

Årsredovisning

**Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Idlången 21
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 702002-1643**

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



Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Arbeten som påbörjades eller slutfördes under verksamhetsåret.

Under verksamhetsåren 2015-2016 installerades nya hissar, med säkra dörrar och nya maskiner som medger samma hastighet på stor och liten hiss.

Avtal om teknisk förvaltning ingicks med Borg & Merio. Avtal om städning tecknades med Städpoolen.

För att förbättra ventilationen genomfördes ett testprojekt i en lägenhet, med gott resultat.

Med provlägenhet som underlag påbörjades upphandling för ventilationsarbeten i samtliga lägenheter.

Offertförfrågningar för uppfräschning av entré- och våningsplan har sänts till fem entreprenörer och förväntas kunna upphandlas i början av 2017.

Annat som hänt under året.

Vi har råkat ut för att några träd dött vid parkeringen. De har avverkats och det finns inga planer på att ersätta dom. Ett träd vid nr 109 har avverkats och ersatts, p.g.a. skada vid påkörning.

Avtal är träffat med Stockholms stad om hur parken intill vår gård ska utformas. Avtalet innebär bl.a. att föreningens gräsytor blir mer sammanhängande och större, inom vår tomtgräns.

En del av det vi förväntar oss av nästa verksamhetsår.

Med flera tunga projekt slutförda, hoppas vi kunna återuppta planeringen av det efterlängtrade trädgårdsprojektet. Målet är att markarbeten ska starta när det är praktiskt möjligt, efter att stadens parkarbete är avslutat och den västra/norra delen av gården är återställd.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Idlången 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

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 Idlången 4 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Sandfjärdsgatan 105 och 109 i Årsta.

Lägenhetsfördelning:

3 rok och matrum	4 rok och matrum	5 rok och matrum
88	4	4

Total tomtarea: 7 816 m²

Total bostadsarea: 7 548 m²

Årets taxeringsvärde 133 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Den tekniska förvaltningen sköts av Borg & Merio fastighetsförvaltning AB.

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.

4

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Borg & Merio AB	Teknisk förvaltning
Borg & Merio AB	Fastighetsservice
Hissgruppen AB	Hiss
Com Hem AB	Kabel-TV
E.ON	El
AB Fortum Värme	Värme
Parkservice	Trädgård och snö
Avloppsteknik Svenska AB	Underhåll av stammar
eGain	Prognosstyrning/värmereglering

Efter den senaste stämman 2016-02-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämmen</i>
Mikael Thunberg	Ordförande	Stämman	2017
Louise Derk	Vice ordförande	Stämman	2017
Barbro Janneh	Sekreterare	Stämman	2018
Ola Lundin	Ledamot	Stämman	2018
Berndt Rask	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Ryno Alm		Stämman	2017
Tim Jansson		Stämman	2017
Veronika Hoogland		Stämman	2018
David Isaksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer***Ordinarie revisorer***

Per Tengblad	Föreningsvald	Stämman
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Håkan Demander	Föreningsvald	Stämman
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Håkan Demander	Sammanställande	Stämman
Viktoria Ljunggren		Stämman

Studieorganisatör

Louise Derk	Studieorganisatör	Styrelsen
-------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

19

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 187 tkr och planerat underhåll för 3 265 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Hissrenovering	3 158
Garage och p-platser	107

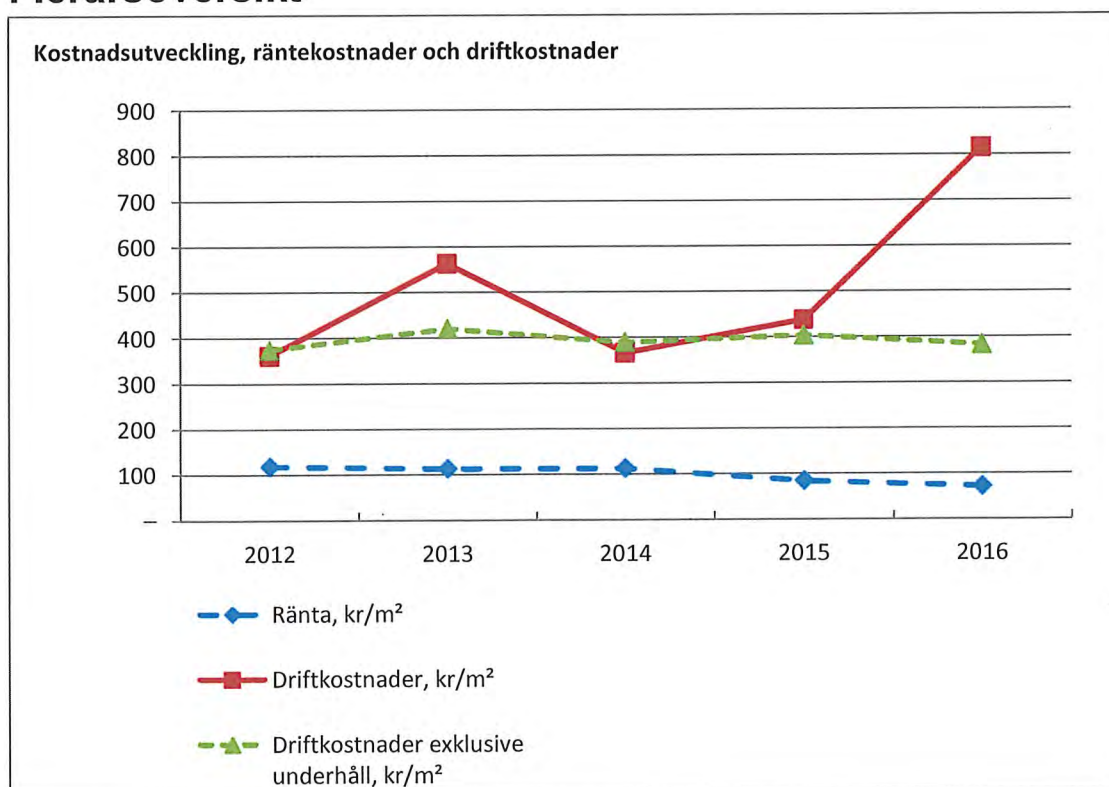
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 500	5 437	5 449	5 393	5 414
Resultat efter finansiella poster	- 1 998	787	632	- 262	195
Årets resultat	- 1 998	787	632	- 262	195
Balansomslutning	33 113	33 658	33 252	32 830	33 153
Soliditet	18%	24%	22%	20%	21%
Likviditet	293%	1031%	787%	610%	594%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	720	713	700	700
Driftkostnader, kr/m ²	815	438	366	563	361
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	383	404	389	420	374
Ränta, kr/m ²	72	84	113	113	118
Underhållsfond, kr/m ²	579	879	781	711	722
Lån, kr/m ²	3 279	3 293	3 303	3 303	3 303

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	580 654
Årets resultat före fondförändring	-1 997 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 265 069
Summa överskott	847 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	847 906
----------------------------	---------

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	5 499 684	5 436 784
Övriga rörelseintäkter		168	180
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>5 499 852</u>	<u>5 436 964</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-6 152 599	-3 302 374
Övriga externa kostnader	3	- 285 089	- 240 774
Personalkostnader	4	- 184 395	- 187 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 351 758	- 332 201
Summa rörelsekostnader		<u>-6 973 841</u>	<u>-4 062 856</u>
Rörelseresultat		-1 473 989	1 374 108
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 830	4 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 393	41 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 540 051	- 633 403
Summa finansiella poster		<u>- 523 828</u>	<u>- 586 724</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 997 817	787 385
Årets resultat		<u>-1 997 817</u>	<u>787 385</u>

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	26 068 278	24 875 036
Summa materiella anläggningstillgångar		26 068 278	24 875 036
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	144 000	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		144 000	52 500
Summa anläggningstillgångar		26 212 278	24 927 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 775	—
Övriga fordringar	9	321 443	321 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	163 401	124 671
Summa kortfristiga fordringar		489 619	446 479
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	—	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	7 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 410 802	1 283 806
Summa kassa och bank		6 410 802	1 283 806
Summa omsättningstillgångar		6 900 421	8 730 285
SUMMA TILLGÅNGAR		33 112 699	33 657 821

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		889 998	889 998
Underhållsfond		4 370 979	6 636 048
Summa bundet eget kapital		5 260 977	7 526 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 845 723	- 206 730
Årets resultat		-1 997 817	787 385
Summa fritt eget kapital		847 906	580 654
Summa eget kapital		6 108 883	8 106 701
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 649 838	24 704 000
Summa långfristiga skulder		24 649 838	24 704 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	103 162	149 000
Leverantörsskulder		1 623 323	86 952
Övriga skulder		11 978	11 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	615 514	599 190
Summa kortfristiga skulder		2 353 977	847 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 112 699	33 657 821
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		25 035 000	25 035 000
Summa ställda säkerheter		25 035 000	25 035 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer 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.

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.

19

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	2094

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	5 499 684	5 436 784
	5 499 684	5 436 784

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	186 937	278 523
Underhåll	3 265 069	256 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 728	119 328
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	536 500	536 500
Försäkringspremier	94 014	83 661
Kabel- och digital-TV	116 451	114 253
Fastighetsskötsel	231 992	323 816
Trädgårdsskötsel	209 041	301 154
Återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	—	10 847
Städning gemensamma utrymmen	67 941	38 239
Obligatoriska besiktningar	127 268	24 753
Snö- och halkbekämpning	44 623	79 258
Förbrukningsmateriel	31 510	1 220
Fordons- och maskinkostnader	650	—
Vatten	118 141	111 218
El	139 409	139 137
Uppvärmning	752 788	786 862
Sophantering och återvinning	110 837	99 655
	6 152 599	3 302 374

Not 3 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	148 030	143 821
IT-kostnader	7 307	6 521
Juridiska kostnader	450	505
Arvode, yrkesrevisorer	22 475	21 875
Övriga förvaltningskostnader	42 184	38 864
Kreditupplysningar	—	1 125
Telefon och porto	2 787	2 187
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Köpta tjänster	37 336	—
Konsultarvoden	19 500	19 816
Bankkostnader	220	1 260
	285 089	240 774

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	89 350	89 350
Sammanträdesarvoden	13 860	17 640
Övriga ersättningar/arvode valberedning	31 906	28 968
Arvode vicevärd	—	—
Föreningsvald revisor	10 000	11 890
Summa	145 116	147 848
Sociala kostnader	39 279	39 659
	184 395	187 507

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	332 201	332 201
Standardförbättringar hissar	19 557	—
	351 758	332 201

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	356
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 340	39 459
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	—
Övriga ränteintäkter	2 035	2 034
	11 393	41 849

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 999 628	5 999 628
Anslutningsavgifter	291 180	291 180
Standardförbättringar	24 305 773	24 305 773
Markanläggning	343 550	343 550
Markinventarier	—	—
	30 940 131	30 940 131
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 545 000	—
	1 545 000	—
Summa anskaffningsvärden	32 485 131	30 940 131
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 405 079	-4 072 878
Anslutningsavgifter	- 291 180	- 291 180
Standardförbättringar	- 870 898	- 870 898
Markanläggningar	- 331 250	- 331 250
Markinventarier	- 166 688	- 166 688
	-6 065 095	-5 732 894
Årets avskrivning byggnader	- 332 201	- 332 201
Årets avskrivning standardförbättringar	- 19 557	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 416 853	-6 065 095
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 068 278	24 875 036

2016-08-31 2015-08-31

Taxeringsvärden		
bostäder	133 000 000	118 000 000
Totalt taxeringsvärde	133 000 000	118 000 000
varav byggnader	69 000 000	64 000 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

288 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	144 000	52 500
	144 000	52 500

Not 9 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	116 917	119 317
Skattekonto	204 526	202 491
	321 443	321 808

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	4 297
Förutbetalda försäkringspremier	49 717	44 297
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 285	12 052
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 777	9 559
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	915	438
Övriga förutbetalda kostnader	7 396	9 320
Förutbetald tomträttsavgäld	44 708	44 708
Övriga periodiserade kostnader	49 604	—
	163 401	124 671

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	7 000 000
	—	7 000 000

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	889 998	6 636 048	- 206 730	787 385
Disposition enl. årsstämmobeslut			787 385	- 787 385
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 265 069	3 265 069	
Årets resultat				-1 997 817
Vid årets slut	889 998	4 370 979	2 845 723	-1 997 817

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

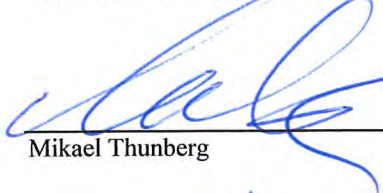
Inteckningslån	24 753 000	24 853 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 103 162	- 149 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	24 649 838	24 704 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	4,65%	2016-12-09	6 000 000			6 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2018-03-30	6 426 500		50 000	6 376 500
STADSHYPOTEK AB	1,36%	2019-03-01	6 000 000			6 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,79%	2017-09-30	6 426 500		50 000	6 376 500
			24 853 000		100 000	24 753 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	89 751	89 983
Upplupna elkostnader	10 643	8 769
Upplupna värmekostnader	21 905	21 910
Upplupna kostnader för renhållning	11 657	11 038
Upplupna revisionsarvoden	22 600	22 000
Upplupna styrelsearvoden	10 000	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	448 958	435 490
	615 514	599 190

Stockholm 2016-12-14



Mikael Thunberg



Louise Derk



Barbro Janneh

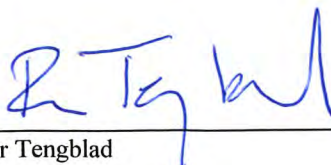


Ola Lundin



Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-14


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Per Tengblad
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlången 21, org.nr 702002-1643

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlången 21 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 revisionssed 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 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 december 2016

Engzells Revisionsbyrå AB

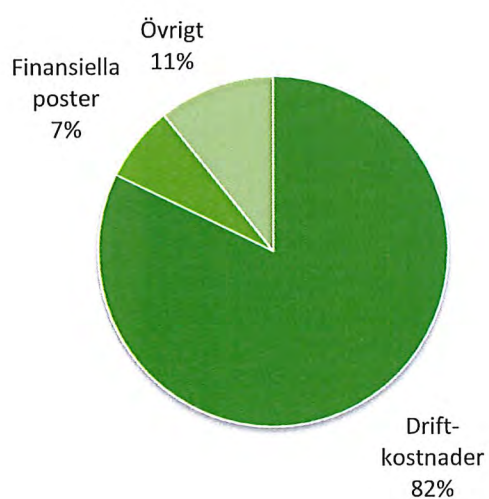

Per Engzell
Auktoriserad revisor


Per Tengblad
Revisor

Nyckeltal

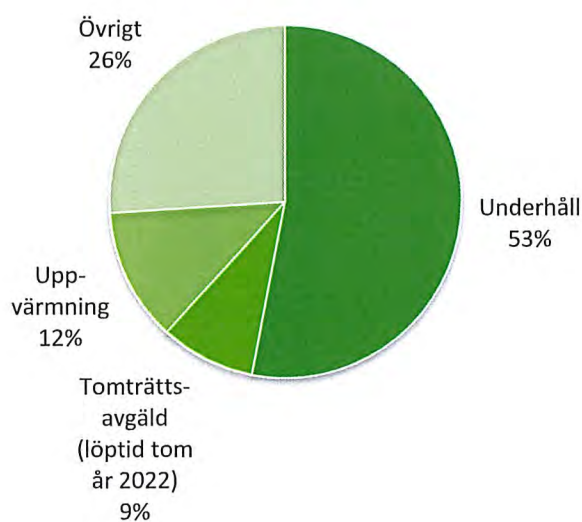
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	6 152 599	3 302 374
Övriga externa kostnader	285 089	240 774
Personalkostnader	184 395	187 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	351 758	332 201
Finansiella poster	523 828	586 724
Summa kostnader	7 497 669	4 649 579



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	186 937	278 523
Underhåll	3 265 069	256 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 728	119 328
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	536 500	536 500
Försäkringspremier	94 014	83 661
Kabel- och digital-TV	116 451	114 253
Fastighetsskötsel	231 992	323 816
Trädgårdsskötsel	209 041	301 154
Återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	10 847
Städning gemensamma utrymmen	67 941	38 239
Obligatoriska besiktningar	127 268	24 753
Snö- och halkbekämpning	44 623	79 258
Förbrukningsmateriel	31 510	1 220
Fordons- och maskinkostnader	650	0
Vatten	118 141	111 218
El	139 409	139 137
Uppvärmning	752 788	786 862
Sophantering och återvinning	110 837	99 655
Summa driftkostnader	6 152 599	3 302 374



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016 2015

7548 7548

Kr / kvm Kr / kvm

Reparationer	25	37
Underhåll	433	34
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	16
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	71	71
Försäkringspremier	12	11
Kabel- och digital-TV	15	15
Fastighetsskötsel	31	43
Trädgårdsskötsel	28	40
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	9	5
Obligatoriska besiktningar	17	3
Snö- och halkbekämpning	6	11
Förbrukningsmateriel	4	0
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	16	15
El	18	18
Uppvärmning	100	104
Sophantering och återvinning	15	13
Summa driftkostnader	815	438

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.

RB BRF IDLÅNGEN 21

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Idlången 21 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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