
Årsredovisning

**RB BRF Drevvikens Strand
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716417-8043**

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klängen 13 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus i 1 våning, 53 st bostadshus i 2 våningar och 62 st bostadshus i 3 våningar innehållande totalt 119 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982-1983.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
57	22	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	112	32

Total bostadsarea: 12 743 m²

Årets taxeringsvärde 138 664 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 664 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Stockholm.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning och drift

Förvaltning

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

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Jour
Stockholm Vatten AB	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Luleå Energi AB	El (leverantör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Värme
Com Hem AB	Kabel-tv
Haninge Åkeri AB	Container

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 396 tkr och planerat underhåll för 1 151 tkr.

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Belopp tkr</u>
Bostäder	28
Utebelysning	37
Renovering/ombyggnation av förråd	699
Montering stödmur	275
Asfaltering	112

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Stellan Spångberg	Ordförande	Stämman
Madeleine Bernats	Vice ordförande	Stämman
Maria Kilinc	Sekreterare	Stämman
Jan Liljestedt	Ledamot	Stämman
Peter Krantz	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Jan Malmgren		Stämman
André Jaoui		Stämman
Daniel Raanaes		Stämman
Christel Stigbehrt		Stämman
Anna Kausits		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Tomas Hahn	Revisor	Stämman
Torbjörn Larsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mariusz Stabryla		Stämman
KPMG AB		Stämman

Valberedning

Kent Åkesson (sammankallande)		Stämman
Jari Martikainen		Stämman

Vicevärd

Staffan Stigbehrt		Styrelsen
-------------------	--	-----------

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB BRF Drevvikens Strands stadgar (även Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

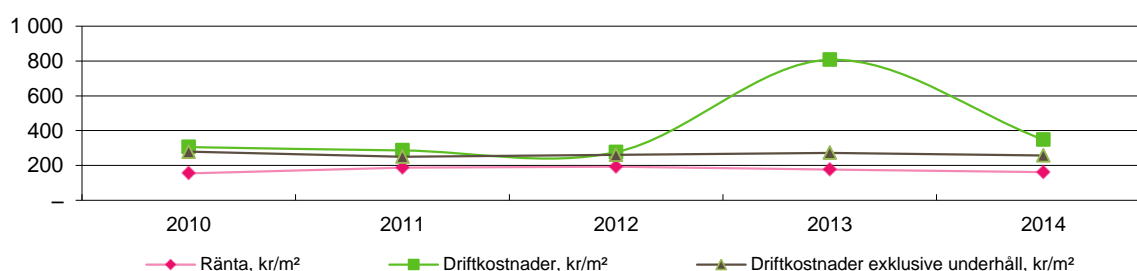
I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 478 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 744	8 809	8 782	8 434	8 417
Årets resultat	437	- 5 580	1 106	719	168
Resultat före avskrivningar	1 478	- 4 539	2 100	1 716	1 162
Resultat före avskrivning, efter fondavsättning	- 72	- 5 739	750	316	262
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	94	106	110	71
Balansomslutning	74 157	74 794	79 504	78 500	78 114
Soliditet	16%	15%	21%	20%	19%
Likviditet	309%	174%	535%	410%	286%
Avgifts- och hyresbortfall	0,61%	0,36%	0,52%	0,33%	0,31%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	571	559	557
Bränsletillägg, kr/m ²	72	72	72	72	72
Driftkostnader, kr/m ²	348	807	277	286	306
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	258	272	261	250	279
Ränta, kr/m ²	161	176	193	187	155
Underhållsfond, kr/m ²	454	423	863	773	700
Lån, kr/m ²	4 780	4 784	4 788	4 792	4 796

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², bränsletillägg kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 december 2012 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 783 371
Årets resultat före fondförändring	436 888
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 151 365
Summa överskott	1 821 624

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 821 624
----------------------------	-----------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 776 587	7 784 999
Övriga rörelseintäkter	2	967 712	1 023 632
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 744 299	8 808 631
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 433 026	-10 284 341
Fastighetsadministration	4	- 289 735	- 303 318
Personalkostnader	5	- 537 999	- 631 779
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 040 739	-1 040 740
Summa rörelsekostnader		-6 301 499	-12 260 178
Rörelseresultat		2 442 800	-3 451 547
Finansiella poster			
Utdelning på andelar Riksbyggens Intresseförening		2 300	2 050
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	41 337	112 318
Räntekostnader för fastighetslån		-2 049 548	-2 242 677
Summa finansiella poster		-2 005 911	-2 128 309
Resultat efter finansiella poster		436 888	-5 579 856
Årets resultat		436 888	-5 579 856
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 550 000	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 151 365	6 813 489
Tillägg till resultaträkningen		38 253	33 633

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	68 184 028	69 107 004
Inventarier, verktyg och installationer	9	936 181	1 053 944
Summa materiella anläggningstillgångar		69 120 208	70 160 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		69 145 208	70 185 947
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 212	27
Skattekonto		47 413	94 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 800	128 911
Summa kortfristiga fordringar		129 425	223 230
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 930 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 930 000	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	952 142	1 384 489
Summa kassa och bank		952 142	1 384 489
Summa omsättningstillgångar		5 011 567	4 607 719
SUMMA TILLGÅNGAR		74 156 775	74 793 666

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 069 922	4 069 922
Fond för yttre underhåll		5 782 611	5 383 975
Summa bundet eget kapital		<u>9 852 533</u>	<u>9 453 897</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 384 735	7 363 226
Årets resultat		436 888	-5 579 856
Summa fritt eget kapital		<u>1 821 624</u>	<u>1 783 371</u>
Summa eget kapital		<u>11 674 156</u>	<u>11 237 268</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	60 862 485	60 912 485
Summa långfristiga skulder		<u>60 862 485</u>	<u>60 912 485</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	14	50 000	50 000
Leverantörsskulder		421 362	1 273 916
Skatteskulder		64 618	69 009
Övriga kortfristiga skulder	15	89 777	100 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	994 376	1 150 335
Summa kortfristiga skulder		<u>1 620 133</u>	<u>2 643 913</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 156 775</u>	<u>74 793 666</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		<u>73 621 000</u>	<u>73 621 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 68 400 319 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Linjär	1%
Garageportar	Linjär	25 år
Jordras	Linjär	30 år
Lekplatser	Linjär	20 år
Markinventarier	Linjär	10 år
Traktor	Linjär	10 år
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 285 737	7 285 737
Hyror, garage	471 100	457 112
Hyror, p-platser	67 650	70 350
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 33 950	- 16 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 950	- 11 400
	<u>7 776 587</u>	<u>7 784 999</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	914 618	914 618
Kabel-tv-avgifter	35 700	35 700
Snöröjning BRF Mörtviksgården	14 514	43 000
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	-	23 041
Inkassointäkter	2 880	7 273
	<u>967 712</u>	<u>1 023 632</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	395 825	391 228
Underhåll	1 151 365	6 813 489
Fastighetsavgift	846 328	841 806
Försäkringspremier	130 635	115 809
Kabel- och digital-TV	119 516	116 968
Service/övervakningssystem skadedjur	18 625	-
Återbäring från Riksbyggen	- 3 100	- 2 900
Klottersanering	-	9 069
Bevakningskostnader	1 890	-
Snö- och halkbekämpning	21 062	121 345
Förbrukningsmateriel/inventarier	49 018	51 307
Fordons- och maskinkostnader	37 894	93 385
Vatten	253 968	282 976
El	102 707	129 903
Uppvärmning	1 231 000	1 247 910
Sophantering och återvinning	76 294	72 046
	<u>4 433 026</u>	<u>10 284 341</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	181 752	179 196
IT-kostnader	805	968
Juridiska kostnader	3 900	7 206
Arvode, yrkesrevisorer	34 000	29 125
Övriga förvaltningskostnader	43 935	75 170
Kreditupplysningar	6 526	3 600
Telefon och porto	2 076	888
Medlems- och föreningsavgifter	5 950	5 950
Konsultarvoden	7 400	–
Bankkostnader	3 391	1 215
	<hr/>	<hr/>
	289 735	303 318

Not 5 Personalkostnader

Snöröjning/trädgårdsarbetare	197 576	227 426
Fast styrelsearvode	39 400	39 400
Sammanträdesarvoden	16 100	13 800
Arvode till valberedningen	2 100	2 000
Övriga ersättningar	16 343	16 553
Arvode vicevärd	166 200	166 200
Föreningsvald revisor	3 900	3 700
Summa	<hr/>	<hr/>
	441 619	469 079
Sociala kostnader	96 380	162 700
	<hr/>	<hr/>
	537 999	631 779

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	746 000	746 000
Garageportar	20 860	20 861
Jordras	93 744	93 744
Lekplatser	58 136	58 136
Markinventarier	4 236	4 236
Traktor	111 125	111 125
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	6 638	6 638
	<hr/>	<hr/>
	1 040 739	1 040 740

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 140	1 928
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	38 871	108 847
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	877	35
Ränteintäkter skattekonto	448	1 508
	<hr/>	<hr/>
	41 337	112 318

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	74 634 625	74 634 625
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	521 508	521 508
Jordras	2 272 037	2 272 037
Lekplatser	1 162 716	1 162 716
Markinventarier	42 355	42 355
Summa anskaffningsvärden	82 133 241	82 133 241

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 985 578	-11 239 578
Garageportar	- 605 515	- 584 654
Jordras	- 268 152	- 174 408
Lekplatser	- 141 576	- 83 440
Markinventarier	- 25 416	- 21 180
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-13 026 237	-12 103 260

Årets avskrivningar

Byggnader	- 746 000	- 746 000
Garageportar	- 20 860	- 20 861
Jordras	- 93 744	- 93 744
Lekplatser	- 58 136	- 58 136
Markinventarier	- 4 236	- 4 236
Summa årets avskrivningar	- 922 976	- 922 977

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 949 213 -13 026 237

Restvärde enligt plan vid årets slut

68 184 028 69 107 004

Taxeringsvärden

bostäder	138 664 000	138 664 000
Totalt taxeringsvärde	138 664 000	138 664 000
<i>varav byggnader</i>	83 210 000	83 210 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Traktor	1 111 250	–
Snöplog	–	589 875
Snöslunga	7 500	7 500
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	66 379	59 225
Gräsklippare	23 120	23 120
Dator	–	10 785
Möbler lokal	29 119	29 119

Summa anskaffningsvärden vid årets början

1 237 368 719 624

Årets anskaffningar

Traktor	–	1 111 250
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	–	7 154

Summa årets anskaffningar

– 1 118 404

Utrangeringar

Snöplog	–	- 589 875
Dator	–	- 10 785

Summa uttrangeringar

– - 600 660

Summa anskaffningsvärden

1 237 368 1 237 368

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Traktor	- 111 125	–
Snöplog	–	- 412 916
Snöslunga	- 7 500	- 7 500
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 12 561	- 5 923
Gräsklippare	- 23 120	- 23 120
Dator	–	- 10 785
Möbler lokal	- 29 119	- 29 119

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början

- 183 425 - 489 363

Gjorda avskrivningar på årets uttrangeringar

Utrangeringar snöplog - gjord avskrivning	–	412 916
Utrangeringar dator - gjord avskrivning	–	10 785

Summa gjorda avskrivningar på årets uttrangeringar

– 423 701

Årets avskrivningar

Traktor	- 111 125	- 111 125
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 6 638	- 6 638

- 117 763 - 117 763

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 301 188 - 183 425

Restvärde enligt plan vid årets slut

936 181 1 053 944

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 486	7 833
Förutbetalda försäkringspremier	32 032	28 240
Förutbetalda driftkostnader	296	296
Förutbetald vattenavgift	–	19 663
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 236	29 879
Övriga förutbetalda kostnader	9 750	43 000
	74 800	128 911

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		4 069 922	5 383 975	7 363 226	-5 579 856
Disposition enl årsstämmobeslut				-5 579 856	5 579 856
Avsättning till underhållsfond			1 550 000	-1 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 151 365	1 151 365	
Årets resultat					436 888
Vid årets slut		4 069 922	5 782 611	1 384 735	436 888

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	60 862 485	60 912 485
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 50 000	- 50 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	60 862 485	60 912 485

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	1,42%	2015-02-28	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK	1,87%	2019-10-25	10 169 910			10 169 910
SWEDBANK	2,69%	2015-01-27	7 864 430			7 864 430
SWEDBANK	2,83%	2015-12-18	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK	3,12%	2018-10-25	10 019 910		50 000	9 969 910
SWEDBANK	4,89%	2016-01-26	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK	2,36%	2015-11-27	7 808 235			7 808 235
			60 962 485		50 000	60 912 485

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	33 834	43 288
Skuld sociala avgifter och skatter	55 943	57 365
	<hr/>	<hr/>
	89 777	100 653

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	152 875	124 290
Upplupna drift- och underhållskostnader	17 499	129 705
Upplupna elkostnader	16 337	16 491
Upplupna värmekostnader	177 338	159 156
Upplupna kostnader för renhållning	–	11 893
Upplupna revisionsarvoden	32 375	31 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	30 489
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	597 952	646 811
	<hr/>	<hr/>
	994 376	1 150 335

Skogås 2015-

Stellan Spångberg

Madeleine Bernats

Maria Kilinc

Jan Liljestedt

Peter Krantz

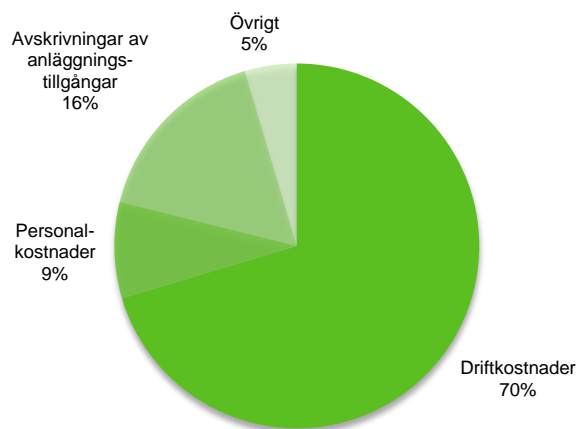
Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Tomas Hahn
Revisor

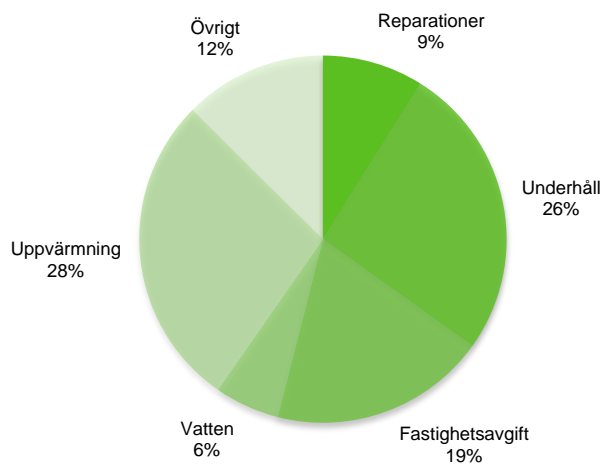
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	4 433 026	10 284 341
Fastighetsadministration	289 735	303 318
Personalkostnader	537 999	631 779
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 040 739	1 040 740
Summa kostnader	6 301 499	12 260 178



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	395 825	391 228
Underhåll	1 151 365	6 813 489
Fastighetsavgift	846 328	841 806
Försäkringspremier	130 635	115 809
Kabel- och digital-TV	119 516	116 968
Service/övervakningssystem skadedjur	18 625	0
Återbäring från Riksbyggen	- 3 100	- 2 900
Klottersanering	0	9 069
Bevakningskostnader	1 890	0
Snö- och halkbekämpning	21 062	121 345
Förbrukningsmateriel/inventarier	49 018	51 307
Fordons- och maskinkostnader	37 894	93 385
Vatten	253 968	282 976
El	102 707	129 903
Uppvärmning	1 231 000	1 247 910
Sophantering och återvinning	76 294	72 046
Summa driftkostnader	4 433 026	10 284 341



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	12743	12743
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	31	31
Underhåll	90	535
Fastighetsavgift	66	66
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	9	9
Service/övervakningssystem skadedjur	1	0
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Klottersanering	0	1
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	10
Förbrukningsmateriel/inventarier	4	4
Fordons- och maskinkostnader	3	7
Vatten	20	22
El	8	10
Uppvärmning	97	98
Sophantering och återvinning	6	6
Summa driftkostnader	348	807

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 DREVIKENS STRAND

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Drevvikens Strand 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