

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Sollentunahus 1
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr. 714800-2830

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Sollentunahus 1 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 fastigheten Handlyktan 1 samt Handtaget 1, 2 och 3 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 176 lägenheter uppförda, två kvartershus, 1 butikshus med 4 lokaler samt garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1975- 1976. Fastighetens adress är Skogstorpsvägen i Sollentuna.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	70	78	12


Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	94	74

Total bostadsarea: 12 452 m²
Total lokalarea: 529 m²

Årets taxeringsvärde 144 424 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 144 424 000 kr

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

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
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-02-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Lidgren	Ordförande	Stämman	2016
Avenir Kobetski	Sekreterare	Stämman	2016
Roger Vilmunen	Ledamot	Stämman	2016
Tina Lindgren	Ledamot	Stämman	2016
Petra Tjernsten	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anna Edin		Stämman	2017
Erik Lindén		Stämman	2017
Maria Langsén		Stämman	2017
Patrik Söderström		Stämman	2017
Anna Kausits		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Hans Lundén	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG Bohlin AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Mattias Uppström	Sammanställande	Stämman
Kristina Andersson		Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening enligt stadgarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 12,5 % från och med 2015-09-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 565 tkr och planerat underhåll för 6 331 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2015 och visar på ett underhållsbehov på 50 540 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 5 054 tkr (389 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 452 kr/m².

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	3
Stamspolning och radonåtgärder	191
Byte fönster och entrédörrar	5 814
Vägbommar	62
Rivning förråd	261

Medlemsinformation

Nu är det dags summera det gångna året i bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1, lägga det bakom oss och blicka framåt. Till grund för detta har vi årsredovisningen som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Stadgarna ligger till grund för vår förening och hur den ska fungera. Styrelsen har avtalat med Riksbyggen att sköta den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen av föreningen.

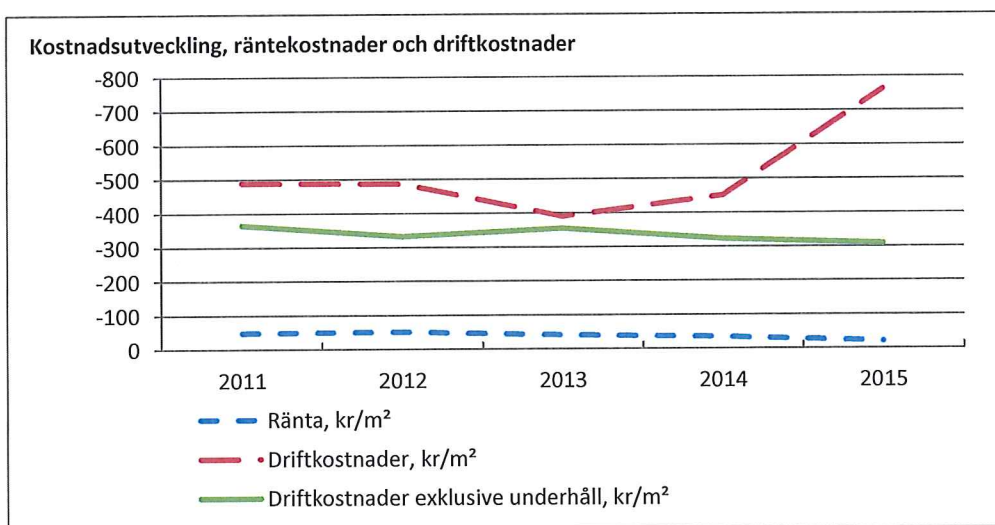
Våra byggnader och gårdar är alltid i behov av underhåll. Mest iögonfallande under detta år har varit utbytet av fönster och dörrar. Under november har avloppsledningarna under ett av våra hus renoverats. Styrningen av värmen till våra bostäder ska ses över, vilket ska ge lägre uppvärmningskostnader. Senare under våren 2016 kommer våra tvättstugor att renoveras. Styrelsen har för avsikt att inventera föreningens avloppssystem, se över poolen och börja planera för utbyte av yttertaken på våra hus. Arbetet med yttertaken kommer troligtvis att delas upp i etapper och löpa över flera år.

Tillsammans har vi en ekonomisk förening där vi alla är delägare i vårt boende. Med kontinuitet och engagemang i styrelsens arbete finns bättre förutsättningar för en långsiktigt god förvaltning av föreningen, vilket i sin tur säkerställer föreningens framtid.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 335	8 360	8 263	8 107	8 041
Resultat efter finansiella poster	- 3 364	715	1 420	- 37	- 319
Årets resultat	- 3 364	715	1 420	- 37	- 319
Balansomslutning	28 803	30 135	29 620	28 349	27 470
Soliditet	32%	42%	41%	37%	39%
Likviditet	40%	357%	349%	411%	392%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	613	613	607	597	594
Driftkostnader, kr/m ²	796	451	389	486	489
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	308	324	355	332	365
Ränta, kr/m ²	22	34	41	51	49
Underhållsfond, kr/m ²	961	961	906	802	806
Lån, kr/m ²	1 160	1 183	1 212	1 256	1 298

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 299 294
Årets resultat före fondförändring	-3 363 897
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 284 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>6 330 629</u>
Summa underskott	-2 616 562

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 616 562
----------------------------	------------

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	8 334 690	8 360 497
Övriga rörelseintäkter	2	90 417	122 110
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 425 108	8 482 608
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 328 466	-5 848 873
Övriga kostnader	4	- 563 808	- 500 101
Personalkostnader	5	- 212 616	- 352 073
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 442 962	- 742 518
Summa rörelsekostnader		-11 547 851	-7 443 565
Rörelseresultat		-3 122 744	1 039 042
Finansiella poster			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	7	8 096	8 096
Ränteintäkter och liknande poster	7	40 948	114 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 290 197	- 447 090
Summa finansiella poster		- 241 153	- 324 106
Resultat efter finansiella poster		-3 363 897	714 936
Årets resultat		-3 363 897	714 936

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 875 985	21 878 671
Pågående byggnation		–	68 238
Summa materiella anläggningstillgångar		26 875 985	21 946 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		88 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		26 963 985	22 034 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 714	13 211
Skattefordringar	10	13 420	22 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	163 105	169 456
Summa kortfristiga fordringar		207 239	204 804
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplaceringar via Riksbyggen		–	2 930 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 930 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 632 172	4 964 796
Summa kassa och bank		1 632 172	4 964 796
Summa omsättningstillgångar		1 839 411	8 099 599
SUMMA TILLGÅNGAR		28 803 396	30 134 508

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 534 000	2 534 000
Fond för yttre underhåll		12 479 163	12 479 163
Summa bundet eget kapital		<u>15 013 163</u>	<u>15 013 163</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 299 294	-3 014 230
Årets resultat		-3 363 897	714 936
Summa fritt eget kapital		<u>-5 663 191</u>	<u>-2 299 294</u>
Summa eget kapital		<u>9 349 972</u>	<u>12 713 869</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	<u>14 875 764</u>	<u>15 150 196</u>
Summa långfristiga skulder		<u>14 875 764</u>	<u>15 150 196</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	181 281	200 932
Leverantörsskulder		2 201 622	781 045
Övriga skulder	15	204 788	207 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 989 968</u>	<u>1 080 893</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>4 577 659</u>	<u>2 270 443</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 803 396</u>	<u>30 134 508</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>28 509 000</u>	<u>28 509 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>28 509 000</u>	<u>28 509 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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 ränteutgifter 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 11 505 473 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll och 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	59	2074
Dörrar och fönster	Linjär	40	2056
Förråd	Linjär	40	2052
Garage	Linjär	30	2025
Torktumlare	Linjär	10	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 625 358	7 625 358
Hyror, lokaler	373 807	364 517
Hyror, garage	289 563	290 074
Hyror, p-platser	86 668	83 581
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 24 705	- 2 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-	- 359
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-	- 473
Rabatter	- 16 000	-
	<u>8 334 690</u>	<u>8 360 497</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, lokaler	51 275	51 275
Vattenavgifter, lokaler	-	58 200
Inkassointäkter	4 459	4 735
Intäkter feslokal, nycklar, solarie m.m.	34 683	7 900
	<u>90 417</u>	<u>122 110</u>

2015-08-31 2014-08-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	564 747	419 048
Underhåll	6 330 629	1 647 607
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	297 408	288 432
Försäkringspremier	189 666	183 785
Kabel-TV	179 404	218 563
Fastighetskötsel	–	10 743
Trädgårdsskötsel	71 201	41 469
Skadedjursavtal	10 065	9 685
Återbäring från Riksbyggen	- 8 600	- 4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	79 494	–
Städning gemensamma utrymmen	8 331	2 611
Obligatoriska besiktningar	–	8 625
Bevakningskostnader	–	10 000
Snö- och halkbekämpning	88 932	97 525
Förbrukningsmateriel och inventarier	54 383	4 265
Vatten	368 602	489 597
El	250 930	236 504
Uppvärmning	1 559 759	1 815 910
Sophantering och återvinning	283 516	368 605
	<u>10 328 466</u>	<u>5 848 873</u>

Not 4 Övriga kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	64 229	50 938
Arvode för ekonomisk förvaltning	294 081	282 333
Poolkostnader	43 900	27 066
IT-kostnader	1 735	10 292
Juridiska kostnader	12 025	7 294
Arvode, yrkesrevisorer	43 625	35 000
Övriga försäljningskostnader	47 469	36 703
Kreditupplysningar	12 318	5 175
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Konsultarvoden	35 626	36 451
Bankkostnader	–	50
	<u>563 808</u>	<u>500 101</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städpersonal	120 000	80 005
Fast styrelsearvode*	- 4	140 000
Arvode till valberedningen	2 000	3 000
Övriga ersättningar	10 133	29 691
Arvode gårdsvårdar och uppdragstagare	40 834	23 500
Föreningsvald revisor	3 800	3 800
Summa	176 763	279 996
Sociala kostnader	35 853	72 077
	212 616	352 073

*År 2014 beslutade styrelsen att ta ut 140 tkr i arvode, men det faktiska uttaget blev enbart 70 tkr.

Även 2015 beslutades att styrelsens arvode var 140 tkr, men enbart 70 tkr betalades ut. Till dess att styrelsen har beslutat någonting annat så görs inga fler uppbokningar på kontot för fast styrelsearvode.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	299 555	599 111
Förråd	101 206	101 206
Garage	38 625	38 625
Torktumlare	3 576	3 576
	442 962	742 518

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	512	1 259
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	39 494	112 920
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	683	699
Ränteintäkt från skattekonto	259	9
	40 948	114 888

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	283 750	438 661
Dröjsmålsränta	334	-
Övriga finansiella kostnader	6 113	8 429
	290 197	447 090

2015-08-31 2014-08-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	29 955 539	29 955 539
Mark	462 000	462 000
Förråd	3 970 857	617 333
Garage	1 158 757	1 158 757
Torktumlare	35 756	35 756
	<u>35 582 909</u>	<u>32 229 385</u>
Årets anskaffningar		
Dörrar och fönster	5 440 276	3 353 524
	<u>5 440 276</u>	<u>3 353 524</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>41 023 185</u>	<u>35 582 909</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 157 832	-11 558 721
Förråd	- 766 749	- 665 543
Garage	- 772 505	- 733 879
Torktumlare	- 7 151	- 3 576
	<u>-13 704 238</u>	<u>-12 961 719</u>
Årets avskrivning byggnader	- 299 555	- 599 111
Årets avskrivning förråd	- 101 206	- 101 206
Årets avskrivning garage	- 38 625	- 38 625
Årets avskrivning torktumlare	- 3 576	- 3 576
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 147 200</u>	<u>-13 704 238</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>26 875 985</u>	<u>21 878 671</u>
Varav		
Taxeringsvärden		
bostäder	137 000 000	137 000 000
lokaler	7 424 000	7 424 000
Totalt taxeringsvärde	<u>144 424 000</u>	<u>144 424 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>99 581 000</i>	<i>99 581 000</i>

Not 10 Skattefordringar

Skattefordringar	9 382	18 358
Skattekonto	4 038	3 779
	<u>13 420</u>	<u>22 137</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	6 795
Förutbetalda försäkringspremier	98 905	119 019
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 233	28 638
Förutbetald avgift kabel-TV	14 967	15 004
	<u>163 105</u>	<u>169 456</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	15 000	15 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 617 172	4 949 796
	<u>1 632 172</u>	<u>4 964 796</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 534 000	12 479 163	-3 014 230	714 936
Disposition enl. årsstämmobeslut			714 936	- 714 936
Avsättning till underhållsfond		3 284 000	-3 284 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 330 629	6 330 629	
Årets resultat				-3 363 897
Vid årets slut	2 534 000	9 432 534	747 335	-3 363 897

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	15 057 045	15 351 128
Avgår nästa års amortering	- 181 281	- 200 932
Skuld vid årets slut	<u>14 875 764</u>	<u>15 150 196</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,25%		4 591 823		17 363	4 574 460
SBAB BANK AB	1,32%	2018-06-12	4 000 000		100 000	3 900 000
SBAB BANK AB	1,36%		2 749 210		71 880	2 677 330
SBAB BANK AB	2,99%	2016-09-05	4 010 095		52 420	3 905 255
			15 351 128		241 663	15 057 045

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 181 281 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

2015-08-31 2014-08-31


Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	72 852	72 852
Depositionsavgifter	131 936	131 936
Skuld sociala avgifter och skatter	-	2 784
	<u>204 788</u>	<u>207 572</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	22 307	46 125
Upplupna räntekostnader	20 736	62 198
Upplupna drift- och underhållskostnader	27 867	6 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	895 288	-
Upplupna elkostnader	13 736	18 966
Upplupna vattenavgifter	37 717	39 384
Upplupna värmekostnader	68 283	66 955
Upplupna kostnader för renhållning	37 279	26 768
Upplupna kostnader för administration	6 113	-
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 925
Upplupna styrelsearvoden	78 676	143 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 500	26 770
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	715 465	605 470
	<u>1 989 968</u>	<u>1 080 893</u>


Sollentuna, 16 december 2015



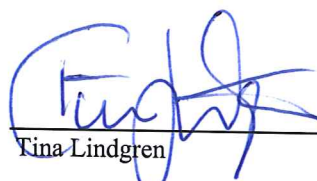
 Anders Lidgren



 Avenir Kobetski



 Roger Vilmunen




 Tina Lindgren




 Petra Tjernsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-01-05



 Torbjörn Larsson
 Auktoriserad revisor



 Hans Lundén
 Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sollentunahus 1, org. nr 714800-2830

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sollentunahus 1s finansiella ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

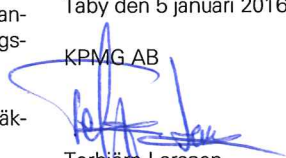
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

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

Täby den 5 januari 2016

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Hans Lundén
Förtroendevald 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 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.

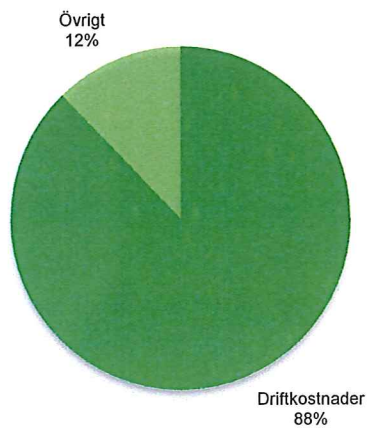
Årsredovisning

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

Nyckeltal

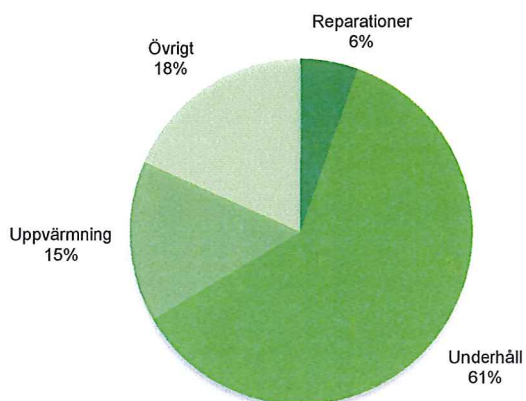
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	10 328 466	5 848 873
Övriga kostnader	563 808	500 101
Personalkostnader	212 616	352 073
Avskrivningar av anläggningstillgångar	442 962	742 518
Finansiella poster	241 153	324 106
Summa kostnader	11 789 005	7 767 672



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	564 747	419 048
Underhåll	6 330 629	1 647 607
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	297 408	288 432
Försäkringspremier	189 666	183 785
Kabel-TV	179 404	218 563
Fastighetskötsel	0	10 743
Trädgårdsskötsel	71 201	41 469
Skadedjursavtal	10 065	9 685
Återbäring från Riksbyggen	- 8 600	- 4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	79 494	0
Städning gemensamma utrymmen	8 331	2 611
Obligatoriska besiktningar	0	8 625
Bevakningskostnader	0	10 000
Snö- och halkbekämpning	88 932	97 525
Förbrukningsmateriel och inventarier	54 383	4 265
Vatten	368 602	489 597
El	250 930	236 504
Uppvärmning	1 559 759	1 815 910
Sophantering och återvinning	283 516	368 605
Summa driftkostnader	10 328 466	5 848 873



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	12452	12452
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	45	34
Underhåll	508	132
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	24	23
Försäkringspremier	15	15
Kabel-TV	14	18
Fastighetskötsel	0	1
Trädgårdsskötsel	6	3
Skadedjursavtal	1	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6	0
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakningskostnader	0	1
Snö- och halkbekämpning	7	8
Förbrukningsmateriel och inventarier	4	0
Vatten	30	39
El	20	19
Uppvärmning	125	146
Sophantering och återvinning	23	30
Summa driftkostnader	829	470

Riksbyggen Brf Sollentunahus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Sollentunahus 1 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