

# Årsredovisning

RB BRF  
SOLLENTUNAHUS NR 2  
1/9 2015 - 31/8 2016  
Org nr 714800-2848

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



## Medlemsvinsten 2016

*RB BRF SOLLENTUNAHUS NR 2 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 3800 kronor i återbäring samt 920 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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF  
SOLLENTUNAHUS NR 2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2015-09-01 - 2016-08-31

*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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Handväskan 1 i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 24 byggnader med 122 lägenheter, två kvartershus samt en poolanläggning. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastighetens adress är Scoutvägen 2-118 och Skogstorpsvägen 5-133 i Sollentuna.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	22	53	17	29

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	varav p-platser med el
89	67	30

Total bostadsarea: 10 770 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 228 256 tkr

Föregående års taxeringsvärde 228 256 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

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.

Efter den senaste stämman 2015-12-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Göran Almberg	Ordförande	Stämman	2017
Marianne Lindblom	Sekreterare	Stämman	2016
Bengt Holmberg	Ledamot	Stämman	2016
Thomas Berg	Ledamot	Stämman	2017
Tommy Gustavsson	Ledamot	Stämman	2017
John Forslund	Ledamot	Riksbyggen	

*John Forslund slutade på Riksbyggen under föreningens verksamhetsår och har ersatts av Sargon Ölander.*

### Styrelsesuppleanter

Eva-Lena Danielsson Lundh		Stämman	2017
Jon Söderhjelm		Stämman	2016
Tatiana Smelova		Stämman	2016
Matilda Hedman		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Ulrika Lidman	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Siw Hedman	Föreningsvald revisor	Stämman
------------	-----------------------	---------

#### Valberedning

Margareta Gustavsson	Valberedning (sammanställande)	Stämman
Ann Kristin Borgström	Valberedning	Stämman
Anette Hansson	Valberedning	Stämman

#### Studieorganisatör

Tommy Gustavsson	Studieansvarig	Styrelsen
------------------	----------------	-----------

#### Vicevärd

Tommy Gustavsson	Vice värd	Styrelsen
------------------	-----------	-----------

*Ami*

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-10-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-10-01. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 850 tkr och planerat underhåll för 3 547 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 003 tkr per år (186 kr/m<sup>2</sup>) för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 800 tkr (167 kr/m<sup>2</sup>). Styrelsen har beslutat att öka avsättningen till 2 000 tkr i budgeten för 2017.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 515% till 294%.

I resultatet ingår avskrivningar med 961 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -649 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 Sollentunahus nr 2 redovisar enligt K2-regelverket.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. Utöver dessa hålls diverse möten i arbetsgrupper t ex om yttre besiktning, genomgång av underhållsplan och planering av tilltänkta underhållsåtgärder.

Under året har styrelsen omförhandlat ett av föreningens lån och vi kan konstatera att räntekostnaden ytterligare kunnat sänkas.

Styrelsen har en långsiktig syn på föreningens underhållsplan (30 år), detta för att ha en framförhållning för att planera, finansiera och informera. Avsättningen till underhållsfonden kommer att ökas ytterligare under det kommande året för att ta höjd för det långsiktiga underhållsbehovet. Årets planerade underhåll har utgjorts av målning av samtliga fasader och byte av ruttna fasadbräder. Hela arbetet genomfördes under en säsong och blev klart i september 2016. Detta var en stor entreprenad och för att säkerställa korrekt upphandlingen och att alla regler följdes anlätades Riksbyggen som konsult och projektledare. Förutom arbetet med fasaderna har vi genomfört några underhållsåtgärder där vi tagit kostnaden under året. Armaturen i 13 halvhöga elstolpar bl a längs gångvägen bakom garagen vid Skogstorpsvägen har bytts till LED-belysning, ett antal förrådsdörrar har bytts och kodlås har satts upp på samtliga sophys.

Under det kommande året kommer reglerutrustningen i våra undercentraler att bytas och entrédörrarna att målas. Inom den närmaste 5-årsperioden ligger sedan byte av tvättstugeutrustningen i tvättstugan på Scoutvägen 118. Föreningen kommer att fortsätta med regelbunden översyn av taken och byte av trasiga takplattor. Men tidpunkten för byte av taken, som är en av de enskilt största underhållsåtgärderna som ligger i den 30-åriga planen, närmar sig. En annan större post är omläggning av värmekulvertarna vilken även denna är aktuell under den kommande trettioårsperioden.

Högtrycksspolningen och filmningen av avloppsledningarna som utfördes förra året har följts upp med mekanisk fräsning och konditionsbesiktning av samlingsledningen under en långa. Styrelsen har lagt upp en plan för att under ca ett år genomföra samma åtgärder i samtliga långor. Beroende på resultaten från dessa undersökning kommer en bedömning att göras av behovet av reovering.

En häckoxbårshäck med sjuka plantor har tagits upp och en bukettapelhäck har med hjälp av de omkringboende planterats i stället. Det löpande arbetet med gräsklippning, ogräsrensning, ansning av buskar etc har som vanligt skötts av boende och vi kan alla vara stolta över den fina standarden på våra trädgårdar.

Poolen har varit flitigt besökt och driften av den har fungerat bra tack vare insatser från ett 40-tal poolskötare. De prov som tagits ut har varit utan anmärkning.

I slutet av augusti firade föreningen 40 år med aktiviteter för barnen på eftermiddagen och grillbuffé på kvällen. Ett stort antal boende deltog i de olika aktiviteterna och de 16 hushåll som bott i föreningen sedan starten uppmärksammades särskilt.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för aktiv medverkan i föreningen under det gångna året. Medlemmarnas engagemang är viktigt för föreningen och en förutsättning för en fortsatt god ekonomi. Med gemensamt arbete kan vi fortsätta att ha en välskött förening och trivsam grannsamvaro.

#### Löpande information till medlemmar

Föreningens hemsida har under året strukturerats om för att bli lättare att orientera sig i och flyttats till en ny plattform som förenklar uppdateringar av den. Informationsblad delas löpande ut till föreningens medlemmar och publiceras på hemsidan.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 326	8 330	8 327	8 167	7 107
Årets resultat	- 1 610	2 099	1 920	182	- 173
Resultat exklusive avskrivningar	- 649	3 060	2 882	1 183	747
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	167	167	149	149	84
Balansomslutning	37 382	38 128	36 417	36 062	35 351
Kassaflöde, indirekt metod	206	2 704	1 513	- 60	-
Soliditet	20%	24%	19%	14%	14%
Likviditet	294%	515%	287%	176%	235%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	735	735	734	719	622
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	725	398	395	520	445
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	46	52	69	84	94
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	479	641	490	349	346
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 577	2 599	2 619	2 634	2 648

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

*AS Wi*

## Resultat och ställning

	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 610 259</b>	<b>2 098 981</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 546 711	168 490
<b>Resultat över fondförändring</b>	<b>136 452</b>	<b>467 471</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-127 933
Årets resultat före fondförändring	-1 610 259
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 546 711
Summa överskott	<u>8 519</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 519

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

*M Wi*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 326 175	8 329 659
Övriga rörelseintäkter	2	156 263	153 240
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>8 482 438</b>	<b>8 482 899</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 804 463	-4 285 453
Övriga externa kostnader	4	- 520 404	- 306 257
Personalkostnader	5	- 326 253	- 299 215
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 961 412	- 961 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 612 533</b>	<b>-5 852 337</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 130 094</b>	<b>2 630 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning på andelar i RB Intresseförening		920	920
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 399	28 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 498 484	- 561 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 480 165</b>	<b>- 531 581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 610 259</b>	<b>2 098 981</b>
<b>Årets resultat</b>	13	<b>-1 610 259</b>	<b>2 098 981</b>

*Handwritten signature*



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	29 844 823	30 757 675
Inventarier, verktyg och installationer	10	291 360	339 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 136 183</b>	<b>31 097 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
20 garantikapitalbevis å 500 kronor i Intresseföreningen		10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 146 183</b>	<b>31 107 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto		2 023	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	120 805	112 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 828</b>	<b>113 124</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	5 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	7 112 956	1 107 075
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 112 956</b>	<b>1 107 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 235 784</b>	<b>7 020 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 381 968</b>	<b>38 127 795</b>

*Bw*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 234 139	2 234 139
Underhållsfond		5 157 926	6 904 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>7 392 065</u>	<u>9 138 776</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 618 778	-2 226 914
Årets resultat		-1 610 259	2 098 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>8 519</u>	<u>- 127 933</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>7 400 584</b></u>	<u><b>9 010 843</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		–	- 1
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>27 516 656</u>	<u>27 754 492</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>27 516 656</u>	<u>27 754 491</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	237 836	237 836
Leverantörskulder		911 523	65 024
Skatteskulder	15	69 034	71 385
Övriga skulder	16	5 520	30 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>1 240 814</u>	<u>958 131</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 464 727</u>	<u>1 362 460</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>37 381 968</b></u>	<u><b>38 127 795</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>30 825 000</u>	<u>30 825 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>30 825 000</u>	<u>30 825 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		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 4 948 373 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016

## 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	73	2073
Fönster - övervåning	Linjär	30	2042
Fönster - undervåning	Linjär	30	2041
Ommålning fasader	Linjär	30	2031
Fasadrenovering	Linjär	30	2035
Nya garage	Linjär	20	2028
Takfläktar	Linjär	20	2028
Altandörrar	Linjär	20	2023
Solpaneler	Linjär	10	2022
Sophus	Linjär	20	2016

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	7 911 775	7 911 775
Hyor, garage	320 400	320 400
Hyor, p-platser	98 400	98 400
Hyor, övriga	–	4 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 600	- 770
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 200	- 4 346
Elavgifter	- 3 600	–
	<u>8 326 175</u>	<u>8 329 659</u>

*I år redovisas 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

Kabel-tv-avgifter	109 800	109 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	52	–
Övriga intäkter	44 400	42 900
Erhållna bidrag för elförsäljning	1 111	–
Inkassointäkter	900	540
	<u>156 263</u>	<u>153 240</u>

*SW*

**Not 3 Driftkostnader**

Reparationer	850 431	767 181
Underhåll	3 546 711	168 490
Fastighetsavgift och fastighetskatt	904 264	890 709
Försäkringspremier	131 139	147 943
Kabel-TV	55 563	70 587
Fastighetskötsel	31 960	28 616
Trädgårdsskötsel	96 248	58 551
Poolskötsel	58 819	41 666
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 100
Städning gemensamma utrymmen	16 838	-
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 013	7 511
Snö- och halkbekämpning	85 500	85 500
Förbrukningsmateriel	24 437	7 757
Vatten	243 275	257 667
El	116 172	120 968
Uppvärmning	1 413 667	1 391 193
Sophantering och återvinning	224 226	246 214
	<u>7 804 463</u>	<u>4 285 453</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	155 973	177 307
Förvaltningsarvode	57 533	37 501
IT-kostnader	38 755	5 102
Juridiska kostnader	1 125	325
Arvode, yrkesrevisorer	25 000	25 000
Övriga försäljningskostnader	66 498	30 777
Kreditupplysningar	- 675	3 600
Kontorsmateriel	8 201	5 127
Medlems- och föreningsavgifter	6 100	6 100
Konsultarvoden	159 859	14 859
Bankkostnader	2 035	560
	<u>520 404</u>	<u>306 257</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till gymstädning	6 720	3 500
Lön städpersonal	29 026	27 400
Fast styrelsearvode	109 000	97 000
Arvode till valberedningen	3 250	3 250
Övriga ersättningar	10 000	10 000
Arvode vicevärd	108 000	108 000
Övriga kostnadsersättningar	6 000	6 000
Föreningsvald revisor	3 800	3 800
Pensionskostnader	973	- 441
Summa	<u>276 769</u>	<u>258 509</u>
Sociala kostnader	<u>49 484</u>	<u>40 706</u>
	<u>326 253</u>	<u>299 215</u>

Bm

2016-08-31      2015-08-31

**Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	363 074	363 074
Om- och tillbyggnader	350 940	350 940
Standardförbättringar	198 838	198 838
Installationer	48 560	48 560
	<u>961 412</u>	<u>961 412</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	99
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 260	28 525
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	95
Övriga ränteintäkter	–	227
	<u>17 399</u>	<u>28 946</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	498 494	559 440
Övriga räntekostnader	- 10	2 007
	<u>498 484</u>	<u>561 447</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 668 127	26 668 127
Byggnadsinventarier	756 000	756 000
Mark	409 143	409 143
Standardförbättringar	15 542 288	15 542 288
Markanläggning	399 450	399 450
	<u>43 775 008</u>	<u>43 775 008</u>

Summa anskaffningsvärden	43 775 008	43 775 008
--------------------------	------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 968 842	-7 605 768
Standardförbättringar	-4 649 041	-4 099 263
Markanläggningar	- 399 450	- 399 450
	<u>-13 017 333</u>	<u>-12 104 481</u>

Årets avskrivning byggnader	- 363 074	- 363 074
Årets avskrivning standardförbättringar	- 549 778	- 549 778
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 930 185</u>	<u>-13 017 333</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	29 844 823	30 757 675
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	19 092 211	19 455 285
Mark	409 143	409 143
Standardförbättringar	10 343 469	10 893 247

Taxeringsvärden

bostäder	228 256 000	228 256 000
Totalt taxeringsvärde	<u>228 256 000</u>	<u>228 256 000</u>
varav byggnader	91 979 000	91 979 000

*BM*

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	36 544	36 544
Installationer på egen fastighet	485 600	485 600
	<u>522 144</u>	<u>522 144</u>
Summa anskaffningsvärden	522 144	522 144
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 36 544	- 36 544
Installationer	- 145 680	- 97 120
	<u>- 182 224</u>	<u>- 133 664</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 48 560	- 48 560
	<u>- 48 560</u>	<u>- 48 560</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 230 784</u>	<u>- 182 224</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	291 360	339 920
Varav		
Installationer	291 360	339 920

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	6 697	4 813
Förutbetalda försäkringspremier	76 498	76 498
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 683	20 000
Förutbetald kabel-TV avgift	4 664	4 562
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 091	3 028
Övriga förutbetalda driftkostnader	8 172	-
Övriga periodiserade kostnader	-	3 563
	<u>120 805</u>	<u>112 464</u>

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	2 534	3 818
Bankmedel SBAB	5 500 000	-
Förvaltningskonto i Swedbank	1 610 422	1 103 257
	<u>7 112 956</u>	<u>1 107 075</u>

	2016-08-31		2015-08-31	
<b>Not 13 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 234 139	6 904 637	-2 226 914	2 098 981
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 098 981	-2 098 981
Reservering underhållsfond		1 800 000	-1 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 546 711	3 546 711	
Årets resultat				-1 610 259
Vid årets slut	2 234 139	5 157 926	1 618 778	-1 610 259

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 610 259 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 136 452 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 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	27 754 492	27 992 328
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 237 836	- 237 836
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 516 656	27 754 492

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,80%	2016-10-19	5 704 314			5 704 314
SEB BOLÅN AB	1,72%	2018-10-28	7 406 250			7 406 250
SEB BOLÅN AB	1,78%	2019-11-28	7 145 625		154 500	6 991 125
STADSHYPOTEK AB	0,65%	2017-11-15	5 298 641			5 298 641
STADSHYPOTEK AB	1,81%	2017-09-01	2 437 498		83 336	2 354 162
			<b>27 992 328</b>		<b>237 836</b>	<b>27 754 492</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 237 836 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 951 344 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 565 312 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### **Not 15 Skatteskulder**

Skatteskulder	69 034	71 385
	69 034	71 385

#### **Not 16 Övriga skulder**

Depositionsavgifter	–	30 084
Skuld sociala avgifter och skatter	5 520	–
	5 520	30 084



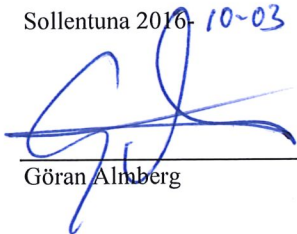
2016-08-31

2015-08-31

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner	7 769	7 411
Upplupna räntekostnader	79 988	84 163
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	111 048	–
Upplupna elkostnader	8 156	6 372
Upplupna vattenavgifter	47 523	37 816
Upplupna värmekostnader	45 329	43 874
Upplupna kostnader för renhållning	30 000	35 000
Upplupna kostnader för administration	144 438	–
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 500
Upplupna styrelsearvoden	12 050	20 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter drift	1 125	5 974
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 369	3 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	694 520	688 135
	<u>1 240 814</u>	<u>958 131</u>

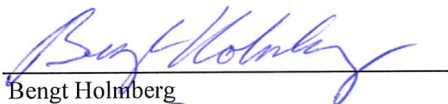
Sollentuna 2016-10-03



Göran Almqvist



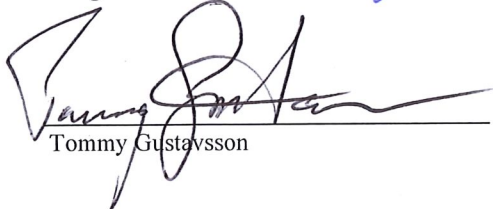
Marianne Lindblom



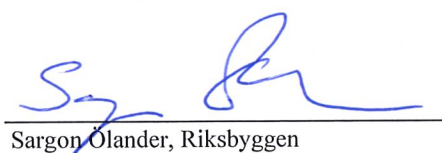
Bengt Holmberg



Thomas Berg



Tommy Gustavsson



Sargon Ölander, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-26


Engzells Revisionsbyrå AB  
Auktoriserad revisor

Ulrika Lidman  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 2,  
org.nr 714800-2848

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 2 för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen 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 vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-08-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Stockholm den 26 oktober 2016

Engzells Revisionsbyrå AB



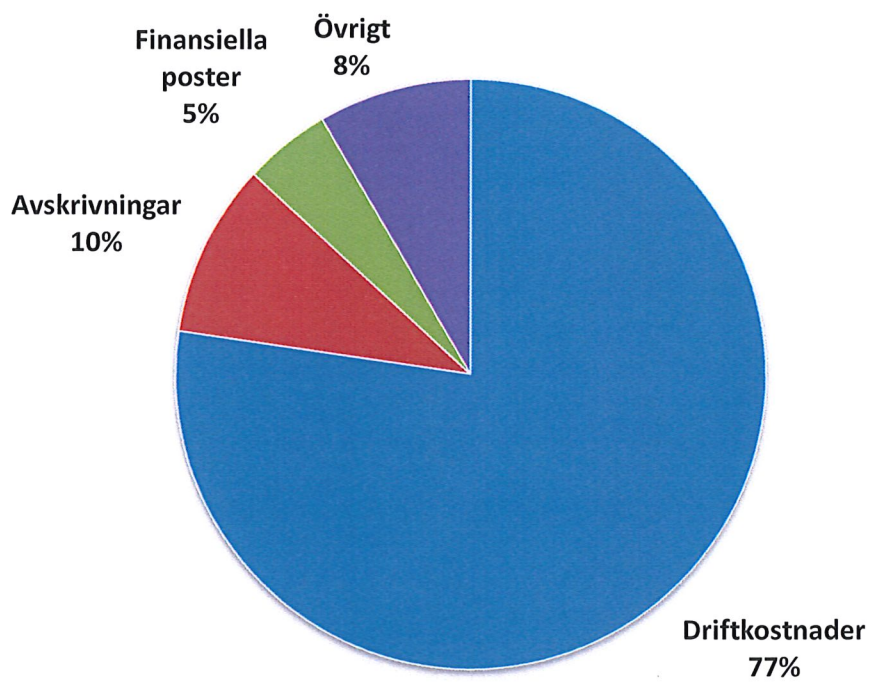
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



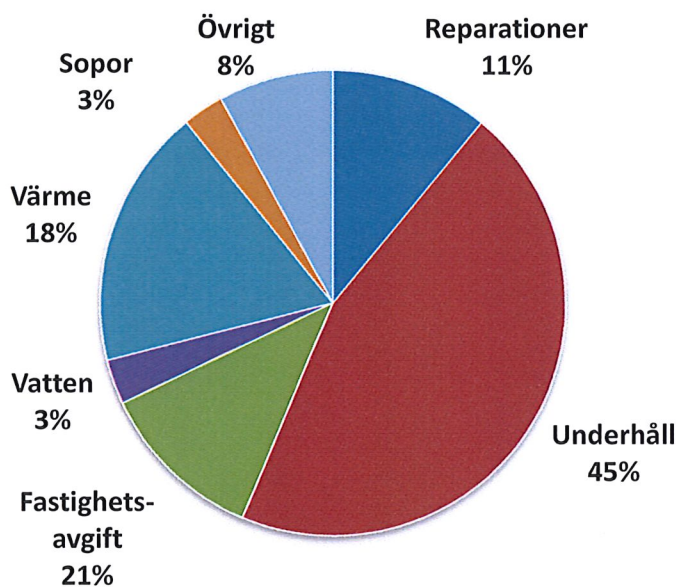
Ulrika Lidman  
Revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	7 804 463	4 285 453
Övriga externa kostnader	520 404	306 257
Personalkostnader	326 253	299 215
Avskrivningar av anläggningstillgångar	961 412	961 412
Finansiella poster	480 165	531 581
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 092 698</b>	<b>6 383 918</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	850 431	767 181
Underhåll	3 546 711	168 490
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	904 264	890 709
Försäkringspremier	131 139	147 943
Kabel-TV	55 563	70 587
Fastighetsskötsel	31 960	28 616
Trädgårdsskötsel	96 248	58 551
Poolskötsel	58 819	41 666
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 100
Städning gemensamma utrymmen	16 838	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 013	7 511
Snö- och halkbekämpning	85 500	85 500
Förbrukningsmateriel	24 437	7 757
Vatten	243 275	257 667
El	116 172	120 968
Uppvärmning	1 413 667	1 391 193
Sophantering och återvinning	224 226	246 214
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 804 463</b>	<b>4 285 453</b>



## Specifikation reparation- och underhållskostnader

### Reparationer

	2016	2015
Bostäder	-	6 340
Vattenskador	58 481	18 542
Tvättstugor	20 919	24 950
Gemensamma utrymmen	1 816	8 448
Vatten/avlopp	59 444	231 246
Värme	47 113	221 436
Elinstallationer	79 926	27 446
Låssystem	25 892	32 430
Fastigheten utvändigt	434 137	50 610
Mark och trädgård	79 094	92 271
Pool	43 611	29 971
Garage och parkeringsplatser	-	23 485
<b>Summa reparationer</b>	<b>850 431</b>	<b>767 181</b>

### Underhåll

	2016	2015
Tvättmaskiner Scoutvägen 42	-	168 490
Fasadmålning	3 220 625	-
Fasarenovering	326 086	-
<b>Summa underhåll</b>	<b>3 546 711</b>	<b>168 490</b>

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>10770</b>	<b>10770</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	79	71
Underhåll	329	16
Fastighetsavgift och fastighetskatt	84	83
Försäkringspremier	12	14
Kabel-TV	5	7
Fastighetskötsel	3	3
Trädgårdsskötsel	9	5
Poolskötsel	5	4
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	2	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snö- och halkbekämpning	8	8
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	23	24
El	11	11
Uppvärmning	131	129
Sophantering och återvinning	21	23
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>725</b>	<b>398</b>

# 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. aktivsida) 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 av 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.

värdeinsknining 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.

### **Värdeinsknining 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.



# Riksbyggen Brf Sollentunahus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF  
SOLLENTUNAHUS NR 2 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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



RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)