
Årsredovisning

RIKSBYGGEN BRF EKEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769611-8780

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



STYRELSEN HAR ORDET

Efter snart två år tillsammans tycker vi styrelseledamöter att vi jobbar bra ihop. Vi känner till varandras styrkor och svagheter och framförallt tror vi att vi är en tillgänglig styrelse för dig som medlem. Vi i styrelsen arbetar för dig och alla medlemmar i föreningen.

2016 blev ett intensivt år om vi ser tillbaka och fasadfrågan har den senare delen av året dominerat styrelsens arbete. (Mer om det längre fram). Vi har även förhandlat om lån för en sundare ekonomi.

I februari anslöt sig intresserade i föreningen till Grannsamverkan. Informationsmöte hölls i februari. Christer Holm på Växthusgatan 16 är föreningens kontakt gentemot polisen.

Till stämman behandlade styrelsen ett förslag från en medlem om att anlägga ett mötes- och övernattningsrum på undercentralen. Stämman avslog förslaget.

En större fråga styrelsen arbetade med under början av året var frågan om ”Tak över altan” på en av medlemslägenheterna. Styrelsen har grundligt tittat på frågan och ansåg att frågan var att betrakta som ”väsentlig förändring av hus och mark” och hänsköt därför frågan till stämman i maj. Efter votering beslutade stämman att godkänna det aktuella taket och att det inte behöver monteras ner vid ägarbyte. Stämman beslutade också att inga fler tak över altan tillåts att byggas i föreningen.

En annan fråga som styrelsen också jobbat mycket med under året är golvvärmen. Flera fel hos medlemmar ledde till att styrelsen haft ett möte under 2016 med tillverkaren LK systems. Samtliga medlemmar har fått ett erbjudande om att göra en omkoppling för att förbättra golvvärmen.

Styrelsen rustade upp lekplatsen på vår allmänning med ny gummimatta vid rutschbanan och ny sand med nät över i sandlådan.

Nycklar till de fem vattenutkastarna på gården har köpts in och delats ut till samtliga lägenheter. Detta med anledning av att kranarna lämnats påslagna med rinnande vatten och att nycklar också kommit bort.

För att minska risken att obehöriga tar sig upp på taken kapade föreningen de två nedersta stegen på de åtta brandstegen som sitter på våra hus.

En digital variant av ”Lägenhetspärmen” som ska finnas i varje lägenhet skapas. Kan laddas ner från boendewebben eller mailas ut vid behov till medlemmar som behöver.

Föreningen fyllde 10 år 2016. Tanken var att uppmärksamma detta lite extra under sommarfesten. Men för första gången tvingades Festkommittén ställa in den traditionella sommarfesten på grund av för lågt deltagande. En glöggräff anordnades sedan vanligt under andra advent.

Föreningen har haft två arbetsdagar, dels i maj då det bjöds på grill-lunch och dels i anslutning till glöggräffen i december. Syftet med våra arbetsdagar är dels att alla känner att man kan vara med och bidra till föreningens bästa och dels att det också är ett sätt att lära känna varandra i föreningen.

Vid höstens arbetsdag arbetade några medlemmar med att organisera upp i undercentralen på gården. Nya hyllor sattes upp samt hänganordningar så att det nu är lätt att hitta i lokalen. Arbetsbänken är nu mer tillgänglig för alla medlemmar som behöver göra enklare fixarjobb.

Föreningen målade om de blå ytterdörrarna som var slitna av väder och vind samt alla förrådsdörrar.

Styrelsen har köpt in nya gräsklippare då de förra var utslitna. En ny eldriven gräsklippare och en handdriven gräsklippare finns i Undercentralen sen i somras.

På flera ställen i föreningens häckar har det varit glesa hål mellan plantorna. Styrelsen har under 2016 köpt in extra häckplantor för att det ska se snyggare ut i föreningen. Det är viktigt att vi hjälps åt att hålla dem vid liv.

Tidigare diskuterade garantifrågor har diskuterats med Riksbyggen bygg så som fasadfrågan (se längre fram), golvvärme (tidigare omnämnt i texten) och markberedningen. Vad gäller denna menar Riksbyggen bygg att de reglerat detta med kommunen. Styrelsen har varit i kontakt med byggkonsultföretaget Sweco som utredde markfrågan för några år sedan. Dessa menar att föreningen måste vara vaksam mot att det uppkommer nya håligheter.

Styrelsen tog en ny bild som skall vara föreningens bild utåt på årsredovisningar och på Boendewebben.

Tillsyn av systematiskt brandskydd har gjorts i föreningen utan anmärkningar och påtalade brister vid genomförd OVK - obligatorisk ventilationskontroll, har åtgärdats.

Under 2016 har föreningen på prov testat att sortera trädgårdsavfall i två av våra miljöhus. Detta efter ett förslag från en medlem. Efter detta skickade styrelsen ut en enkät till medlemmarna om vad de tyckte om insamlingen av trädgårdsavfall. Med hög svarsfrekvens gav styrelsens medlemmar ett rungade ja till att det vara bra och att de ville att det skulle fortsätta. Styrelsen har beslutat att det kommer att fortsätta 2017 och framåt.

Föreningen har fått fem nya medlemmar på Växthusgatan 14, Växthusgatan 20, Långa gatan 17, Långa gatan 19 och Långa gatan 21.

Omsättning av lån

Styrelsen bevakar löpande föreningens lån. För att minska ränterisken har styrelsen valt att dela upp de större lånen på flera mindre lån med olika löptider. Det här skapar förutsättningar för en mer stabil ekonomisk planering.

Avgiftssänkning från 1/1 2017

Omsättningen av föreningens lån de senaste åren har medfört att föreningens räntekostnad har minskat. Styrelsen anser därför att det fanns utrymme att sänka avgiften med två procent verksamhetsåret 2017.

Ekonomi och framtid

Föreningen bildades 2006. 2012 var första året då föreningen betalade kommunal fastighetsavgift. Åren 1-5 betalades ingen avgift, år 6-10 halv avgift och från och med 2017 betalas full avgift. Detta har lett till ökade kostnader för föreningen. Föreningen har också successivt fått sedvanliga kostnadsökningar för den löpande driften såsom förvaltningsavtalet med Riksbyggen och avtalet med ComHem. Reparationer för golvvärme och ventilation är exempel på andra kostnader som ökat kraftigt. Det rör sig främst om förslitning av delar som måste bytas ut. På plussidan finns de betydligt lägre räntesatserna för lån som har omsatts. Dessa har bland annat medfört att föreningen kunnat klara den kostnadsökning som uppstod 2014 vid övergången från progressiv avskrivning till linjär avskrivning.

I syfte att förlänga produkternas hållbarhet (golvvärme, FTX-aggregat och fjärrvärmesystem) anser styrelsen att information till de boende om skötsel av produkterna och inköp av kontinuerlig service ska bidra till detta. Föreningens köp av årlig funktionskontroll och filterbyten av FTX-aggregaten är exempel på en sådan åtgärd.

Beträffande föreningens avgifter är styrelsens åsikt att då det finns behov höja avgiften och att sträva efter att göra det i en jämn takt, varje år, istället för att riskera en ryckighet. Ränteutvecklingen och fasadfrågan har i särklass störst påverkan på ekonomin och där finns en osäkerhet eftersom ingen vet hur länge dagens låga räntenivåer kan bestå eller vilka effekter ett fasadbyte kan få på föreningens ekonomi.

Under 2016 har styrelsen också tittat på möjligheten att dra in fiber för bredband och tv och telefoni i lägenheterna. På sikt kommer det bli nödvändigt att göra detta, anser styrelsen. Det kopparnät vi har idag håller på att monteras ned och i framtiden kommer de som inte ansluter sig till fibernät, troligtvis få räkna med att klara sig utan fast telefoni och internet. Därför vill styrelsen titta på lösningar i framtiden som säkerhetsställer god uppkoppling till internet med god kvalitet.

Under året har styrelsen också arbetat med att sammanställa de tre regeldokumenterna om skötsel och hantering av förändringar tomten som tidigare styrelser beslutat om till ett dokument. Detta dokument har sen skickats ut till medlemmarna på remiss.

Under 2016 har styrelsen arbetat mycket aktivt med att följa upp fastigheternas skick och eventuella brister. Redan i januari tar styrelsen del av Högsta domstolens dom angående tvisten mellan villaägare och Myresjöhus gällande enstegstätade fasader. Under året har tidigare uppmärksammade brister följts upp och särskilda utredningar har gjorts avseende fasadernas skick. I detta sammanhang har särskilt fasadfrågan blivit högaktuell. Föreningens fastigheter byggda med s.k. enstegstätade fasader. Konstruktionen medför stora risker för att fukt som kommer in i konstruktionen ges ytterst liten möjlighet att torka ut.

Förhöjda fuktkvoter konstaterades i en undersökning i maj 2016. Hösten 2016 genomfördes därför en fördjupad fasadundersökning av byggingenjörsföretaget Byggnadsundersökningar AB (BAB). Som styrelsen tidigare informerat visade denna undersökning på tydliga fel och brister. Byggingenjörsföretaget konstaterar att nuvarande fasader inte är lämpliga och att fasaderna behöver byggas om till tvåstegstätade fasader. Föreningen har engagerat en advokat som översänt en reklamation till Riksbyggen och anmält identifierade fel till föreningens byggfelsförsäkring.

Styrelsen har anlitat konsultföretag för att göra en bedömning av hur stor kostnaden bedömes komma att bli vid byte av samtliga hus fasader. Styrelsen har ännu inte erhållit utredningen, men kostnaden bedöms vara väsentlig i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Med den fördjupade fasadundersökningen som grund är styrelsens bedömning att samtliga fasader måste bytas ut mot tvåstegstätad fasad. Föreningen kräver via sitt ombud att Riksbyggen ska stå för hela denna kostnad. Riksbyggen har hittills intagit en avvisade hållning i fasadfrågan vilket är förvånande med tanke på hur Riksbyggen framställer sig själva via sin företagsidé och sina eget formulerade kärnvärden. Dessa anger att: "Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla." och att kärnvärdena är: Långsiktighet, Trygghet, Samverkan och Nyttänkande. För styrelsen i Brf Eken är det tydligt att Riksbyggen idag varken lever upp till sin företagsidé eller sina kärnvärden.

// Styrelsen i Brf Eken 2016-2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8 - 9
Noter	10 - 15

Handwritten mark

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGEN BRF
EKEN 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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Sandfånget 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 30 st radhus. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Långa Gatan 1-23, Växthusgatan 2-24 och Södra allén 4-14 i Växjö.

Lägenhetsfördelning:		Dessutom tillkommer:
4 rok	5 rok	Carportar
17 st	13 st	30 st

Total bostadsarea: 3 629 m²

Årets taxeringsvärde 44 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

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

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



Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

ComHem AB	Digital-tv, bredband och telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkring
Luleå Energi	El, rörlig del
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
SITA Sverige AB	Återvinning
VEAB	El, nätbel
Växjö kommun	Vatten/avlopp och avfallshantering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ingemar Waldemarsson	Ordförande	Stämman	2018
Peter Knutsson	Vice ordförande, sekreterare	Stämman	2017
Thomas Graf	Vice sekreterare	Stämman	2017
Mikael Tersmark	Ledamot	Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter

Lars Bengtsson		Stämman	2017
Roland Gustafsson		Stämman	2017
Jeannette Engvall Mårdh		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Elin Karlström Funck	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Tönnerviks Horwath Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleant

Karin Hallgren		Stämman	2017
----------------	--	---------	------

Valberedning

Karin Tunerstedt	Valberedning	Stämman	2017
Sara Brunt	Valberedning	Stämman	2017
Staffan Lundberg	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 153 tkr och planerat underhåll för 135 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 642 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 182 tkr (50 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 91 kr/m².

Föreningens underhållsfond uppgick totalt till 1 716 tkr vid bokföringsårets ingång. Avsättningen för 2016 har skett med ytterligare 331 tkr enligt den uppdaterade underhållsplanens beräknade underhållskostnader på en 10 års sikt. Under året har 135 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden totalt till 1 912 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Skärmväggar	2011	Ombyggnad
Målning	2012	Målning av skärmväggar
Lekplats	2013	Sandbyte

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Huskropp utvändigt	53	Målning samtliga förrådsdörrar samt vissa
Markytor	82	Montering fallskyddsmatta samt byte av sand

Årets utförda reparationer	Belopp tkr	Kommentar
Vattenskada	27	Vattenskada i lägenhet
Gemensamma utrymmen	7	Justering av brandstegar, mtrl till undercentral
Vatten/avlopp	3	Byte av pump, stopp i avlopp
Värme	64	Åtgärder avseende golvvärme
Ventilation	38	Byte av dörröppnare vent.aggreat, åtgärder efter OVK-besiktning, filterbyte
Huskropp utvändigt	7	Åtgärd avseende tappkran, gångjärn, hängränna, dörrtryck
Port och dörrar	1	Justering dörr
Markytor	7	Ytterbelysning m.m.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av plank	2018	Vid översynen bedöms byte av skadade delar och ev. ommålning

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökning av drift- och övriga externa kostnader samt minskade räntekostnader.

Föreningens nettoomsättning ligger i linje med föregående år, däremot så har övriga intäkter ökat med 85 tkr.

Orsaken till ökningen är att föreningen har fått försäkringsersättning på 85 tkr avseende fasadutredning.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll. Under året har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utförts, vilket har medfört ökade besiktningskostnader.

Övriga externa kostnader har ökat p.g.a. beslut om fasadutredning.

Föreningen har köpt fler andelar i Riksbyggen, vilket har medfört en ökning på andelsutdelningen.

Räntekostnaderna har minskat vid jmf med föreg. år p.g.a. fullt genomslag av de lån som omsattes föregående år till en lägre ränta samt lägre ränta på de lån som har omsattas under 2016. Den 13 januari 2016 förföll 6 795 tkr till omsättning. Styrelsen beslöt att binda lånet till den 20 november 2019 till en ränta av 1,78%. Den 22 augusti 2016 förföll ytterligare ett lån på 3 375 tkr till omsättning. Styrelsen beslöt att binda om lånet med en bunden tremånadsränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 634 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

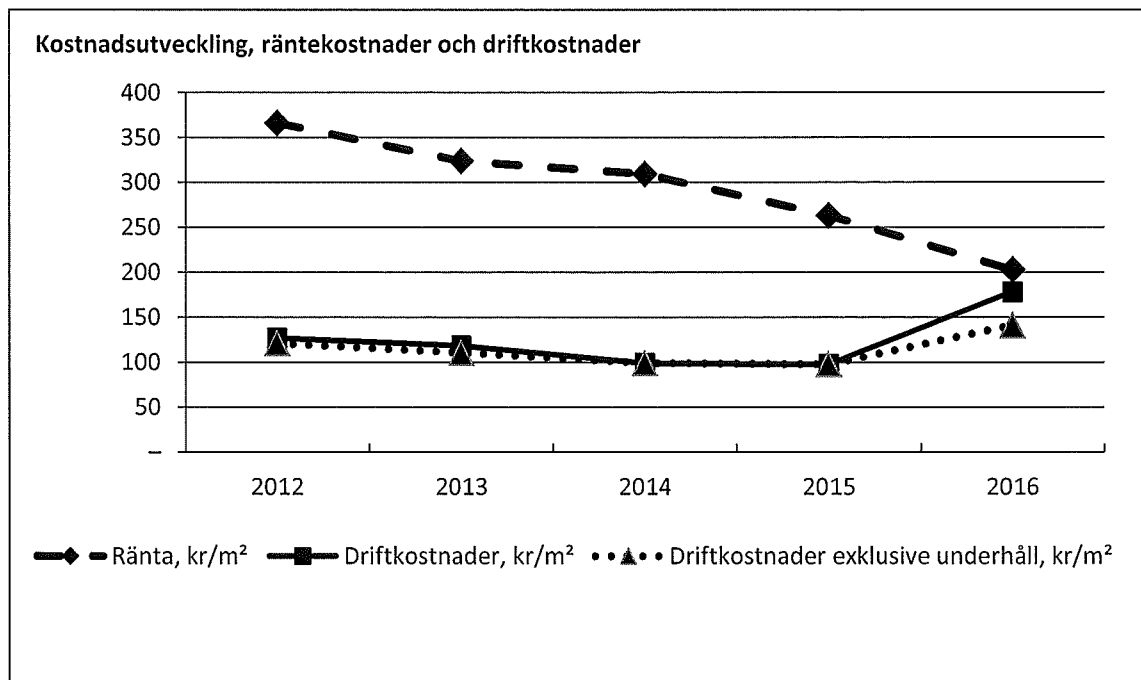
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Föreningen arbetar aktivt med sin miljömedvetenhet genom sortering av matavfall som ska bli biogas samt genom källsortering av plåt, glas, hårdplast, tidningspapper, wellpapp och pappersförpackningar. Föreningen anlitar Växjö kommun för att ta hand om trädgårdsavfall.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 6166 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 285 kWh el.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 356	2 357	2 360	2 311	2 306
Resultat efter finansiella poster	66	227	64	269	226
Årets resultat	66	227	64	269	236
Resultat exklusive avskrivningar	634	795	633	480	601
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	303	495	532	230	386
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	91	83	28	69	59
Balansomslutning	69 972	69 901	70 133	70 957	71 098
Soliditet	54%	54%	53%	52%	52%
Likviditet	230%	105%	72%	111%	103%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	649	649	637	633
Driftkostnader, kr/m ²	178	98	99	118	127
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	141	98	99	110	121
Ränta, kr/m ²	203	263	309	324	366
Underhållsfond, kr/m ²	527	473	390	362	301
Lån, kr/m ²	8 792	8 847	8 983	9 208	9 317
Vattenförbrukning, m ³	2 695	2 716	2 630	2 884	3 210
El, kWh	6 166	5 881	6 170	7 071	7 809
Ekonomisk förvaltning kostnad/hushåll, kr	1 557	1 512	1 450	1 421	1 375
Fastighetskötsel kostnad/hushåll, kr	3 326	3 230	3 350	3 305	3 236
Teknisk förvaltning kostnad/hushåll, kr	1 015	980	945	926	896

*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 som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 450 000	1 716 010	84 361	226 974
Disposition enl. årsstämmobeslut			226 974	- 226 974
Reservering underhållsfond		331 000	- 331 000	
Ianspråktagande underhållsfonden		- 135 200	135 200	
Årets resultat				66 041
Vid årets slut	35 450 000	1 911 810	115 535	66 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	311 335
Årets resultat före fondförändring	66 041
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-331 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>135 200</u>
Summa överskott	181 576

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	181 576

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 355 671	2 357 071
Övriga rörelseintäkter	3	85 150	487
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 440 821	2 357 558
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 646 290	- 354 871
Övriga externa kostnader	5	- 384 723	- 213 643
Personalkostnader	6	- 45 033	- 41 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 568 411	- 568 411
Summa rörelsekostnader		-1 644 457	-1 178 354
Rörelseresultat		796 364	1 179 204
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	4 140	1 380
Ränteintäkter	9	1 694	934
Räntekostnader	10	- 736 158	- 954 544
Summa finansiella poster		- 730 324	- 952 230
Resultat efter finansiella poster		66 041	226 974
Årets resultat		66 041	226 974



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	68 593 567	69 161 978
Summa materiella anläggningstillgångar		68 593 567	69 161 978
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		68 638 567	69 206 978
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	13	87 208	426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 828	56 381
Summa kortfristiga fordringar		147 036	56 807
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	300 000
Summa kortfristiga placeringar		–	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 186 713	337 259
Summa kassa och bank		1 186 713	337 259
Summa omsättningstillgångar		1 333 748	694 066
SUMMA TILLGÅNGAR		69 972 315	69 901 044

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 450 000	35 450 000
Underhållsfond		1 911 810	1 716 010
Summa bundet eget kapital		37 361 810	37 166 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		115 535	84 361
Årets resultat		66 041	226 974
Summa fritt eget kapital		181 576	311 335
Summa eget kapital		37 543 386	37 477 345
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	31 849 239	31 764 120
Summa långfristiga skulder		31 849 239	31 764 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	57 144	340 515
Leverantörsskulder		155 304	10 208
Skatteskulder	18	37 650	36 885
Övriga skulder	19	25 572	22 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	304 020	249 802
Summa kortfristiga skulder		579 690	659 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 972 315	69 901 044



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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 356 111	2 356 111
Vattenavgifter, avräkning individuell mätning	- 5 240	- 3 840
Elavgifter, motorvärmare	4 800	4 800
	<u>2 355 671</u>	<u>2 357 071</u>

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

Kravavgift	60	495
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 7	- 8
Försäkringsersättningar, fasadutredning	85 097	-
	<u>85 150</u>	<u>487</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01
2016-12-31

2015-01-01
2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	153 462	39 177
Underhåll	135 200	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 005	18 645
Försäkringspremier	27 149	25 853
Fastighetsskötsel	99 786	96 892
Trädgårdsskötsel	8 500	–
Återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	1 560	1 520
Obligatoriska besiktningar	25 750	1 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	1 122
Snö- och halkbekämpning	8 432	7 431
Materiel, skötsel och städning	1 072	1 244
Förbrukningsmateriel	4 795	1 678
Fordons- och maskinkostnader	570	–
Vatten	95 695	96 116
El	9 945	9 775
Sophantering och återvinning	58 369	57 618
	<u>646 290</u>	<u>354 871</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	30 438	29 395
Arvode för ekonomisk förvaltning	46 708	45 356
IT-kostnader	116 928	116 572
Juridiska kostnader	–	450
Arvode, yrkesrevisorer	8 011	8 000
Årsstämmokostnad	1 421	1 440
Trivselkostnad	4 042	5 399
Trycksak	2 137	3 225
Telefon och porto	65	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 950	1 950
Konsultarvoden	–	656
Bankkostnader	300	300
Övriga externa kostnader, fasadutredning	170 922	–
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	1 800	900
	<u>384 723</u>	<u>213 643</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 000	15 000
Sammanträdesarvoden	16 500	16 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda, bilersättning	861	–
Föreningsvald revisor	750	750
Utbildning, förtroendevalda	–	300
Summa	<u>35 111</u>	<u>32 550</u>
Sociala kostnader	9 922	8 879
	<u>45 033</u>	<u>41 429</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	568 411	568 411
	<hr/>	<hr/>
	568 411	568 411

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 140	1 380
	<hr/>	<hr/>
	4 140	1 380

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	332	883
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	50
Övriga ränteintäkter	1 362	1
	<hr/>	<hr/>
	1 694	934

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	733 802	948 848
Övriga räntekostnader	180	174
Övriga finansiella kostnader	2 176	5 522
	<hr/>	<hr/>
	736 158	954 544

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

66 000 000 66 000 000

Mark

5 500 000 5 500 000

Summa anskaffningsvärden

71 500 000 71 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-2 338 022 -1 769 611

-2 338 022 -1 769 611

Årets avskrivning byggnader

- 568 411 - 568 411

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 906 433 -2 338 022

Restvärde enligt plan vid årets slut

68 593 567 69 161 978

Varav

Byggnader

63 093 567 63 661 978

Mark

5 500 000 5 500 000

Taxeringsvärden

bostäder

44 000 000 39 800 000

Totalt taxeringsvärde

44 000 000 39 800 000

varav byggnader

37 000 000 34 000 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

90 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

45 000 45 000

45 000 45 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

518 426

Andra kortfristiga fordringar

86 690 -

87 208 426

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

30 526 27 149

Förutbetald kabel-tv-avgift/bredbandsanslutning

29 302 29 232

59 828 56 381

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

- 300 000

- 300 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa

2 000 2 000

Bankmedel

701 350 -

Förvaltningskonto i Swedbank

483 362 335 259

1 186 713 337 259

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31

2015-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 906 383	32 104 635
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 57 144	- 340 515
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	31 849 239	31 764 120

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,83%	rörlig ränta	3 375 000			3 375 000
SBAB BANK AB	0,75%	rörlig ränta	3 132 810		39 660	3 093 150
SBAB BANK AB	0,77%	rörlig ränta	1 545 895		100 000	1 445 895
SBAB BANK AB	1,20%	2018-11-20	3 357 772		13 242	3 344 530
SBAB BANK AB	1,27%	2020-09-21	3 171 010		14 652	3 156 358
SBAB BANK AB	1,78%	2019-11-20	6 795 000			6 795 000
SBAB BANK AB	3,11%	2018-01-12	6 727 148		30 698	6 696 450
SBAB BANK AB	5,05%	2017-03-30	4 000 000			4 000 000
			32 104 635		198 252	31 906 383

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 57 144 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 57 144 kr årligen.

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	18 630	18 240
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	19 020	18 645
	37 650	36 885

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	19 972	18 329
Övriga kortfristiga låneskulder	5 600	3 840
	25 572	22 169

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

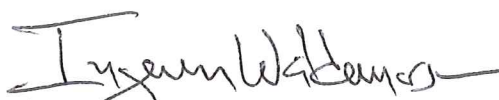
Upplupna löner	250	250
Upplupna räntekostnader	51 478	56 425
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 735	–
Upplupna elkostnader	1 285	1 069
Upplupna kostnader för renhållning	600	644
Upplupna revisionsarvoden	7 900	7 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 760	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 012	183 850
	304 020	249 802


Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Ställda säkerheter


Fastighetsinteckning	36 110 000	36 110 000
Summa ställda panter	36 110 000	36 110 000

Växjö 2017-03-17



Ingemar Waldemarsson



Peter Knutsson


Thomas Graf


Mikael Tersmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 mars 2017.


Tönnerviks Hörwath Revision AB
Lars Engström
Auktoriserad revisor


Elin Karlström Funck
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken
Org.nr. 769611-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken 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.

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 "Föreningsrevisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Föreningsrevisorns 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 vinst eller förlust. 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 ersättningskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 överträdelse 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 29 mars 2017

Tönnerviks Horwath Revision AB



Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Elin Karlström Funck

Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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.

RIKSBYGGEN BRF EKEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RIKSBYGGEN BRF EKEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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