

Årsredovisning

**RB BRF
SOLLENTUNAHUS NR 1
1/9 2015 - 31/8 2016
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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

525,427

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 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.

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 163 555 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 144 424 000 kr

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

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
Rubins Fastighetservice	Fastighetsskötsel utemiljö
Rubins Fastighetservice	Städning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-01-20 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
Anna Edin	Vice ordförande	Stämman	2016
Patrik Söderström	Sekreterare	Stämman	2016
Maria Langsén	Ledamot	Stämman	2016
Petra Tjernsten	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Annika Andersson		Stämman	2017
Christine Strindberg		Stämman	2017
Claes Lundblad		Stämman	2017
Linda Thörn		Stämman	2017
Viktoria Engqvist		Stämman	2017
Sargon Ölander		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Hans Lundén	Revisor	Stämman
Deliotte	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Mattias Uppström (sammankallande)	Stämman
Kristina Andersson	Stämman

Studieorganisatör

Anna Edin	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-09-01 då den höjdes med 12,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2016-09-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 452 tkr och planerat underhåll för 3 784 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 054 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 316 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Renovering tvättstugor	1 811
Uppdateringar i undercentral	525
Fönstar och dörrar	721
Asfalt och plattgångar	191
Vatten och avlopp	535

I resultatet ingår avskrivningar med 593 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -60 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.

Vad har hänt i föreningen?

Nu är det snart dags för årsstämma i vår bostadsrättsförening, Sollentunahus nr 1. Vi ska summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Årsredovisningen 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. Under detta år har entreprenaden med utbytet av fönster och dörrar fortsatt och är nu i stort sett avslutad. Styrningen av värmen till våra bostäder har moderniserats, vilket ska ge lägre uppvärmningskostnader. Under våren och sommaren har våra tvättstugor renoverats. Fuktskadade väggar och spackling av golvet i 356:an gjorde att den totala kostnaden för denna tvättstuga blev något högre.

Ett avtal har tecknats med Rubins fastighetsskötsel avseende städning av gemensamma utrymmen och skötsel av föreningens utemiljö. I och med detta har en trädinventering utförts som inneburit att ett antal träd har beskurits. Träd som varit skadade eller utgjort risk för byggnader har tagits ner. Under nästa år planerar vi att fortsätta med utredning och upphandling för att påbörja utbytet av yttertaken på våra hus. Arbetet med yttertaken kommer troligtvis att delas upp i etapper och löpa över flera år. Vi tittar även på vatten- och avloppssystemens status samt poolens underhållsbehov.

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 hållbar förvaltning av föreningen, vilket i sin tur säkerställer föreningens framtid. På årsstämman träffas vi för att besluta om årsredovisningen och välja den styrelse som under det kommande året ska företräda oss. Alla vi medlemmar i bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 har ett gemensamt ansvar att bidra till en hållbar förvaltning av föreningen. Om du är intresserad av att bidra till föreningen är du välkommen att anmäla ditt intresse till valberedningen. Ta chansen att vara med och påverka. Välkomna till årsstämman!

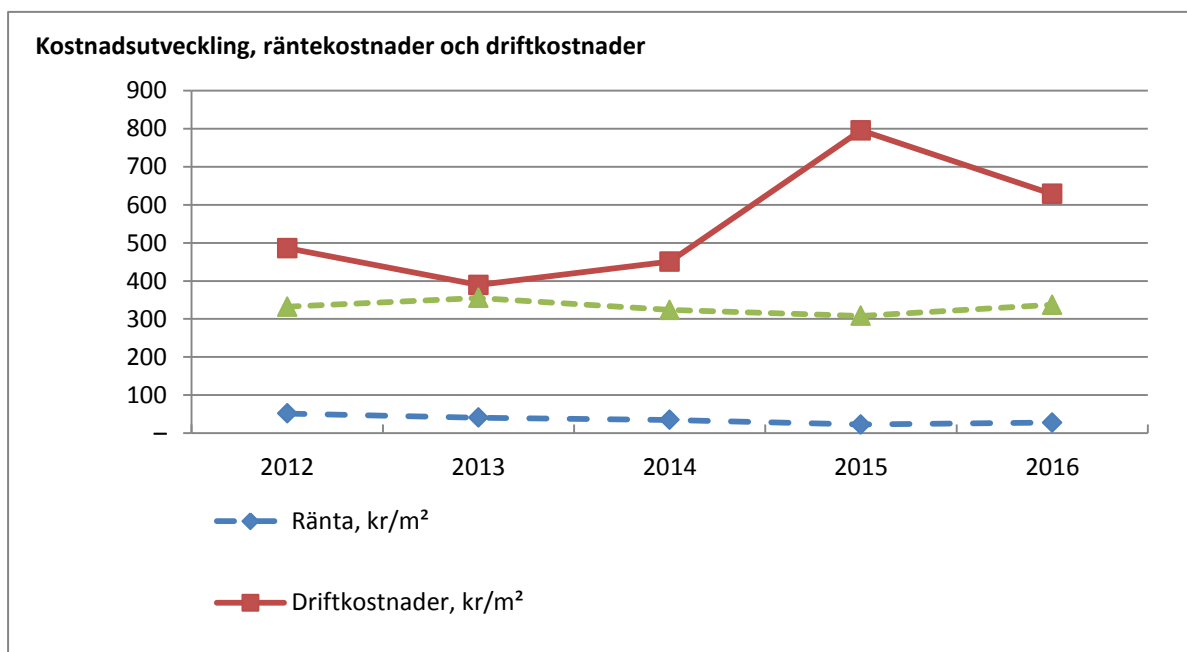
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 452	8 386	8 470	8 346	8 183
Resultat efter finansiella poster	- 653	- 3 364	715	1 420	- 37
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	332	253	182	139	150
Balansomslutning	37 257	28 803	30 135	29 620	28 349
Soliditet	23%	32%	42%	41%	37%
Likviditet	513%	40%	357%	349%	411%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	612	612	607	597
Driftkostnader, kr/m ²	629	796	451	389	486
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	337	308	324	355	332
Ränta, kr/m ²	27	22	34	41	51
Underhållsfond, kr/m ²	1 002	961	961	906	802
Lån, kr/m ²	2 063	1 160	1 183	1 212	1 256

*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 + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-5 663 190
Årets resultat före fondförändring	-653 084
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 316 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 783 594</u>
Summa underskott	-6 848 681

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-6 848 681
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 452 069	8 385 966
Övriga rörelseintäkter	2	72 993	39 142
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 525 062	8 425 108
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 159 232	-10 328 465
Övriga externa kostnader	4	- 656 663	- 563 808
Personalkostnader	5	- 449 187	- 212 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 593 169	- 442 962
Summa rörelsekostnader		-9 858 252	-11 547 851
Rörelseresultat		- 333 190	-3 122 743
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 096	8 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 807	40 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 354 797	- 290 197
Summa finansiella poster		- 319 894	- 241 153
Resultat efter finansiella poster		- 653 084	-3 363 896
Årets resultat	10	- 653 084	-3 363 896

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	26 850 811	26 875 985
Summa materiella anläggningstillgångar		26 850 811	26 875 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	264 000	88 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		27 114 811	26 963 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		110	30 714
Övriga fordringar		22 347	13 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	168 957	163 105
Summa kortfristiga fordringar		191 414	207 239
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 950 322	1 632 172
Summa kassa och bank		9 950 322	1 632 172
Summa omsättningstillgångar		10 141 736	1 839 411
SUMMA TILLGÅNGAR		37 256 546	28 803 396

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 534 000	2 534 000
Underhållsfond		13 011 570	12 479 163
Summa bundet eget kapital		15 545 570	15 013 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 195 597	-2 299 294
Årets resultat		- 653 084	-3 363 896
Summa fritt eget kapital		-6 848 680	-5 663 190
Summa eget kapital		8 696 890	9 349 973
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 584 040	14 875 764
Summa långfristiga skulder		26 584 040	14 875 764
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	197 482	181 281
Leverantörsskulder		67 928	2 201 622
Övriga skulder	12	207 994	204 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 502 213	1 989 967
Summa kortfristiga skulder		1 975 617	4 577 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 256 546	28 803 396
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		28 509 000	28 509 000
Summa ställda säkerheter		28 509 000	28 509 000
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 11 505 473 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	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.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 578 536	7 625 358
Hyror, lokaler	379 365	373 807
Hyror, garage	345 450	289 563
Hyror, p-platser	119 880	86 668
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 19 658	- 24 705
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 613	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 166	-
Rabatter	- 2 000	- 16 000
Bränsleavgifter, övrigt	51 275	51 275
	<u>9 452 069</u>	<u>8 385 966</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 65	-
Inkassointäkter	4 380	4 459
Intäkter festlokal, nycklar, solarie m.m.	68 677	34 683
	<u>72 993</u>	<u>39 142</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	452 401	564 747
Underhåll	3 783 594	6 330 629
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	284 318	297 408
Försäkringspremier	180 017	189 666
Kabel- och digital-TV	180 811	179 404
Trädgårdsskötsel	44 906	71 201
Bevakningskostnader	18 428	10 065
Återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 8 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-	79 494
Städning gemensamma utrymmen	23 543	8 331
Snö- och halkbekämpning	126 250	88 932
Statuskontroll	14 875	-
Förbrukningsmateriel	22 891	54 383
Vatten	547 897	368 602
El	202 244	250 930
Uppvärmning	1 966 790	1 559 759
Sophantering och återvinning	319 868	283 516
	<u>8 159 232</u>	<u>10 328 465</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	395 632	358 310
Poolkostnader	39 622	43 900
IT-kostnader	6 193	1 735
Juridiska kostnader	3 450	12 025
Arvode, yrkesrevisorer	37 500	43 625
Möteskostnader	10 606	–
Övriga förvaltningskostnader	44 024	47 469
Kreditupplysningar	14 865	12 318
Kontorsmateriel	2 547	–
Telefon och porto	2 792	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	486	–
Medlems- och föreningsavgifter	8 800	8 800
Köpta tjänster	20 293	–
Konsultarvoden	43 148	35 626
Bankkostnader	26 705	–
	<u>656 663</u>	<u>563 808</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	33 214	120 000
Fast styrelsearvode*	280 000	- 4
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Övriga ersättningar	–	10 133
Arvode gårdsvårdar	24 000	40 834
Föreningsvald revisor	3 800	3 800
Utbildning, förtroendevalda	400	–
Summa	<u>343 414</u>	<u>176 763</u>
Sociala kostnader	<u>105 773</u>	<u>35 853</u>
	<u>449 187</u>	<u>212 616</u>

* År 2014 och 2015 har enbart 70 tkr betalats ut per år och bokats upp i föreningens bokföring. Dock så har styrelsen rätt att ta ut det belopp som stämman beslutat om (dvs 140 tkr per år). Därav saknas det 140 tkr i fg års bokföring som nu är uppbokat i föreningens bokföring.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	299 555	299 555
Förråd, fönster och dörrar	251 413	101 206
Garage och p-platser	38 625	38 625
Torktumlare	3 576	3 576
	<u>593 169</u>	<u>442 962</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	29 955 539	29 955 539
Mark	462 000	462 000
Förråd	3 970 857	3 970 857
Garage	1 158 757	1 158 757
Torktumlare	35 756	35 756
Dörrar och fönster	5 440 276	–
	<u>41 023 185</u>	<u>35 582 909</u>
Årets anskaffningar		
Dörrar och fönster	567 995	5 440 276
	<u>567 995</u>	<u>5 440 276</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>41 591 180</u>	<u>41 023 185</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 457 387	-12 157 832
Förråd	- 867 955	- 766 749
Garage	- 811 130	- 772 505
Torktumlare	- 10 727	- 7 151
	<u>-14 147 200</u>	<u>-13 704 238</u>
Årets avskrivning byggnader	- 299 555	- 299 555
Årets avskrivning förråd, fönster och dörrar	- 251 413	- 101 206
Årets avskrivning garage	- 38 625	- 38 625
Årets avskrivning torktumlare	- 3 576	- 3 576
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 740 369</u>	<u>-14 147 200</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>26 850 811</u>	<u>26 875 985</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	157 000 000	137 000 000
lokaler	6 555 000	7 424 000
Totalt taxeringsvärde	<u>163 555 000</u>	<u>144 424 000</u>
varav byggnader	105 860 000	99 581 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

528 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	264 000	88 000
	<u>264 000</u>	<u>88 000</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	14 855	–
Förutbetalda försäkringspremier	98 905	98 905
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 079	49 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 118	14 967
	<u>168 957</u>	<u>163 105</u>

			2016-08-31	2015-08-31
Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 534 000	12 479 163	-2 299 294	-3 363 896
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 363 896	3 363 896
Reservering underhållsfond		4 316 000	-4 316 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 783 594	3 783 594	
Årets resultat				- 653 084
Vid årets slut	2 534 000	13 011 570	-6 195 597	- 653 084

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut			26 584 040	14 875 764
Inteckningslån			26 781 522	15 057 045
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)			- 197 482	- 181 281
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			26 584 040	14 875 764

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,04%	2016-12-22	4 574 460		18 803	4 555 657
SBAB BANK AB	1,07%	2016-09-02*		12 000 000		12 000 000
SBAB BANK AB	1,09%	2017-09-18	2 677 330		71 880	2 605 450
SBAB BANK AB	1,32%	2018-06-12	3 900 000		80 000	3 820 000
SBAB BANK AB	2,99%	2016-09-05**	3 905 255		104 840	3 800 415
			15 057 045	12 000 000	275 523	26 781 522

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 197 482 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 789 928 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 25 794 112 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

* Efter omsättningsdatum har lånet bundits med ränta 2,08 % och har nu villkorsändring 2023-09-21.

** Efter omsättningsdatum har lånet bundits med ränta 1,34 % och har nu villkorsändring 2019-09-20.

Not 12 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder		72 852	72 852
Depositionsavgifter		131 936	131 936
Skuld sociala avgifter och skatter		3 206	–
		207 994	204 788

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 410	20 736
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	247 412	923 155
Upplupna elkostnader	13 333	13 736
Upplupna vattenavgifter	43 381	37 717
Upplupna värmekostnader	61 793	68 283
Upplupna kostnader för renhållning	28 667	37 279
Upplupna kostnader för administration	–	6 113
Upplupna revisionsarvoden	40 000	40 000
Upplupna styrelsearvoden	279 526	100 983
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 499	26 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	728 192	715 465
	<u>1 502 213</u>	<u>1 989 967</u>

Sollentuna 2016-

 Anders Lidgren

 Anna Edin

 Patrik Söderström

 Maria Langsén

 Petra Tjernsten

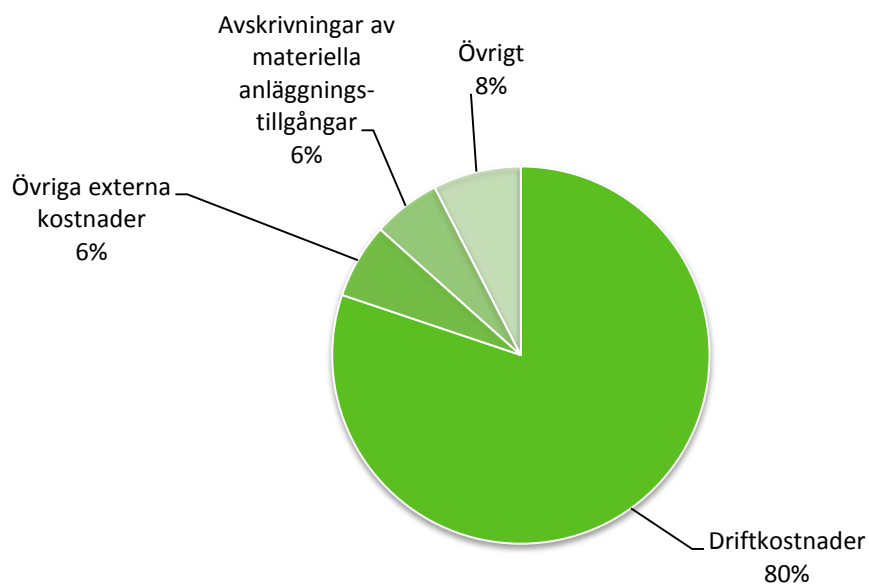
Vår revisionsberättelse har lämnats
Deloitte AB

 Auktoriserad revisor

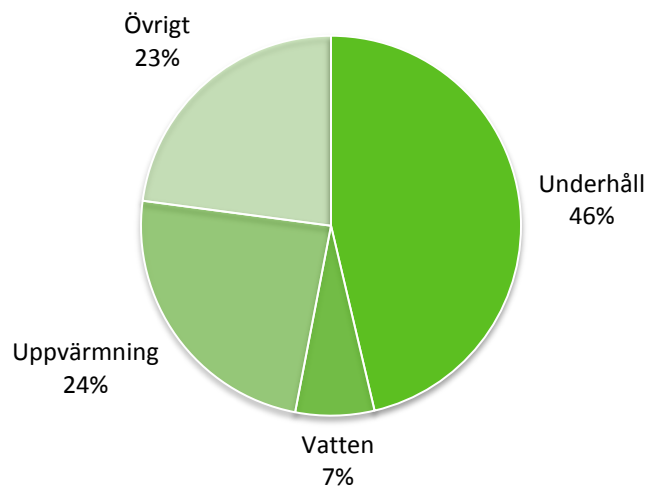
 Hans Lundén
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	8 159 232	10 328 465
Övriga externa kostnader	656 663	563 808
Personalkostnader	449 187	212 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	593 169	442 962
Finansiella poster	319 894	241 153
Summa kostnader	10 178 146	11 789 004



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	452 401	564 747
Självrisk	0	0
Underhåll	3 783 594	6 330 629
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	284 318	297 408
Försäkringspremier	180 017	189 666
Kabel- och digital-TV	180 811	179 404
Trädgårdsskötsel	44 906	71 201
Bevakningskostnader	18 428	10 065
Återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 8 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	79 494
Städning gemensamma utrymmen	23 543	8 331
Snö- och halkbekämpning	126 250	88 932
Statuskontroll	14 875	0
Förbrukningsmateriel	22 891	54 383
Vatten	547 897	368 602
El	202 244	250 930
Uppvärmning	1 966 790	1 559 759
Sophantering och återvinning	319 868	283 516
Summa driftkostnader	8 159 232	10 328 465



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	12452	12452
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	36	45
Självrisk	0	0
Underhåll	304	508
Fastighetsavgift och fastighetskatt	23	24
Försäkringspremier	14	15
Kabel- och digital-TV	15	14
Trädgårdsskötsel	4	6
Bevakningskostnader	1	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6
Städning gemensamma utrymmen	2	1
Snö- och halkbekämpning	10	7
Statuskontroll	1	0
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	44	30
El	16	20
Uppvärmning	158	125
Sophantering och återvinning	26	23
Summa driftkostnader	655	829

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

525,427

RB BRF SOLLENTUNAHUS NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
SOLLENTUNAHUS NR 1 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

525,427