
Årsredovisning

RB BRF SYDFRUKTEN
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 716420-4781

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SYDFRUKTEN
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Lekrummet 3 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 6 våningar innehållande 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011-2012. Fastighetens adress är Melongatan 6 A-B, 8-16, 12 A och 14 A i Hässelby.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	26	16	20	1

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	41

Total tomtarea:	5 439 m ²
Total bostadsarea:	4 569 m ²
Total lokalarea:	374 m ²

Årets taxeringsvärde	85 425 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 425 000 kr

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

Föreningen är momsregistrerad motsvarande 4 procent av omsättningen.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Städning
Riksbyggen	Lokalvård
ComHem	Kabeltv
Kone AB	Hissar
Inspecta AB	Hissar
Luleå Energi	El
Fortum	Elnät och Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
RagnSells	Övriga sopor

Gemensamhetsanläggning (Lekrummet GA: 1 och GA: 2) har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av garage, gemensamhetslokal och interngemensamma kvartersvägar. Föreningen beräknas svara för ca 27% av driftkostnaderna för GA:1 och ca 46,5% av driftkostnaderna för GA:2

Efter den senaste ordinarie stämman 2015-02-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Joe Martarian	Ordförande	Stämman
Jenny Starckenberg	Sekreterare	Stämman
Claes Enwall	Ledamot	Stämman
Leif Rejby	Ledamot	Stämman
Mabel César	Ledamot	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Benny Eklund		Stämman
Markus Kaarto		Stämman
Mikael Hellsén		Stämman
Ann-Kristine Andersson		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Saul Naapanki	Revisor	Stämman
Engzell Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Engzell Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
-----------------------	----------------------	---------

Valberedning

Ida Jegréus	Sammanställande	Stämman
Malin Persson		Stämman

Studieorganisatör

Jenny Starckenberg	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med **X** % från och med **20XX-XX-XX**.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 36 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har på två efter varandra följande stämmor, 2015-02-02 och 2015-04-23, antagit nya stadgar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sept 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 630 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 163 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 168 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Gräs och planteringar	2016
Gräsd och planteringar	2021
Målning trapphus	2023
Omfogning klinkergolv	2023
OVK samt rensning av vent.kanaler	2023
Datorisering styr & reglerenhet	2023
Byte tvättutrustning	2023

I resultatet ingår avskrivningar med 1 074 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 560 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Tidigare byggande styrelsen har tecknat ett s k hyresgarantiavtal (blockuthyrningsavtal) med Riksbyggen. Föreningen garanterar 100% uthyrningsgrad och Riksbyggen hyr garaget och betalar hyrorna till föreningen, uppstår vakanser betalas det av föreningen. Riksbyggen kan som extern hyresgäst dra av produktionsmomsen för garagen och det kommer föreningen till del genom en lägre totalkostnad för fastigheterna. Föreningen är därför momsregistrerad.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 084	3 037	2 320
Resultat efter finansiella poster	- 514	147	- 336
Årets resultat	- 514	147	- 336
Resultat före avskrivningar	560	209	- 277
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	392	188	- 298
Balansomslutning	170 289	170 849	171 099
Soliditet	78%	78%	78%
Likviditet	156%	90%	78%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	596	488
Driftkostnader, kr/m ²	293	330	322
Ränta, kr/m ²	232	246	281
Underhållsfond, kr/m ²	57	23	19
Lån, kr/m ²	7 497	7 504	7 508

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-230 411
Årets resultat före fondförändring	-513 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-912 136

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-912 136
----------------------------	----------

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	3 084 357	3 037 086
Övriga rörelseintäkter	2	369 591	306 953
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 453 948	3 344 039
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 450 468	-1 629 507
Övriga externa kostnader	4	- 213 277	- 242 256
Personalkostnader	5	- 90 441	- 48 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 073 673	- 61 564
Summa rörelsekostnader		-2 827 859	-1 981 600
Rörelseresultat		626 089	1 362 439
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	2 990	2 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 041	295
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 144 846	-1 218 265
Summa finansiella poster		-1 139 815	-1 214 980
Resultat efter finansiella poster		- 513 726	147 459
Årets resultat	16	- 513 726	147 459

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	169 046 019	170 119 692
Summa materiella anläggningstillgångar		169 046 019	170 119 692
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	32 500	32 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 500	32 500
Summa anläggningstillgångar		169 078 519	170 152 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 334	116 671
Övriga fordringar	12	124 220	125 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	179 521	109 803
Summa kortfristiga fordringar		338 075	352 234
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	500 000	–
Summa kortfristiga placeringar		500 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	372 192	344 902
Summa kassa och bank		372 192	344 902
Summa omsättningstillgångar		1 210 267	697 136
SUMMA TILLGÅNGAR		170 288 787	170 849 328

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 130 000	133 130 000
Fond för yttre underhåll		282 700	114 700
Summa bundet eget kapital		<u>133 412 700</u>	<u>133 244 700</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 398 411	- 377 870
Årets resultat		- 513 725	147 459
Summa fritt eget kapital		<u>- 912 136</u>	<u>- 230 411</u>
Summa eget kapital		<u>132 500 564</u>	<u>133 014 289</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	37 014 447	37 056 146
Summa långfristiga skulder		<u>37 014 447</u>	<u>37 056 146</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	17	41 038	36 563
Leverantörskulder		59 772	60 459
Skatteskulder		16 500	16 500
Övriga skulder	18	122 386	125 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	534 080	539 498
Summa kortfristiga skulder		<u>773 776</u>	<u>778 893</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>170 288 787</u>	<u>170 849 328</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		42 085 000	42 085 000
Summa ställda säkerheter		<u>42 085 000</u>	<u>42 085 000</u>
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 ränteutgifter 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 0 kr.

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
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2131

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	2 811 040	2 722 789
Hyrer, garage	107 520	107 520
Hyrer, p-platser	175 800	176 150
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 704	- 4 907
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 298	- 21 910
Rabatter	-	57 444
	<u>3 084 357</u>	<u>3 037 086</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	243 530	176 610
IT-avgifter	124 491	125 547
Övriga lokalintäkter	250	2 681
Övriga ersättningar	60	-
Inkassointäkter	1 260	1 670
Övriga rörelseintäkter	-	445
	<u>369 591</u>	<u>306 953</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	35 529	45 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8 250	8 250
Försäkringspremier	62 930	66 404
Kabel- och digital-TV	131 748	131 440
Fastighetsskötsel	77 499	151 317
Trädgårdsskötsel	105 426	108 162
Återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 8 500
Städning gemensamma utrymmen	109 757	105 542
Obligatoriska besiktningar	29 169	29 721
Snö- och halkbekämpning	91 456	49 567
Förbrukningsmateriel	15 271	15 744
Vatten	45 359	110 763
El	445 602	470 929
Uppvärmning	264 012	297 989
Sophantering och återvinning	37 560	46 939
	<u>1 450 468</u>	<u>1 629 507</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	–	14 933
Arvode för ekonomisk förvaltning	166 797	161 591
IT-kostnader	4 804	4 595
Juridiska kostnader	180	180
Arvode, yrkesrevisor	16 566	24 725
Möteskostnader	3 000	2 665
Övriga förvaltningskostnader	–	12 011
Kreditupplysningar	1 350	8 776
Kontorsmateriel	5 981	4 599
Telefon och porto	2 629	4 452
Medlems- och föreningsavgifter	3 250	3 250
Köpta tjänster	6 440	–
Bankkostnader	480	480
Övriga externa kostnader	1 800	–
	<u>213 277</u>	<u>242 256</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode och sammanträdesarvoden	62 417	22 058
Arvode till valberedningen	2 070	3 155
Övriga ersättningar	2 475	7 000
Föreningsvald revisor	1 589	5 211
Utbildning, förtroendevalda	800	800
Summa	<u>69 351</u>	<u>38 224</u>
Sociala kostnader	21 090	10 049
	<u>90 441</u>	<u>48 273</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 073 673	61 564
	<u>1 073 673</u>	<u>61 564</u>

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar	2 990	2 990
	<u>2 990</u>	<u>2 990</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	75	154
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 357	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	135
Övriga ränteintäkter	551	6
	<u>2 041</u>	<u>295</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 144 846	1 218 265
	<u>1 144 846</u>	<u>1 218 265</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Mark	44 500 000	44 500 000
	<u>44 500 000</u>	<u>44 500 000</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	125 740 000	125 740 000
	<u>125 740 000</u>	<u>125 740 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>170 240 000</u>	<u>170 240 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 120 308	- 58 744
	<u>- 120 308</u>	<u>- 58 744</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 073 673	- 61 564
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 193 981</u>	<u>- 120 308</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>169 046 019</u>	<u>170 119 692</u>
Varav		
Byggnader	124 546 019	125 619 692
Mark	44 500 000	44 500 000
Taxeringsvärden		
bostäder	84 600 000	84 600 000
lokaler	825 000	825 000
Totalt taxeringsvärde	<u>85 425 000</u>	<u>85 425 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>62 825 000</i>	<i>62 825 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

65 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	32 500	32 500
	<u>32 500</u>	<u>32 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	105 958	113 657
Momsfordringar	18 262	8 398
Andra kortfristiga fordringar	-	3 705
	<u>124 220</u>	<u>125 760</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	30 113	41 420
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 142	42 974
Förutbetald vattenavgift	-	4 527
Förutbetald renhållning	2 111	2 028
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 979	10 979
Övriga förutbetalda driftkostnader	7 875	7 875
Övriga förutbetalda kostnader	84 301	-
	<u>179 521</u>	<u>109 803</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					500 000	–
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	500 000	0,20	2015-09-15		
					500 000	–

Not 15 Kassa och bank

Handkassa		5 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank		367 192	344 902
		372 192	344 902

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 130 000	114 700	- 377 870	147 459
Disposition enl. årsstämmobeslut			147 459	- 147 459
Reservering underhållsfond		168 000	- 168 000	
Årets resultat				- 513 725
Vid årets slut	133 130 000	282 700	- 398 411	- 513 725

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -513 726 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -681 726 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 17 Fastighetslån

Inteckningslån		37 055 485	37 092 709
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 41 038	- 36 563
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		37 014 447	37 056 146

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,15%	2020-04-15	9 295 667		9 328	9 286 339
NORDEA HYPOTEK AB	2,75%	2016-04-20	18 591 333		18 658	18 572 675
NORDEA HYPOTEK AB	4,10%	2017-05-02	9 205 709		9 238	9 196 471
			37 092 709		37 224	37 055 485

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 41 038 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 164 152 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 850 295 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Depositionsavgifter		4 000	4 000
Att regleras med Riksbyggen från skattekonto, avser fastighetsavgift år 0.		118 386	121 873
		122 386	125 873

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	125 535	142 942
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	3 865
Upplupna elkostnader	24 639	22 943
Upplupna värmekostnader	11 624	11 896
Upplupna revisionsarvoden	20 500	23 800
Upplupna styrelsearvoden	82 794	74 021
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 988	260 031
	<u>534 080</u>	<u>539 498</u>

Stockholm 2015-10-14

 Joe Martarian

 Jenny Starkenberg

 Claes Enwall

 Leif Rejby

 Mabel César

 Billy Carlsson

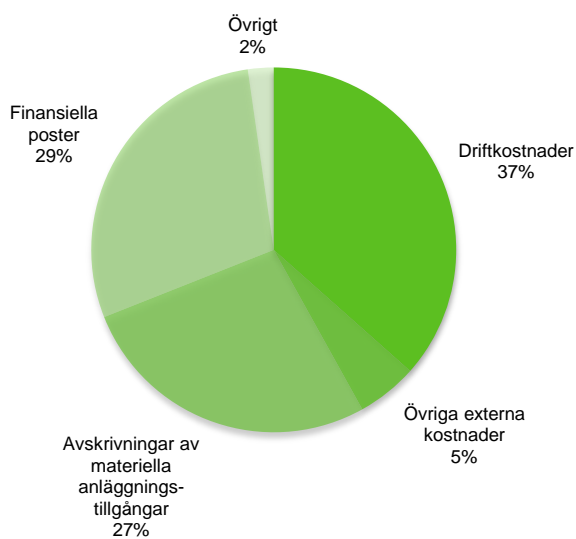
Vår revisionsberättelse har lämnats

 Per Engzell
 Auktoriserad revisor

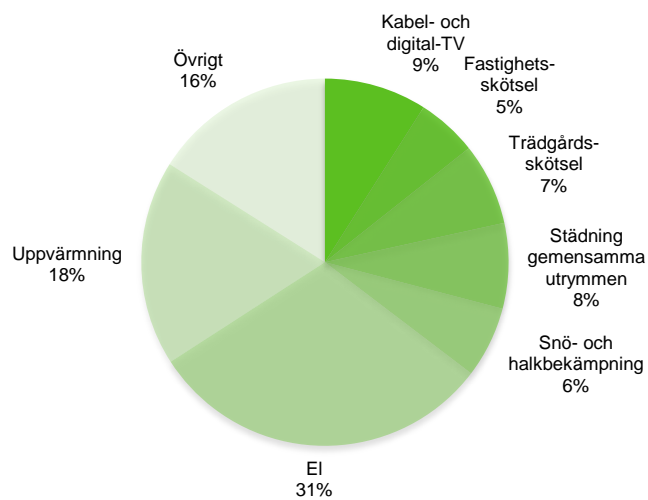
 Saul Naapanki
 Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 450 468	1 629 507
Övriga externa kostnader	213 277	242 256
Personalkostnader	90 441	48 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 073 673	61 564
Finansiella poster	1 139 815	1 214 980
Summa kostnader	3 967 674	3 196 580



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	35 529	45 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8 250	8 250
Försäkringspremier	62 930	66 404
Kabel- och digital-TV	131 748	131 440
Fastighetsskötsel	77 499	151 317
Trädgårdsskötsel	105 426	108 162
Återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 8 500
Städning gemensamma utrymmen	109 757	105 542
Obligatoriska besiktningar	29 169	29 721
Snö- och halkbekämpning	91 456	49 567
Förbrukningsmateriel	15 271	15 744
Vatten	45 359	110 763
El	445 602	470 929
Uppvärmning	264 012	297 989
Sophantering och återvinning	37 560	46 939
Summa driftkostnader	1 450 468	1 629 507



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	4569	4569
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	8	10
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	2
Försäkringspremier	14	15
Kabel- och digital-TV	29	29
Fastighetsskötsel	17	33
Trädgårdsskötsel	23	24
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	24	23
Obligatoriska besiktningar	6	7
Snö- och halkbekämpning	20	11
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	10	24
El	98	103
Uppvärmning	58	65
Sophantering och återvinning	8	10
Summa driftkostnader	317	357

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 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 SYDFRUKTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF SYDFRUKTEN 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