allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RB Brf Nynäshamnshus nr 1
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 712400-1111

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB Brf Nynäshamnshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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 Lejonet 4 i Nynäshamns kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Nynäsvägen 28 A-F.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
18	18

Dessutom tillkommer:

P-platser
24

Total tomtarea:	2 731 m²
Total bostadsarea:	1 593 m²
Årets taxeringsvärde	12 586 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 586 000 kr

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

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten beslutade styrelsen om höjda avgifter med 2% från och med 2015-01-01.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 1084 kr/m²/år.

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

MES

allabrf.se

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elhandel
Nynäshamns Energi AB	Elnät
Värmevärden Nynäshamn	Fjärrvärme
SRV återvinning AB	Sophämtning
Nynäshamns kommun	Vatten
Oxnö bil och båtservice	Snöröjning
Com Hem	Kabel-TV
Södertörns lås	Låsservice
Veteranbemanning	Skötsel, städ trädgård

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter			**Utsedd av**
May Wickström	Ledamot	Avgått juli 2014	Stämman
Joakim Forsling	Ledamot		Stämman
Thomas Lembke	Ledamot		Stämman
Robin Johansson	Ledamot		Stämman
Billy Carlsson	Ledamot		Riksbyggen
Styrelsesuppleanter			
Mikael Hansson			Stämman
Michaela Notter			Stämman
Jimmie Liljebladh			Stämman
Mats Sundqvist			Stämman
Joel Nilsson Erleman			Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman
Elin Larsson	Föreningsvald	Stämman
Valberedning		
Mats Sundqvist	Sammankallande	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 222 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad av föreningens byggnader och posten innebär ingen utbetalning av likvida medel. 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.

Föreningen har sedan tidigare linjär avskrivning. Under 2014 förkortas nyttjandeperioden till 120 år. Som en följd av förkortningen ökar föreningens årliga avskrivningskostnader till 209 tkr per år

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 juni 2014. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

allabrf.se

Överlåtelser
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Ekonomi
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Nynäshamnshus nr 1 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret
På stämman 2014 var utöver styrelseledamöter och suppleanter endast 7 medlemmar närvarande. Under år 2015 fram till 5 juni har 6 överlåtelser ägt rum och ytterligare 4 lägenheter är under försäljning. 3 styrelseledamöter har flyttat under året och 1 ledamot avgår. Medlemmarna kallades till ett informationsmöte den 10 juni 2015 om föreningens bekymmersamma läge och förutsättning för vår boendeform; bostadsrätt. Utöver styrelseledamöter och suppleanter var endast 5 medlemmar närvarande. Av dessa var två intresserade av styrelsearbete. Ytterligare en medlem har uttryckt sitt intresse.

Under verksamhetsåret genomfördes radonmätningar i 14 av fastighetens 36 lägenheter.
Undersökningen visar att huset har låg radonbelastning och godkändes utan krav på åtgärd.
Brandskyddsbesiktning av källare och trapphus har utförts av Södertörns Brandförsvarsförbund.
Brandsynen ägde rum i slutet av mars. På grund av sjukdom har något utlåtandet ännu inte överlämnats till föreningen.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll
Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 100 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 2.

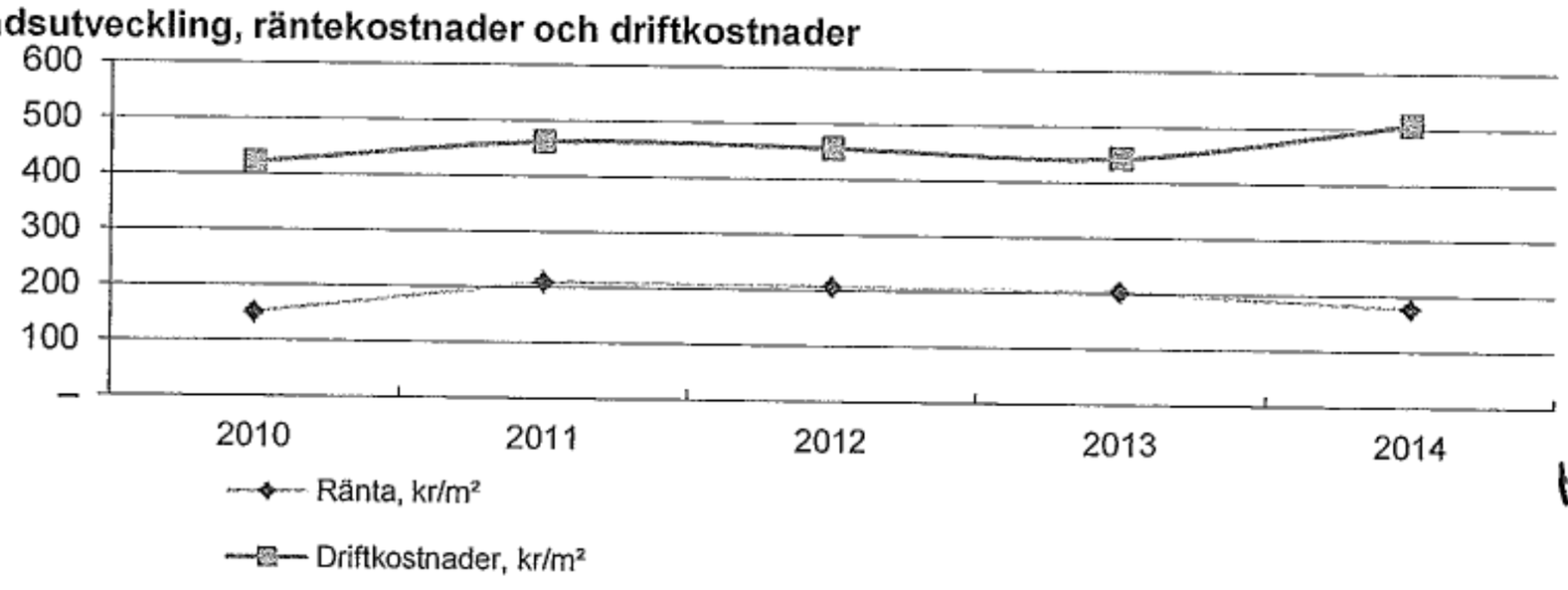
Underhållsplan
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2012-10-26 och visar på ett underhållsbehov på 1 700 tkr för de närmaste 6 åren. Avsättningen till underhållsfond har skett med 288 tkr.

En fördjupad årlig besiktning av fastigheten gjordes den 12 juni 2015 och visade på behovet av en omfattande renovering av tak, fasad och sockel. I detta arbete ligger också ett omfattande arbete att åtgärda en fuktskada i källaren, analys av orsak pågår, åtgärd dryftas.

Styrelsen för samtal med Riksbyggen som syftar på att deras Tekniska avdelning dels ska se över vår nuvarande underhållsplan och göra den mer överskådlig avseende de närmaste fem årens underhållsbehov och dels framför allt hjälpa oss med genomförandet av de nu aktualiserade större underhållsarbetena.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



MBS

allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 757	1 755	1 749	1 711	1 677
Årets resultat	288	506	437	229	282
Balansomslutning	12 773	12 536	12 131	11 847	11 640
Soliditet	25%	23%	20%	17%	15%
Likviditet	678%	592%	391%	290%	297%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 084	1 084	1 079	1 063	1 042
Driftkostnader, kr/m²	508	443	456	462	421
Ränta, kr/m²	178	203	207	210	151
Underhållsfond, kr/m²	1 463	1 282	1 103	923	789
Lån, kr/m²	5 784	5 823	5 881	5 958	6 036

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	841 914
Årets resultat före fondförändring	288 052
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-288 052
Summa överskott	841 914

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	841 914

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 748 640	1 749 810
Inkassointäkter		8 652	4 815
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 757 292	1 754 625
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 809 239	- 680 604
Fastighetsadministration	3	- 130 177	- 122 567
Personalkostnader	4	- 54 572	- 48 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 222 496	- 106 447
Summa rörelsekostnader		-1 216 484	- 957 860
Rörelseresultat		**540 808**	**796 765**
Finansiella poster			
Utdelning andelar		276	246
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	30 117	32 188
Räntekostnader och liknande poster		- 283 150	- 323 628
Summa finansiella poster		- 252 757	- 291 194
Resultat efter finansiella poster		**288 052**	**505 572**
Årets resultat		**288 052**	**505 572**

MBS

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 968 713	10 191 209
Summa materiella anläggningstillgångar		9 968 713	10 191 209
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		**9 971 713**	**10 194 209**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		43	58
Övriga fordringar	9	25 864	25 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 297	17 051
Summa kortfristiga fordringar		43 204	42 810
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 258 474	498 833
Summa kassa och bank		2 258 474	498 833
Summa omsättningstillgångar		**2 801 678**	**2 341 642**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 773 391**	**12 535 851**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 834	29 834
Fond för yttre underhåll		2 330 499	2 042 447
Summa bundet eget kapital		2 360 333	2 072 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		553 862	336 342
Årets resultat		288 052	505 572
Summa fritt eget kapital		841 914	841 914
Summa eget kapital		**3 202 246**	**2 914 195**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 147 952	9 216 077
Depositioner		10 071	10 071
Summa långfristiga skulder		9 158 023	9 226 148
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	66 500	60 000
Leverantörskulder		72 078	49 972
Övriga kortfristiga skulder	15	38 919	35 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	235 625	250 300
Summa kortfristiga skulder		413 122	395 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 773 391**	**12 535 851**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	11 761 000	11 761 000
Summa ställda säkerheter	**11 761 000**	**11 761 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga HBS

allabrf.se

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

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 8 518 849 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.

MBS

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	209 496 kr/år	120	2061
Fjärrvärmeinstallation	13 000 kr/år	20	2024

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 726 560	1 726 560
Hyror, p-platser	29 130	29 880
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 050	- 6 630
	1 748 640	1 749 810

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	99 831	50 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 758	37 758
Försäkringspremier	26 913	21 123
Kabel- och digital-TV	37 864	37 053
Återbäring från Riksbyggen	- 1 000	- 1 900
Städning gemensamma utrymmen	46 065	31 500
Sotning	7 059	–
Snö- och halkbekämpning	16 557	25 844
Förbrukningsmateriel	800	–
Vatten	166 559	130 110
El	33 006	37 003
Uppvärmning	296 880	284 299
Sophantering och återvinning	40 947	27 298
	809 239	680 604

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	78 332	77 024
Juridiska kostnader	10 600	8 768
Arvode, yrkesrevisorer	20 625	20 375
Övriga förvaltningskostnader	8 823	6 946
Kreditupplysningar	1 350	1 125
Telefon och porto	2 348	2 224
Medlems- och föreningsavgifter	1 800	1 800
Köpta tjänster	6 300	–
Konsultarvoden	–	4 305
	130 177	122 567

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	32 100	32 100
Sammanträdesarvoden	5 700	–
Arvode till valberedningen	1 300	4 000
Föreningsvald revisor	3 100	3 100
Utbildning, förtroendevalda	–	2 400
Summa	42 200	41 600
Sociala kostnader	12 372	6 641
	54 572	48 241

MBS

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	209 496	93 447
Fjärrvärmeinstallation	13 000	13 000
	222 496	106 447

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	408	503
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	27 788	31 542
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 758	–
Övriga ränteintäkter	163	143
	30 117	32 188

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 459 576	12 459 576
Fjärrvärmeinstallation	260 000	260 000
	12 719 576	12 719 576
Summa anskaffningsvärden	12 719 576	12 719 576
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 403 784	-2 310 337
Fjärrvärmeinstallation	- 124 583	- 111 583
	-2 528 367	-2 421 920
Årets avskrivning byggnader	- 209 496	- 93 447
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	- 13 000	- 13 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 750 863	-2 528 367
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 968 713	10 191 209
Taxeringsvärden		
bostäder	12 586 000	12 586 000
Totalt taxeringsvärde	12 586 000	12 586 000
varav byggnader	*9 600 000*	*9 600 000*
mark	*2 986 000*	*2 986 000*

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens intresseförening, 6 andelar á 500 kr/st	3 000	3 000
	3 000	3 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 778	3 778
Skattekonto	22 086	21 923
	25 864	25 701

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna ränteintäkter	24	1 348
Förutbetalda försäkringspremier	7 085	5 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 579	9 466
Övriga förutbetalda kostnader	609	577
	17 297	17 051

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	1 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	0,45	Löpande
30 dagar	200 000	0,45	Löpande

Not 12 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	2 258 474	498 833
	2 258 474	498 833

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 834	2 042 447	336 342	505 572
Disposition enl årsstämmobeslut			505 572	- 505 572
Avsättning till underhållsfond		288 052	- 288 052	
Årets resultat				288 052
Vid årets slut	29 834	2 330 499	553 862	288 052

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 214 452	9 276 077
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 66 500	- 60 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 147 952	9 216 077

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,07%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,70%	Rörlig		3 650 000	9 125	3 640 875
STADSHYPOTEK AB	1,71%	Rörlig	1 931 077			1 931 077
STADSHYPOTEK AB	1,55%	2014-07-30	3 672 500		3 672 500	
STADSHYPOTEK AB	3,78%	2015-07-30	3 672 500		30 000	3 642 500
			9 276 077	**3 650 000**	**3 711 625**	**9 214 452**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	29 498	35 236
Avräkning lån	9 421	–
	38 919	35 236

MBS

allabrf.se

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	30 759	39 993
Upplupna elkostnader	2 694	2 755
Upplupna värmekostnader	39 616	35 947
Upplupna kostnader för renhållning	1 666	692
Upplupna kostnader för administration	–	675
Upplupna styrelsearvoden	50 334	47 997
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 760	10 748
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 796	111 493
	235 625	250 300

Nynäshamn 2015 06 12

Thomas Lembke

Billy Carlsson

Joakim Forsling

Robin Johansson

Michaela Notter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-06-15

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Elin Larsson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 1, org. nr 712400-1111

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 juni 2015

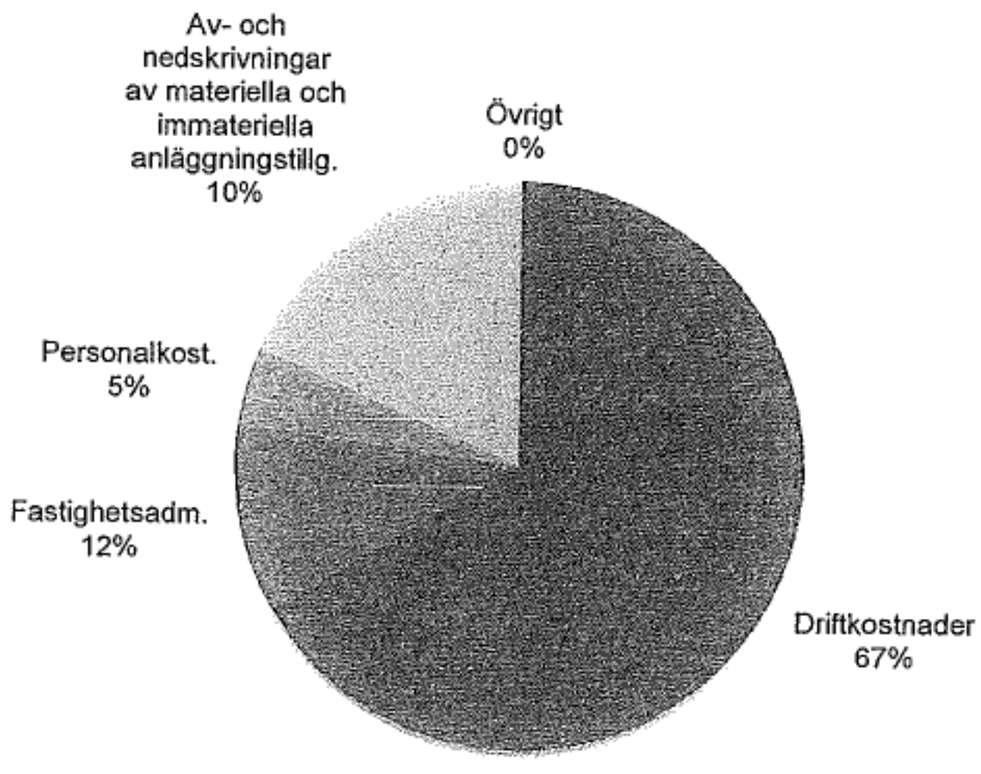
KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Elin Larsson
Föreningsvald revisor

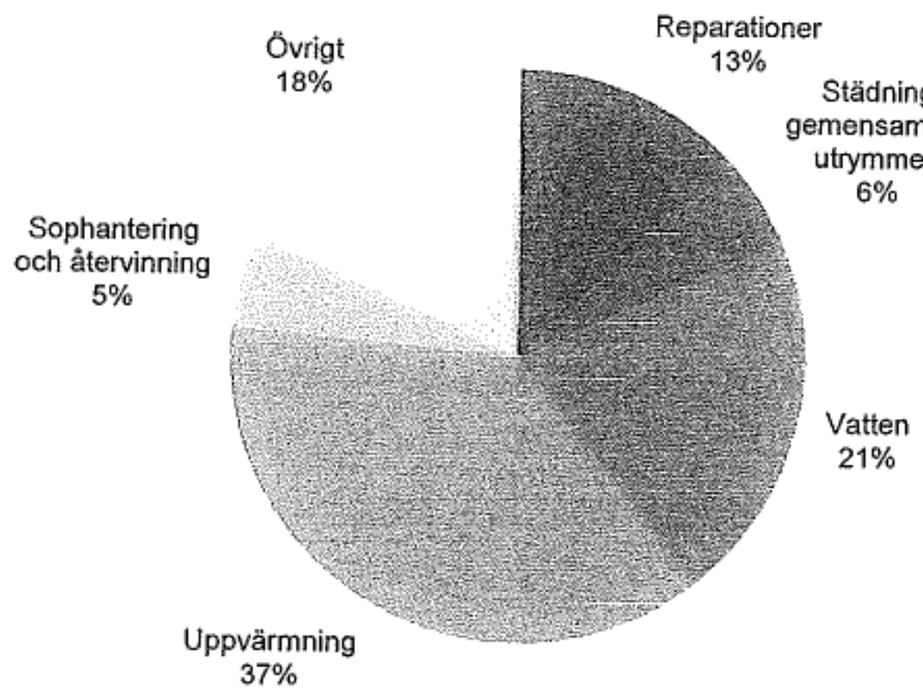
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	809 239	680 604
Fastighetsadministration	130 177	122 567
Personalkostnader	54 572	48 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	222 496	106 447
Summa kostnader	**1 216 484**	**957 860**



allabrf.se

Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	99 831	50 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 758	37 758
Försäkringspremier	26 913	21 123
Kabel- och digital-TV	37 864	37 053
Återbäring från Riksbyggen	- 1 000	- 1 900
Städning gemensamma utrymmen	46 065	31 500
Sotning	7 059	0
Snö- och halkbekämpning	16 557	25 844
Förbrukningsmateriel	800	0
Vatten	166 559	130 110
El	33 006	37 003
Uppvärmning	296 880	284 299
Sophantering och återvinning	40 947	27 298
Summa driftkostnader	**809 239**	**680 604**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	1593	1593
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	63	32
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	24
Försäkringspremier	17	13
Kabel- och digital-TV	24	23
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	29	20
Sotning	4	0
Snö- och halkbekämpning	10	16
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	105	82
El	21	23
Uppvärmning	186	178
Sophantering och återvinning	26	17
Summa driftkostnader	**508**	**427**

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

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

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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.

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.

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 Nynäshamnshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Rb Brf Nynäshamnshus nr 1 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

Riksbyggen
Rum för hela livet