

Årsredovisning

RB Brf Idlängen 21
1/9 2014 - 31/8 2015
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 stämmoordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Idlängen 21 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Idlängen 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 118 000 000 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 Nytorget AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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
Nytorget fastigheter AB	Teknisk förvaltning
Nytorget fastigheter AB	Fastighetsservice
Thyssen Hiss 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 2015-02-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mikael Thunberg	Ordförande	Stämman	2016
Louise Derk	Vice ordförande	Stämman	2016
Barbro Janneh	Sekreterare	Stämman	2015
Ola Lundin	Vice sekreterare	Stämman	2015
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Rikard Gottlieb	Stämman	2015
Ryno Alm	Stämman	2016
Tim Jansson	Stämman	2016
Joel Nilsson Erleman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Per Tengblad	Föreningsvald	Stämman
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Karolina Holmlund	Föreningsvald	Stämman
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Håkan Hellberg	Sammanställande	Stämman
Ann-Marie Wiren		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.

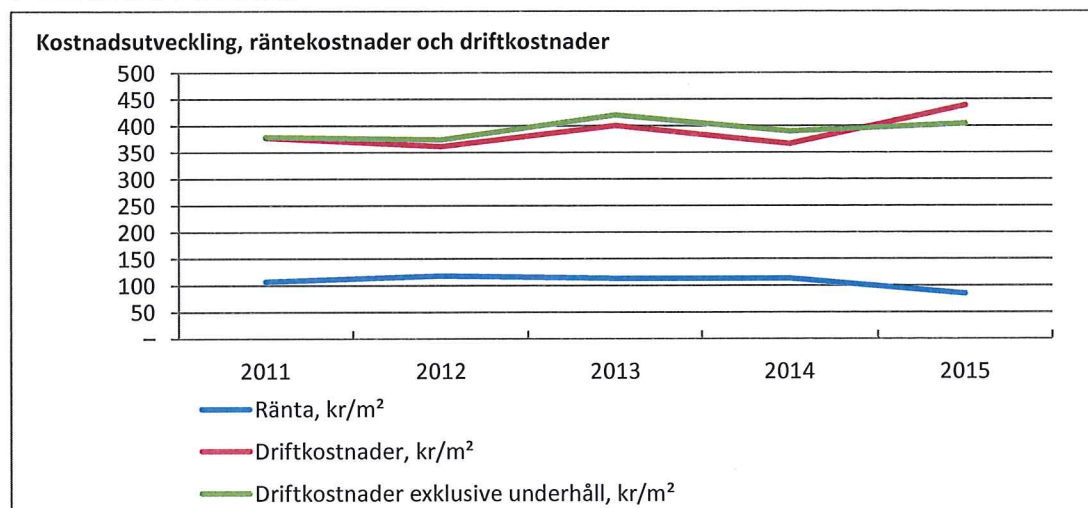
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 februari 2015. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 279 tkr och planerat underhåll för 256 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Sopkärl	204
Fasad	53

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3). 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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 437	5 449	5 393	5 414	5 394
Årets resultat	787	632	- 262	195	1 043
Balansomslutning	33 658	33 252	32 830	33 153	32 716
Soliditet	24%	22%	20%	21%	21%
Likviditet	1031%	787%	610%	594%	668%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	720	713	700	700	700
Driftkostnader, kr/m²	438	366	400	361	377
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	404	389	420	374	378
Ränta, kr/m²	84	113	113	118	106
Underhållsfond, kr/m²	879	781	711	722	716
Lån, kr/m²	3 293	3 303	3 303	3 303	3 302

Verksamhetsberättelse 2014-2015

Arbeten som slutfördes under verksamhetsåret.

Under verksamhetsåren 2014-2015 installerades en energieffektivare, prognosstyrd värmereglering från eGain. Soprummen fick nya sopkärl för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav. Resultatet är en något billigare sophämtning plus en möjlighet att behålla våra sopnedkast.

Föreningen har tecknat ett tioårigt avtal med Avloppsteknik om underhåll av våra avloppsstammar. I avtalet ingår bl.a. stamrengöring vart femte år, samt rensning vid stopp i avloppen.

Utomhus utfördes trädbeskrning vid parkeringen och borttagande av staket vid lekplatsen.

Annat som hänt under året.

Radonmätning genomfördes och visade radonhalter långt under gränsvärden, överallt i fastigheterna.

Upphandling av ny teknisk förvaltare, samt ny städfirma inleddes och slutförs verksamhetsåret 2015-2016.

Diskussioner om bygge på/vid vår parkering fördes med två byggherrar och avslutades utan resultat.

Amortering av våra lån påbörjades

En del av det vi förväntar oss av nästa verksamhetsår.

Hissar kommer att moderniseras, med nya korgar, nya maskiner och säkra dörrar.

Godtagbara åtgärder för att förbättra ventilation är nära och vi hoppas kunna genomföra dessa under nästa verksamhetsår.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	537 020
Årets resultat före fondförändring	787 385
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	256 250
Summa överskott	580 654

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	580 654
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 436 784	5 383 046
Övriga rörelseintäkter		180	65 909
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 436 964	5 448 955
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-3 302 374	-3 408 102
Övriga externa kostnader	3	- 240 774	- 302 420
Personalkostnader	4	- 187 507	- 197 195
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	- 332 201	- 153 245
Summa rörelsekostnader		-4 062 856	-4 060 962
Rörelseresultat		1 374 108	1 387 993
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 830	4 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	41 849	92 020
Räntekostnader fastighetslån		- 633 403	- 852 344
Summa finansiella poster		- 586 724	- 755 494
Resultat efter finansiella poster		787 385	632 499
Årets resultat		787 385	632 499

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 875 036	25 207 237
Summa materiella anläggningstillgångar		24 875 036	25 207 237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		24 927 536	25 259 737
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		321 808	322 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	124 671	262 192
Summa kortfristiga fordringar		446 479	584 462
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	7 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 283 806	1 408 078
Summa kassa och bank		1 283 806	1 408 078
Summa omsättningstillgångar		8 730 285	7 992 540
SUMMA TILLGÅNGAR		33 657 821	33 252 277

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		889 998	889 998
Fond för yttre underhåll		6 636 048	5 892 298
Summa bundet eget kapital		7 526 046	6 782 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 206 730	- 95 480
Årets resultat		787 385	632 499
Summa fritt eget kapital		580 654	537 020
Summa eget kapital		8 106 701	7 319 316
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 704 000	24 917 336
Summa långfristiga skulder		24 704 000	24 917 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	149 000	10 664
Leverantörsskulder		86 952	275 038
Övriga skulder		11 978	139 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	599 190	590 871
Summa kortfristiga skulder		847 120	1 015 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 657 821	33 252 277
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 redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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

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

Underhåll/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.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 436 784	5 383 046
	5 436 784	5 383 046

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	278 523	347 217
Underhåll	256 250	473 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	119 328	116 827
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	536 500	482 167
Vägaravgifter, arrende, tillsynsavgifter	–	6 900
Försäkringspremier	83 661	73 785
Kabel- och digital-TV	114 253	112 555
Fastighetsskötsel	323 816	218 692
Trädgårdsskötsel	301 154	162 514
Återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	10 847	13 405
Städning gemensamma utrymmen	38 239	42 922
Obligatoriska besiktningar	24 753	40 856
Snö- och halkbekämpning	79 258	38 112
Förbrukningsmateriel	1 220	20 993
Vatten	111 218	108 239
El	139 137	160 228
Uppvärmning	786 862	897 475
Sophantering och återvinning	99 655	93 217
	3 302 374	3 408 102

Not 3 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	143 821	138 068
IT-kostnader	6 521	95 270
Juridiska kostnader	505	13 069
Arvode, yrkesrevisorer	21 875	21 375
Övriga förvaltningskostnader	38 864	22 858
Kreditupplysningar	1 125	2 925
Telefon och porto	2 187	1 980
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Konsultarvoden	19 816	1 875
Bankkostnader	1 260	200
	240 774	302 420

2015-08-31 2014-08-31

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	89 350	89 350
Sammanträdesarvoden	17 640	22 680
Övriga ersättningar/arvode valberdning	28 968	30 098
Föreningsvald revisor	11 890	12 520
Utbildning, förtroendevalda	—	800
Summa	147 848	155 448
Sociala kostnader	39 659	41 747
	187 507	197 195

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	332 201	153 245
	332 201	153 245

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	356	1 432
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	39 459	88 102
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	—	443
Övriga ränteintäkter	2 034	2 043
	41 849	92 020

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
	30 940 131	30 940 131
Summa anskaffningsvärden	30 940 131	30 940 131

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 072 878	-3 919 633
Anslutningsavgifter	-291 180	-291 180
Standardförbättringar	-870 898	-870 898
Markanläggningar	-331 250	-331 250
Markinventarier	-166 688	-166 688
	-5 732 894	-5 579 649

Årets avskrivning byggnader	-332 201	-153 245
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 065 095	-5 732 894

Restvärde enligt plan vid årets slut	24 875 036	25 207 237
--------------------------------------	------------	------------

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

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

105 kapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	52 500	52 500
	52 500	52 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 297	11 662
Förutbetalda försäkringspremier	44 297	39 365
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 052	11 560
Förutbetald vattenavgift	—	2 889
Förutbetald renhållning	—	8 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 559	9 446
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	438	—
Övriga förutbetalda kostnader	9 320	—
Förutbetald samfällighetsavgift	—	44 708
Förutbetald tomträttsavgäld	44 708	134 125
	124 671	262 192

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 000 000	6 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	600 000	0,20	Löpande		
30 dagar	200 000	0,20	Löpande		
30 dagar	300 000	0,20	Löpande		
30 dagar	400 000	0,20	2015-09-13		
90 dagar	5 500 000	0,25	2015-11-13		
				7 000 000	6 000 000

Not 11 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			889 998	5 892 298	- 95 480	632 499
Disposition enl. årsstämmobeslut					632 499	- 632 499
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 256 250	256 250	
Årets resultat						787 385
Vid årets slut			889 998	6 636 048	- 206 730	787 385

2015-08-31 2014-08-31

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

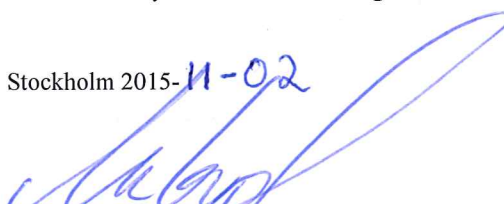
Inteckningslån	24 853 000	24 928 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 149 000	- 10 664
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	24 704 000	24 917 336

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,65%	2016-12-09	6 000 000			6 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2018-03-30	6 464 000		12 500	6 451 500
STADSHYPOTEK AB	1,36%	2019-03-01		6 000 000	25 000	5 975 000
STADSHYPOTEK AB	1,79%	2017-09-30	6 464 000		37 500	6 426 500
SBAB	3,36%	2015-03-04	6 000 000		6 000 000	
			24 928 000	6 000 000	6 075 000	24 853 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	89 983	112 746
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	1 425
Upplupna elkostnader	8 769	10 596
Upplupna värmekostnader	21 910	26 936
Upplupna kostnader för renhållning	11 038	—
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	435 490	406 943
	599 190	590 871

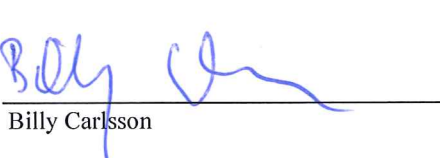
Stockholm 2015-11-02


Mikael Thunberg


Louise Derk


Barbro Janneh

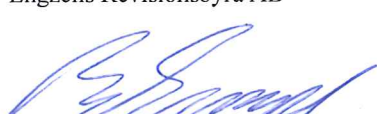

Ola Lundin


Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

9 / 11 -2015

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Per Tengblad
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlängen 21 för räkenskapsåret 2014-09-01—2015-08-31.

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 2015-08-31 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 2014-09-01—2015-08-31.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

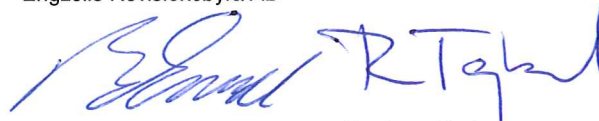
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 9 november 2015

Engzells Revisionsbyrå AB



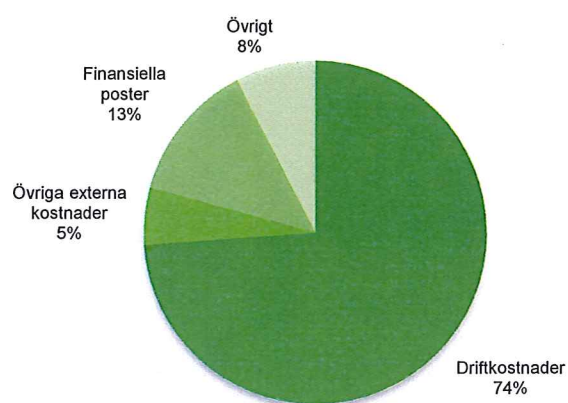
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Per Tengblad
Revisor

Nyckeltal

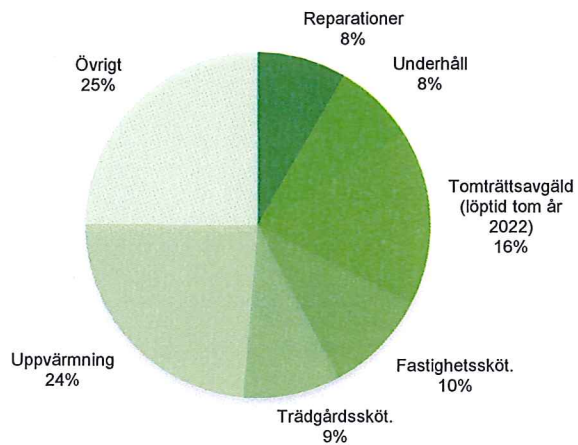
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	3 302 374	3 408 102
Övriga externa kostnader	240 774	302 420
Personalkostnader	187 507	197 195
Avskrivningar av anläggningstillgångar	332 201	153 245
Finansiella poster	586 724	755 494
Summa kostnader	4 649 579	4 816 456



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	278 523	347 217
Underhåll	256 250	473 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	119 328	116 827
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	536 500	482 167
Välgavgifter, arrende, tillsynsavgifter	0	6 900
Försäkringspremier	83 661	73 785
Kabel- och digital-TV	114 253	112 555
Fastighetsskötsel	323 816	218 692
Trädgårdsskötsel	301 154	162 514
Återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	10 847	13 405
Städning gemensamma utrymmen	38 239	42 922
Obligatoriska besiktningar	24 753	40 856
Snö- och halkbekämpning	79 258	38 112
Förbrukningsmateriel	1 220	20 993
Vatten	111 218	108 239
El	139 137	160 228
Uppvärmning	786 862	897 475
Sophantering och återvinning	99 655	93 217
Summa driftkostnader	3 302 374	3 408 102



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	7548	7548
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	37	46
Underhåll	34	63
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	15
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	71	64
Vägavgifter, arrende, tillsynsavgifter	0	1
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	15	15
Fastighetsskötsel	43	29
Trädgårdsskötsel	40	22
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Städning gemensamma utrymmen	5	6
Obligatoriska besiktningar	3	5
Snö- och halkbekämpning	11	5
Förbrukningsmateriel	0	3
Vatten	15	14
El	18	21
Uppvärmning	104	119
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	438	452

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 RB Brf Idlången 21 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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