 393
El	209 846	213 104
Uppvärmning	282 422	281 364
Sophantering och återvinning	33 288	31 600
Summa driftkostnader	1 231 059	976 306



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016

2015

2965

2965

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	71	23
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	8
Försäkringspremier	10	13
Fastighetsskötsel	33	32
Trädgårdsskötsel	27	13
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Städning gemensamma utrymmen	20	18
Obligatoriska besiktningar	1	5
Snö- och halkbekämpning	15	22
Förbrukningsmateriel	5	1
Vatten	19	18
El	71	72
Uppvärmning	95	95
Sophantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	415	329

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 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.

RB BRF VÅRDTRÄDET

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF VÅRDTRÄDET i
samarbete med Riksbyggen

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

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



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