

---

# Årsredovisning

**RB BRF STENBÄR**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 716413-4590**

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



## Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF STENBÄR får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Föreningen äger fastigheten Sättra 161:1 och 161:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983-85. Fastighetens adress är Stenbärsvägen 1 i Gävle.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
16	46	28

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	90	35

Total bostadsarea: 8 131 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 53 385 000 kr


Föregående års taxeringsvärde 53 141 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

Efter den senaste stämman 2015-04-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning: 

## Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Toni Viktorsson	Ordförande	Stämman	2016
Joakim Broman	Vice ordförande	Stämman	2017
Birgitta Jonsson	Sekreterare	Stämman	2017
Tommy Sjöström	Ledamot	Stämman	2016
Tony Lindkvist	Ledamot	Stämman	2016
Michael Wiklund	Ledamot (Avgått)	Riksbyggen	

### *Styrelsesuppleanter*

Eva Sahlin		Stämman	2017
Hans Englund		Stämman	2016
Monika Westin		Stämman	2017
Ola Hasselgren		Stämman	2016
Peter Holm		Stämman	2016
Roland Holmsten		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie revisorer*

Bo Edvardsson	Revisor	Stämman
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### *Valberedning*

Birgitta Lundin	Valberedning	Stämman
Elsie Holmgren	Valberedning	Stämman

#### *Vicevärd*


Hans Englund	Vice värd	Styrelsen
Tony Lindkvist	Vice värd	Styrelsen

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 206 tkr och planerat underhåll för 623 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i augusti 2015. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1000 000 kr enligt plan. 

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Lokaler	50
Installationer	242
Huskropp utvändigt	282
Markytor	48
	<hr/> 623

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målning av garage	2016
Översyn/byte av garageportar	2016
Översy ytterbelysning garage	2016

**Årets resultat** är lägre än föregående år p.g.a. att driftkostnaderna ökat. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på årets utförda underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 286% till 310%.

I resultatet ingår avskrivningar med 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 521 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Föreningen har valt K 2 som regelverk.

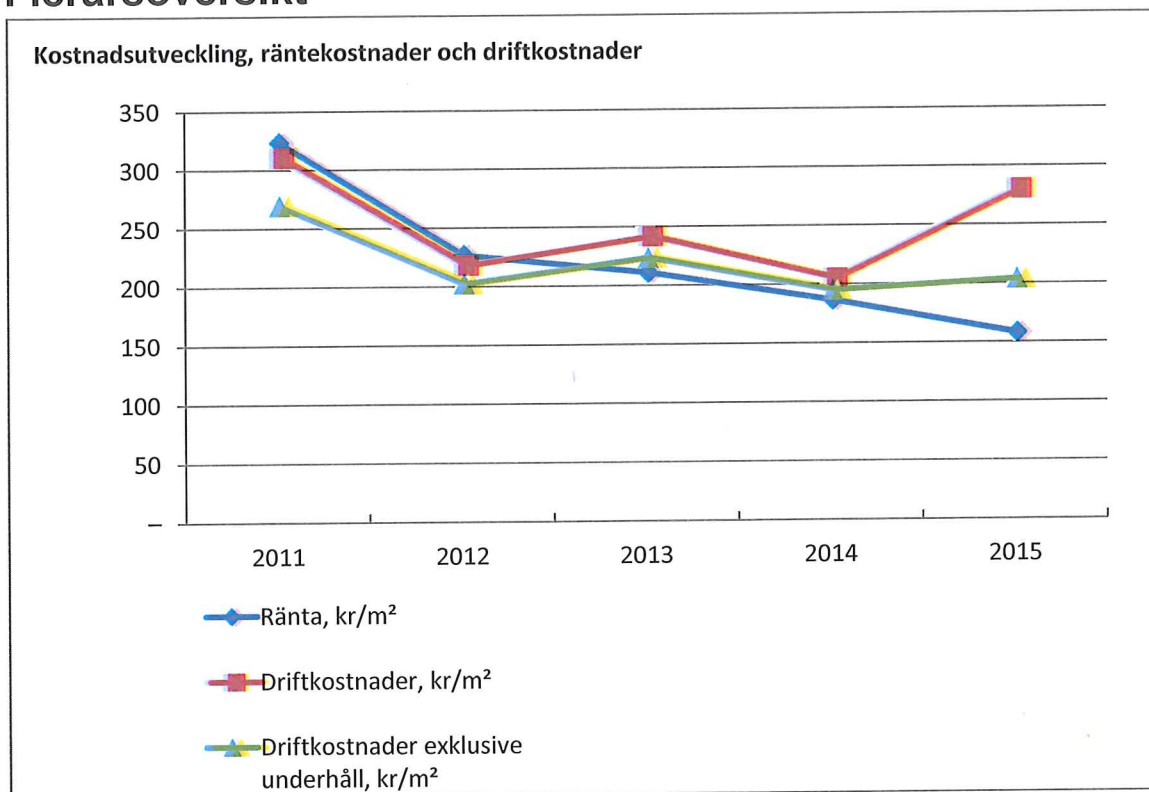
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *hs*

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 290	5 295	5 295	5 295	6 921
Resultat efter finansiella poster	790	1 334	433	706	443
Årets resultat	790	1 334	433	706	443
Soliditet	18%	17%	14%	13%	11%
Likviditet	310%	286%	181%	270%	210%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	652	652	652	652	852
Driftkostnader, kr/m²	280	205	242	218	310
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	204	195	224	202	269
Ränta, kr/m²	158	186	211	227	323
Underhållsfond, kr/m²	577	531	467	411	353
Lån, kr/m²	4 918	5 004	5 090	5 397	5 487

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg 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. *hs*

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 864 279
Årets resultat före fondförändring	789 527
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>622 550</u>
Summa överskott	2 276 356

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 276 356

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 289 721	5 294 625
Övriga rörelseintäkter	2	224 208	354 434
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 513 929</b>	<b>5 649 059</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 279 337	-1 667 299
Övriga externa kostnader	4	- 148 603	- 152 065
Personalkostnader	5	- 290 647	- 191 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 731 646	- 804 408
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 450 233</b>	<b>-2 815 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 063 697</b>	<b>2 833 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		690	690
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		—	- 2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 306	17 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 284 166	-1 516 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 274 170</b>	<b>-1 499 510</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>789 527</b>	<b>1 334 131</b>
<b>Årets resultat</b>	14	<b>789 527</b>	<b>1 334 131</b>

ns

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	44 802 853	45 507 854
Inventarier, verktyg och installationer	9	104 381	131 028
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 907 234</b>	<b>45 638 881</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag		7 500	7 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 914 734</b>	<b>45 646 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	21 801	14 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 063	148 879
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 864</b>	<b>163 618</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 000 000	3 100 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	864 736	777 499
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>864 736</b>	<b>777 499</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 040 600</b>	<b>4 041 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 955 334</b>	<b>49 687 498</b>

ns

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 068 026	2 068 026
Fond för yttre underhåll		4 691 403	4 313 953
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>6 759 429</u>	<u>6 381 979</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 486 829	530 148
Årets resultat		789 526	1 334 131
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>2 276 355</u>	<u>1 864 279</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 035 784</b>	<b>8 246 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	39 296 110	40 029 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>39 296 110</u>	<u>40 029 826</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	693 312	652 908
Leverantörsskulder		271 787	236 223
Skatteskulder		16 785	–
Övriga skulder	16	62 103	34 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	579 453	487 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 623 440</u>	<u>1 411 414</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>49 955 334</u></b>	<b><u>49 687 498</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		53 473 000	53 473 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>53 473 000</u>	<u>53 473 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>hs</i>

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 911 127 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % 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.

MS

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	1,5 % av ingående restvärde 09-09-01
Standardförbättringar/installationer	Linjär	5/10/15 år
Markanläggningar	Linjär	5/10/15 år
Inventarier	Linjär	5/10/15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 298 541	5 299 425
Rabatter	- 8 820	- 4 800
	<u>5 289 721</u>	<u>5 294 625</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	—	- 8 400
Kabel-tv-avgifter	80 550	80 100
Övriga lokalintäkter (tvätt+lokal)	15 120	17 001
IT-avgifter	128 538	127 461
Inkassointäkter	—	900
Övriga rörelseintäkter	—	3 174
Försäkringsersättningar	—	<u>134 198</u>
	<u>224 208</u>	<u>354 434</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	206 012	195 549
Underhåll	622 550	81 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	400 388	398 558
Försäkringspremier	127 938	123 634
Kabel- och digital-TV	185 084	200 163
Fastighetsskötsel	28 492	27 593
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 8 700
Snö- och halkbekämpning	98 000	80 691
Förbrukningsmateriel	89 971	71 436
Rep underhåll inventarier o verktyg	16 312	317
Vatten	230 805	234 293
El	101 372	100 060
Sophantering och återvinning	176 613	<u>162 641</u>
	<u>2 279 337</u>	<u>1 667 299</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	15 004	14 532
Arvode för ekonomisk förvaltning	102 828	97 831
IT-kostnader	—	369
Juridiska kostnader	225	660
Arvode, yrkesrevisorer	9 375	9 750
Övriga förvaltningskostnader	7 315	10 735
Kreditupplysningar	1 200	3 300
Kontorsmateriel, trycksaker	5 906	—

AS

	2015-12-31	2014-12-31
Medlems- och föreningsavgifter	6 750	6 750
Köpta tjänster	–	8 000
Bankkostnader	–	139
	<u>148 603</u>	<u>152 065</u>

#### Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Medlemmar i arbete	105 802	29 243
Fast styrelsearvode	33 630	33 830
Sammanträdesarvoden	23 555	23 290
Övriga ersättningar	3 863	–
Arvode vicevärd	59 328	60 328
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 006	1 758
Övriga kostnadsersättningar	2 400	2 400
Föreningsvald revisor	4 686	4 686
Utbildning, förtroendevalda	600	–
Summa	<u>236 870</u>	<u>155 535</u>
Sociala kostnader	<u>53 777</u>	<u>36 112</u>
	<u>290 647</u>	<u>191 647</u>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	705 000	705 000
Om- och tillbyggnader	–	65 833
Maskiner	7 598	10 282
Inventarier och verktyg	5 200	9 445
Installationer	13 848	13 848
	<u>731 646</u>	<u>804 408</u>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 254
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 143	16 175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	301
Övriga ränteintäkter	163	142
	<u>9 306</u>	<u>17 871</u>

#### Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	55 154 804	55 154 804
Mark	2 367 000	2 367 000
Standardförbättringar	1 733 130	1 733 130
Markanläggning	131 819	131 819
Summa anskaffningsvärden	<u>59 386 753</u>	<u>59 386 753</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 747 081	-12 976 247
Standardförbättringar	–	65 833
Markanläggningar	- 131 819	- 131 819
	<u>-13 878 900</u>	<u>-13 042 233</u>

AS

	2015-12-31	2014-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 705 000	- 770 833
Årets avskrivning standardförbättringar	-	- 65 833
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 583 900	-13 878 899
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 802 853	45 507 854
Varav		
Byggnader	40 702 723	41 407 724
Mark	2 367 000	2 367 000
Standardförbättringar	1 733 130	1 733 130
Taxeringsvärden		
bostäder	31 680 000	34 228 000
mark	21 705 000	18 913 000
Totalt taxeringsvärde	53 385 000	53 141 000

#### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	91 595	91 595
Inventarier och verktyg	257 640	257 641
Installationer på egen fastighet	887 184	887 184
Summa anskaffningsvärden	1 236 419	1 236 420
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 81 753	- 71 471
Inventarier och verktyg	- 247 239	- 237 795
Installationer	- 776 400	- 762 552
	-1 105 392	-1 071 818
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 7 598	- 10 282
Inventarier och verktyg	- 5 200	- 9 445
Installationer	- 13 848	- 13 848
	- 26 646	- 33 575
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 132 038	-1 105 392
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 381	131 028
Varav		
Maskiner	2 244	9 842
Inventarier och verktyg	5 201	10 402
Installationer	96 936	110 784

#### Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	-	4 964
Skattekonto	21 801	9 775
	21 801	14 739

MS

2015-12-31      2014-12-31

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	130	902
Förutbetalda försäkringspremier	133 438	127 938
Förutbetalad kabel-tv-avgift	20 495	20 039
	<u>154 063</u>	<u>148 879</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	2 900 000			
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	1 200 000	0,20	2016-01-27	
	90 dagar	2 800 000	0,25	2016-03-27	
Andra kortfristiga placeringar					
				–	200 000
				<u>4 000 000</u>	<u>3 100 000</u>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	1 830	1 580
Bankmedel	238 911	24 791
Förvaltningskonto i Swedbank	623 995	751 128
	<u>864 736</u>	<u>777 499</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 068 026	4 313 953	530 148	1 334 131
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 334 131	-1 334 131
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 622 550	622 550	
Årets resultat				<u>789 526</u>
Vid årets slut	2 068 026	4 691 403	1 486 829	<u>789 526</u>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	39 989 422	40 682 734
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 693 312</u>	<u>- 652 908</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	39 296 110	40 029 826

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,35%)		2016-03-02	5 360 354		53 872	5 306 482
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,73%)		2020-07-30		5 605 000	14 013	5 310 727
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,63%)		2017-04-30	4 843 130		49 168	4 793 962
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,69%)		2019-06-01	4 833 710		48 580	4 785 130
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,33%)		2022-06-01	4 589 646		46 128	4 543 518
STADSHYPOTEK AB (PUBL 3,99%)		2021-07-30	5 360 150		54 280	5 305 870
STADSHYPOTEK AB (PUBL 4,16%)		2018-07-30	6 245 925		297 424	5 948 501
STADSHYPOTEK AB (PUBL 4,48%)		2016-06-01	4 083 040		87 808	3 995 232
			<u>35 315 955</u>	<u>5 605 000</u>	<u>651 273</u>	<u>39 989 422</u>

*hs*



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 693 312 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 773 248 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 522 862 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 16 Övriga skulder

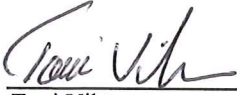
Medlemmarnas reparationsfonder	1 266	1 266
Skuld sociala avgifter och skatter	60 837	33 548
	<u>62 103</u>	<u>34 814</u>

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

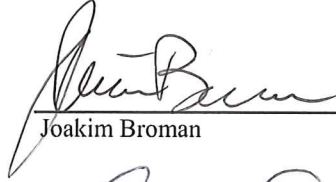
Upplupna räntekostnader	114 158	134 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 156	2 741
Upplupna elkostnader	15 222	16 877
Upplupna kostnader för renhållning	10 768	2 537
Upplupna kostnader för kabel-TV	–	8 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	18 187
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 649	303 808
	<u>579 453</u>	<u>487 469</u>

*18*

Gävle 2016-02-09



Toni Viktorsson



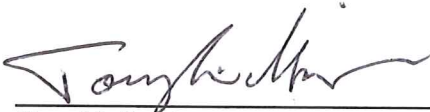
Joakim Broman



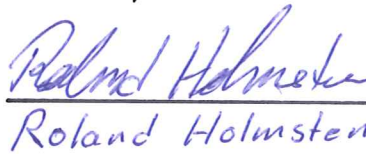
Birgitta Jonsson



Tommy Sjöström



Tony Lindkvist



Roland Holmsten

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-03-14

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisorBo Edvardsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbär  
Org.nr. 716413-4590

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbär för år 2015.

### 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Stenbär för år 2015.

### 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 och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Gävle den

2016-03-14

Lise-Lotte Sjö

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Bo Edvardsson

Bo Edvardsson

Revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning 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.

### **Vårdeminskning 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 STENBÄR

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF STENBÄR 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](http://www.riksbyggen.se)

