allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF GLÄNTAN I SYD
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769622-5411

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF GLÄNTAN I SYD är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

allabrf.se

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF GLÄNTAN I SYD får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Dansbanan 1 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 140 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastighetens adresser är Oxenstiernas Allé 11-17, Gamla Enköpingsvägen 168 och 174, Stallgatan 10-20 samt Skrivargatan 15-29 i Sundbyberg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
31	45	32	12	20

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	72

Total tomtarea:	7 382 m²
Total bostadsarea:	10 197 m²
Total lokalarea:	130 m²
Årets taxeringsvärde	225 708 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	0 kr

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

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Råsundav. Fastighetsförm. AB	Mäklarverksamhet	130 m²	2017-08-31

Fr o m 1/9-2017 är avtalet omförhandlat till 2020-08-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,5% av föreningens totala intäkter.

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.

Styrelse

Efter den senaste ordinarie stämman 2016-05-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Magnus Uhrwing	Ordförande	Stämman
Dennis Johansson	Vice ordförande	Stämman
Ana Anguelova	Sekreterare	Stämman
Martin Nilsson	Ledamot	Stämman
Ewa Sundman	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Shaho Awier		Stämman
Nour Samaan		Stämman
Mikael Johansson		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ana Anguelova och Martin Nilsson samt suppleanten Shaho Awier.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Christina Danielsson	Föreningsvald revisor	Extra stämma 17/1
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Patrik Hillbo	Föreningsvald revisor	Stämman
Valberedning		
Rebecca Spanier	Sammankallande	Stämman
Miral Panagiotidou		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 317 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på 391 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Väsentliga reparationsposter under året	Summa
Montering papperskorgar innergård, belysning, filter	135
Vatten/avlopp/vattenskada	76
Elarbeten	36
Port/dörrar/namnbyten	28
Låssystem	11
Garage/p-plats	12
Markytor, julgran mm	9

Under 2014 fick förening pris för bästa Riksbyggen-projekt, priset var en check på 25 000 kr samt förvaltningstjänster i Riksbyggen till ett värde av 50 000 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 455 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 359 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	6 875	6 645	1 886
Resultat efter finansiella poster	- 95	- 838	313
Årets resultat	- 95	- 838	313
Resultat exklusive avskrivningar	2 359	2 023	313
Balansomslutning	410 586	410 618	403 069
Soliditet	78%	78%	78%
Likviditet	130%	258%	122%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	547	536	162
Driftkostnader, kr/m²	318	310	48
Ränta, kr/m²	74	118	7
Underhållsfond, kr/m²	151	52	30
Lån, kr/m²	8 523	8 538	8 548

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

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.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 725 000	538 900	- 226 000	- 838 273
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 838 273	838 273
Reservering underhållsfond		1 016 000	-1 016 000	
Årets resultat				- 95 308
Vid årets slut	321 725 000	1 554 900	-2 080 273	- 95 308

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 064 273
Årets resultat före fondförändring	-95 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 016 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-2 175 581

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 175 581

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 875 085	6 644 624
Övriga rörelseintäkter	3	51 260	252 953
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 926 345	6 897 577
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 283 234	-3 199 100
Övriga externa kostnader	5	- 447 624	- 422 231
Personalkostnader	6	- 83 984	- 43 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 454 662	-2 861 275
Summa rörelsekostnader		-6 269 504	-6 526 242
Rörelseresultat		**656 841**	**371 335**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		6 440	6 440
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 556	7 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 769 145	-1 223 584
Summa finansiella poster		- 752 149	-1 209 607
Resultat efter finansiella poster		**- 95 308**	**- 838 273**
Årets resultat		**- 95 308**	**- 838 273**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	404 487 063	–
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	–	406 941 725
Summa materiella anläggningstillgångar		404 487 063	406 941 725
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	70 000	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 000	70 000
Summa anläggningstillgångar		**404 557 063**	**407 011 725**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		412	12
Övriga fordringar	12	2 941	2 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 720	162 641
Summa kortfristiga fordringar		33 073	165 578
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	2 400 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	5 995 912	1 040 291
Summa kassa och bank		5 995 912	1 040 291
Summa omsättningstillgångar		**6 028 985**	**3 605 869**
SUMMA TILLGÅNGAR		**410 586 048**	**410 617 594**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 725 000	321 725 000
Underhållsfond		1 554 900	538 900
Summa bundet eget kapital		323 279 900	322 263 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 080 273	- 226 000
Årets resultat		- 95 308	- 838 273
Summa fritt eget kapital		-2 175 581	-1 064 273
Summa eget kapital		**321 104 319**	**321 199 627**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	84 855 987	88 019 037
Summa långfristiga skulder		84 855 987	88 019 037
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 163 032	150 594
Leverantörskulder		230 913	267 678
Skatteskulder		47 080	–
Övriga skulder	17	211 386	175 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	973 331	805 278
Summa kortfristiga skulder		4 625 741	1 398 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**410 586 048**	**410 617 594**

Kassaflödesanalys

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-95 308	-838 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 454 662	2 861 275
	2 359 354	2 023 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 359 354	2 023 002
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	132 505	224 291
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	214 373	-777 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 706 232	1 469 835
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-9 270 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 270 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-150 612	-105 369
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	9 270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 612	9 164 631
Årets kassaflöde	**2 555 620**	**1 364 466**
Likvida medel vid årets början	3 440 291	2 075 825
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	5 995 912	3 440 291
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016. Upparbetad kostnad för nyproduktionen redovisas som pågående byggnation fram till dess att taxeringsvärde erhållits för mark och byggnad. Slutlig fördelning av produktionskostnaden har skett under året enligt taxeringsmetoden.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 581 084	5 464 802
Hyror, lokaler	104 089	104 000
Hyror, garage	622 080	622 080
Hyror, MC-platser	1 725	1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 3 528
Vattenavgifter	153 994	128 594
Elavgifter	412 113	326 875
	6 875 085	6 644 624

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	–	224 353
Inkassointäkter	1 260	3 600
Intäkt bästa RB-projekt	50 000	25 000
	51 260	252 953

allabrf.se

Not 4 Driftkostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Reparationer	316 802	95 128
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	47 080	–
Försäkringspremier	83 719	87 479
Fastighetsskötsel	234 532	234 451
Trädgårdsskötsel	40 204	40 191
Återbäring från Riksbyggen	- 17 200	–
Städning gemensamma utrymmen	205 075	202 971
Obligatoriska besiktningar	11 383	–
Köpta tjänster, Skadedjurssäkring	4 258	29 110
Snö- och halkbekämpning	129 018	187 681
Förbrukningsmateriel	39 156	2 635
Vatten	304 328	133 522
El	799 411	1 000 349
Uppvärmning	810 136	755 984
Sophantering och återvinning	275 332	429 599
	3 283 234	3 199 100

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	247 932	247 849
IT-kostnader	143 080	101 872
Juridiska kostnader	2 025	4 500
Arvode, yrkesrevisorer	23 750	18 750
Övriga förvaltningskostnader	10 588	27 133
Kreditupplysningar	5 625	6 975
Porttelefon	2 399	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	7
Medlems- och föreningsavgifter	7 000	7 000
Köpta tjänster	5 125	7 570
Bankkostnader	100	575
	447 624	422 231

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	56 000	26 800
Arvode till valberedningen	2 600	2 920
Arvode stämmoordförande	2 000	–
Föreningsvald revisor	3 000	2 700
Utbildning, förtroendevalda	400	1 400
Summa	64 000	33 820
Sociala kostnader	19 984	9 816
	83 984	43 636

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 454 662	2 861 275
	2 454 662	2 861 275

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från SBAB bank	8 580	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 882	6 897
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	603
Övriga ränteintäkter	16	37
	10 556	7 537

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	769 145	1 223 584
	769 145	1 223 584

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	294 965 998	–
Mark	114 837 002	–
	409 803 000	–
Årets anskaffningar		
Pågående nybyggnad	–	409 803 000
	–	409 803 000
Summa anskaffningsvärden	409 803 000	409 803 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 861 275	–
	-2 861 275	–
Årets avskrivning byggnader	-2 454 662	-2 861 275
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 315 937	-2 861 275
Restvärde enligt plan vid årets slut	404 487 063	406 941 725
Taxeringsvärden		
bostäder	221 000 000	–
lokaler	4 708 000	–
Totalt taxeringsvärde	225 708 000	–
varav byggnader	*162 459 000*	–

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

140 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	70 000	70 000
	70 000	70 000

allabrf.se

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	2 941	2 925
	2 941	2 925

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	336
Förutbetalda försäkringspremier	20 930	20 930
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	141 375
Övriga förutbetalda kostnader	8 790	–
	29 720	162 641

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 400 000
	–	2 400 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	–	3 656
Bankmedel, SBAB	4 608 580	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 387 332	1 036 635
	5 995 912	1 040 291

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	88 019 019	88 169 631
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-3 163 032	- 150 594
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	84 855 987	88 019 037

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,78%	2017-04-18	29 389 877		50 204	29 339 673
SBAB BANK AB	0,78%	2017-04-18	29 389 877		50 204	29 339 673
SBAB BANK AB	0,78%	2017-04-18	29 389 877		50 204	29 339 673
			88 169 631		**150 612**	**88 019 019**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 163 032 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

Depositionsavgifter	166 000	130 000
Skuld för moms	45 386	45 379
	211 386	175 379

allabrf.se

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 318	15 615
Upplupna räntekostnader	3 065	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	1 860
Upplupna elkostnader	98 611	79 477
Upplupna vattenavgifter	150 000	–
Upplupna värmekostnader	84 601	78 099
Upplupna kostnader för renhållning	4 625	–
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	58 300	49 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 371	33 438
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	515 440	527 089
	973 331	805 278

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	88 275 000	88 275 000
Summa ställda panter	88 275 000	88 275 000
Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Sundbyberg 2017-04-27

Magnus Uhrwing

Dennis Johansson

Ana Anguelova

Martin Nilsson

Ewa Sundman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 04-27

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Christina Danielsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd, org.nr 769622-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överkott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

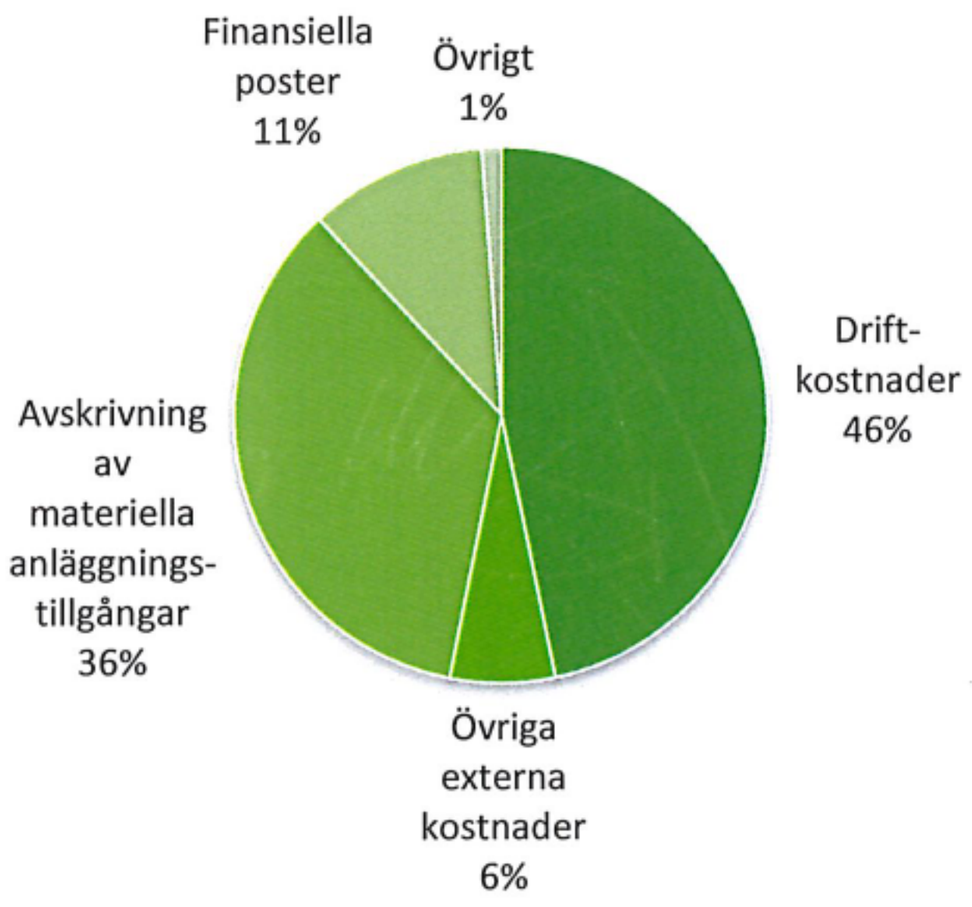
Stockholm 2017-04-27

Per Engzell
Auktoriserad revisor

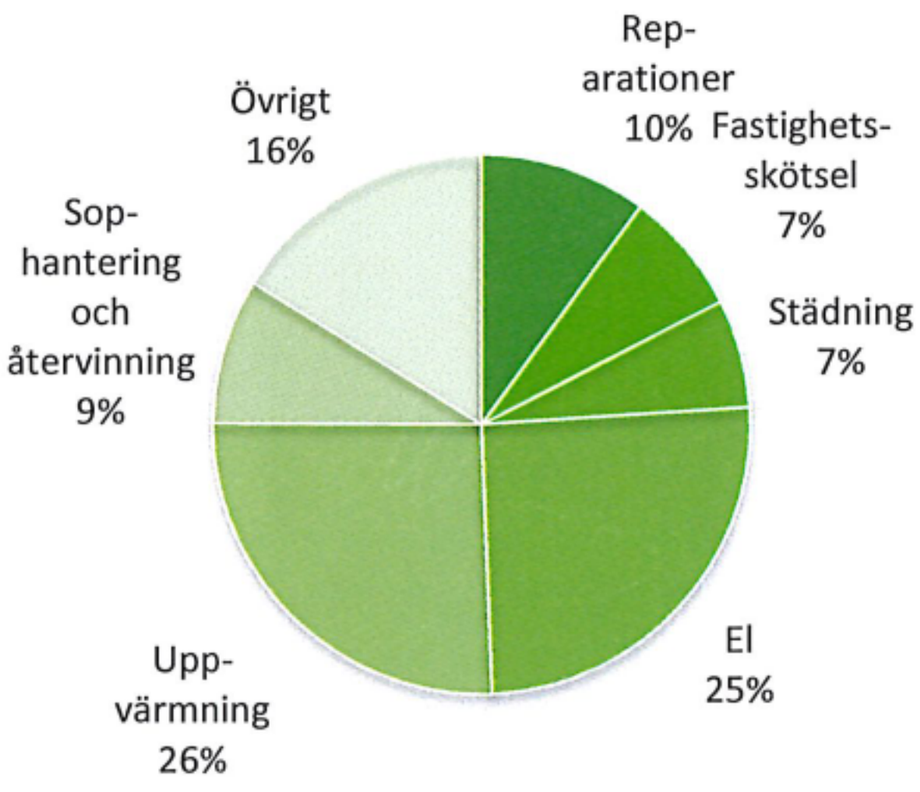
Christina Danielsson
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 283 234	3 199 100
Övriga externa kostnader	447 624	422 231
Personalkostnader	83 984	43 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 454 662	2 861 275
Finansiella poster	752 149	1 209 607
Summa kostnader	**7 021 653**	**7 735 849**



Driftkostnadsfördelning	**2016**	**2015**
Reparationer	316 802	95 128
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	47 080	0
Försäkringspremier	83 719	87 479
Fastighetsskötsel	234 532	234 451
Trädgårdsskötsel	40 204	40 191
Återbäring från Riksbyggen	- 17 200	0
Städning gemensamma utrymmen	205 075	202 971
Obligatoriska besiktningar	11 383	0
Köpta tjänster, Skadedjurssäkring	4 258	29 110
Snö- och halkbekämpning	129 018	187 681
Förbrukningsmateriel	39 156	2 635
Vatten	304 328	133 522
El	799 411	1 000 349
Uppvärmning	810 136	755 984
Sophantering och återvinning	275 332	429 599
Summa driftkostnader	**3 283 234**	**3 199 100**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	10197	10197
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	31	9
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	0
Försäkringspremier	8	9
Fastighetsskötsel	23	23
Trädgårdsskötsel	4	4
Återbäring från Riksbyggen	-2	0
Städning gemensamma utrymmen	20	20
Obligatoriska besiktningar	1	0
Köpta tjänster, Skadedjurssäkring	0	3
Snö- och halkbekämpning	13	18
Förbrukningsmateriel	4	0
Vatten	30	13
El	78	98
Uppvärmning	79	74
Sophantering och återvinning	27	42
Summa driftkostnader	**322**	**314**

allabrf.se

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.

allabrf.se

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

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.

allabrf.se

RB BRF GLÄNTAN I SYD

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF GLÄNTAN I SYD 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet