

Årsredovisning

RB BRF KANTORN
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716420-4310

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



Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KANTORN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen äger fastigheten Kantorn 3 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 49 st småhus, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 2004-2005. Fastighetens adress är Prästgårdsvägen 124-220 i Tumba.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	-	-	30	2	17

Total tomtarea: 14 700 m²
Total bostadsarea: 5 393 m²

Årets taxeringsvärde 59 479 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 59 479 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggen ("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. I år fick vi en återbäring på 5 400 kronor och utdelning på 6 762 kronor. Utdelningen grundar sig på garantikapitalbevis för 73 500 kronor.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel



Botkyrka kommun	Vatten
ComHem AB	Kabel-TV
Södertörns fjärrvärme AB	Fjärrvärme
SRV	Sophantering
Vattenfall	El
Husby	Vinterskötsel

Efter den senaste stämman 2016-01-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jainisha Gandhi	Ordförande	Stämman	2016
Maria Forsberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Claes Tullbrink	Sekreterare	Stämman	2017
Hanan Thabet	Ledamot	Stämman	2017
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jennifer Warg		Stämman	2016
Kari Runsala		Stämman	2016
Karolin Kral		Stämman	2017
Peter Lindroth		Stämman	2017
Eva Zettervall		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Niclas Gerdsling		Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Inger Ros	Stämman
-----------	---------

Valberedning

Lisa Forsberg (sammankallande)	Stämman
Katarina Hoverberg	Stämman
Hans-Owe Ekroth	Stämman

Studieorganisatör

Jainisha Gandhi	Styrelsen
-----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 7,2 % samtidigt som tillägget för fastighetsskatten togs bort vilket innebar en nettoökning på ca 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,7 % från och med 2016-10-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

My

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2016 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 676 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen planerar att utföra bl a nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Taköversyn / rengöring	2017
Asfaltarbeten	2017
Ytterdörrar	2017-2019
Målning träpanel, taksprång och träplank.	2018-2022

Medlemsinformation

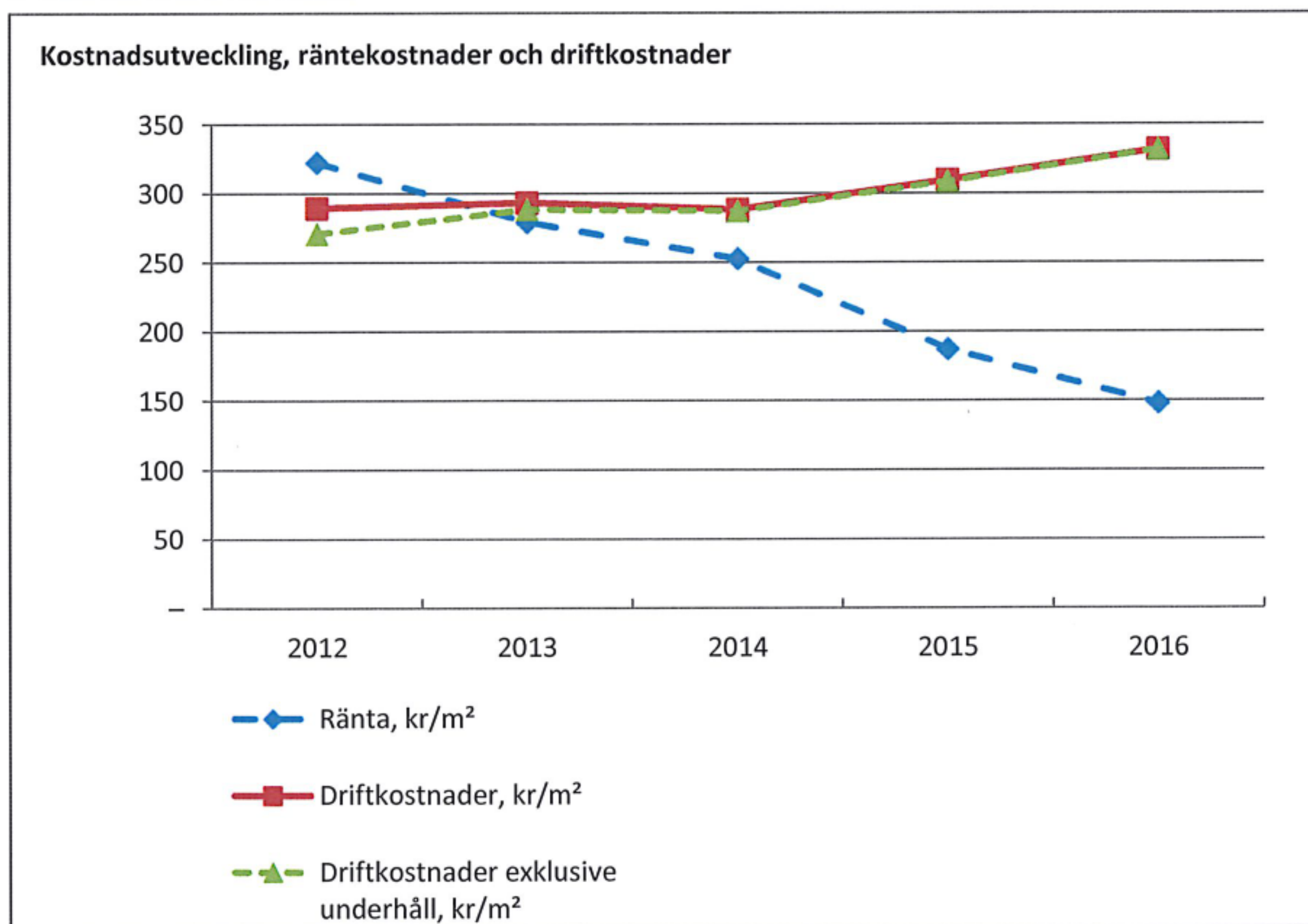
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 433	4 263	4 181	4 168	4 007
Resultat efter finansiella poster	477	216	754	611	300
Årets resultat	477	216	754	611	300
Resultat före avskrivningar	1 493	1 232	995	837	511
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 018	827	640	482	156
Avsättning till underhållsfond kr/m²	88	75	66	66	66
Balansomslutning	120 532	119 972	119 826	119 088	118 515

Handwritten signature

Soliditet	60%	60%	60%	60%	60%
Likviditet	509%	463%	373%	305%	234%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	822	790	775	773	743
Driftkostnader, kr/m ²	332	310	288	293	289
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	332	309	287	288	271
Ränta, kr/m ²	148	187	253	279	322
Underhållsfond, kr/m ²	550	462	388	323	262
Lån, kr/m ²	8 653	8 672	8 689	8 701	8 708

Beloppen som avser kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter, som i vårt fall är lika med samtliga bostadsareor, som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 537 142
Årets resultat före fondförändring	476 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	1 538 798

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 538 798
----------------------------	-----------

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

ny

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter, bostäder		4 433 315	4 262 533
Inkassointäkter		180	—
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 433 495	4 262 533
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	-1 789 406	-1 669 680
Övriga externa kostnader	2	- 263 238	- 252 989
Personalkostnader	3	- 107 994	- 126 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 016 148	-1 016 148
Summa rörelsekostnader		-3 176 786	-3 065 418
Rörelseresultat		1 256 709	1 197 115
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Intresseföreningen		6 762	1 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11 827	26 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 798 642	-1 008 734
Summa finansiella poster		- 780 053	- 981 395
Resultat efter finansiella poster		476 656	215 720
Årets resultat	11	476 656	215 720

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	113 626 695	114 642 843
Summa materiella anläggningstillgångar		113 626 695	114 642 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	73 500	12 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	12 500
Summa anläggningstillgångar		113 700 195	114 655 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	185 203	181 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 041	73 316
Summa kortfristiga fordringar		260 244	254 830
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	4 440 000
Summa kortfristiga placeringar		—	4 440 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	6 571 914	621 542
Summa kassa och bank		6 571 914	621 542
Summa omsättningstillgångar		6 832 158	5 316 372
SUMMA TILLGÅNGAR		120 532 353	119 971 715

Ry

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 130 000	68 130 000
Underhållsfond		2 967 872	2 492 872
Summa bundet eget kapital		71 097 872	70 622 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 062 142	1 321 422
Årets resultat		476 656	215 720
Summa fritt eget kapital		1 538 798	1 537 142
Summa eget kapital		72 636 670	72 160 014
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	46 552 141	46 663 479
Summa långfristiga skulder		46 552 141	46 663 479
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	111 313	104 478
Leverantörsskulder		19 247	22 883
Skatteskulder		541 107	352 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	671 875	668 698
Summa kortfristiga skulder		1 343 542	1 148 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 532 353	119 971 715
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		49 429 000	49 429 000
Summa ställda säkerheter		49 429 000	49 429 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AG

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016

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.

Ry

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	109	2123
Inventarier, lekplatser	Linjär	10	2017

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Driftkostnader

Reparationer	29 254	99 562
Underhåll	—	4 688
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	363 188	177 919
Försäkringspremier	51 826	59 953
Kabel- och digital-TV	65 676	64 436
Fastighetsskötsel	53 402	51 832
Trädgårdsskötsel	106 852	103 690
Återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 5 900
Snö- och halkbekämpning	55 689	78 606
Förbrukningsmateriel	4 547	1 829
Vatten	187 209	195 848
El	60 379	64 152
Uppvärmning	745 305	710 080
Sophantering och återvinning	71 479	62 985
	<u>1 789 406</u>	<u>1 669 680</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	181 718	176 555
IT-kostnader	587	1 035
Juridiska kostnader	450	7 516
Arvode, yrkesrevisor	19 350	19 375
Övriga förvaltningskostnader	18 221	26 768
Kreditupplysningar	1 575	225
Telefon	9 514	2 779
Köpta tjänster	31 823	18 736
	<u>263 238</u>	<u>252 989</u>

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 600	83 445
Sammanträdesarvoden	13 375	—
Arvode till valberedningen	—	3 160
Övriga ersättningar	—	6 970
Föreningsvald revisor	3 200	3 200
Summa	<u>82 175</u>	<u>96 775</u>
Sociala kostnader	25 819	29 826
	<u>107 994</u>	<u>126 601</u>

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 014 548	1 014 548
Lekplatser	1 600	1 600
	<u>1 016 148</u>	<u>1 016 148</u>

13

2016-08-31 2015-08-31

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank, SBAB	3 082	—
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	66
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 700	26 123
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	—
Övriga ränteintäkter	14	—
	<u>11 827</u>	<u>26 189</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	111 600 250	111 600 250
Mark	5 748 750	5 748 750
Standardförbättringar	16 000	16 000
	<u>117 365 000</u>	<u>117 365 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>117 365 000</u>	<u>117 365 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 709 357	-1 694 809
Standardförbättringar	- 12 800	- 11 200
	<u>-2 722 157</u>	<u>-1 706 009</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 014 548	-1 014 548
Årets avskrivning standardförbättringar	- 1 600	- 1 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 738 305</u>	<u>-2 722 157</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>113 626 695</u>	<u>114 642 843</u>
Varav		
Byggnader	107 876 345	108 890 893
Mark	5 748 750	5 748 750
Standardförbättringar	1 600	3 200
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>59 479 000</u>	<u>59 479 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>59 479 000</u>	<u>59 479 000</u>
varav byggnader	<u>36 400 000</u>	<u>36 400 000</u>

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

147 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	<u>73 500</u>	<u>12 500</u>
	73 500	12 500

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	178 525	174 836
Andra kortfristiga fordringar	<u>6 678</u>	<u>6 678</u>
	<u>185 203</u>	<u>181 514</u>

143

2016-08-31 2015-08-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 082	2 473
Förutbetalda försäkringspremier	30 232	30 232
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 664	14 080
Förutbetald renhållning	5 114	5 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 514	5 391
Förutbetald fastighetsskötsel mm	5 148	4 941
Förutbetald trädgårdsskötsel	9 018	8 635
Förutbetald telefon	2 269	2 480
	<u>75 041</u>	<u>73 316</u>

Not 10 Kassa och bank

Bankmedel i SBAB	4 500 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	2 071 914	621 542
	<u>6 571 914</u>	<u>621 542</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 130 000	2 492 872	1 321 422	215 720
Disposition enl. årsstämmobeslut			215 720	- 215 720
Reservering underhållsfond		475 000	- 475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—	
Årets resultat				476 656
Vid årets slut	68 130 000	2 967 872	1 062 142	476 656

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	46 663 454	46 767 957
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 111 313	- 104 478
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>46 552 141</u>	<u>46 663 479</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB 1)	0,80%	2016-09-05	7 460 992		3 060	7 457 932
SBAB BANK AB	0,78%	2017-08-24	6 929 540		29 695	6 899 845
SBAB BANK AB	0,79%	2017-01-13	2 433 594		9 206	2 424 388
SBAB BANK AB	1,43%	2019-01-17	13 730 404		23 942	13 706 462
SBAB BANK AB	1,61%	2018-12-13	2 383 755		5 229	2 378 526
SBAB BANK AB 2)	2,77%	2016-09-05	2 957 787		14 391	2 943 396
SBAB BANK AB	3,29%	2020-01-13	10 871 885		18 980	10 852 905
			46 767 957		104 503	46 663 454

1) Vid villkorsändringsdagen bands räntan till 0,8% t o m 2017-09-05.

2) Vid villkorsändringsdagen bands räntan till 1,04% t o m 2019-09-20.



2016-08-31

2015-08-31

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	89 531	113 753
Upplupna elkostnader	4 202	4 044
Upplupna vattenavgifter	32 000	29 970
Upplupna värmekostnader	55 997	55 599
Upplupna kostnader för renhållning	10 229	—
Upplupna revisionsarvoden	19 850	19 875
Upplupna styrelsearvoden	112 496	112 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 570	332 962
	<u>671 875</u>	<u>668 698</u>

Tumba 2016-10-24


Jainisha Gandhi


Maria Forsberg


Claes Tullbrink


Hanan Thabet


Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-30

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Niclas Gerdsling
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kantorn, org.nr 716420-4310

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kantorn för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

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. Vi har utfört revisionen 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 vi 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 2016-08-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 november 2016

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

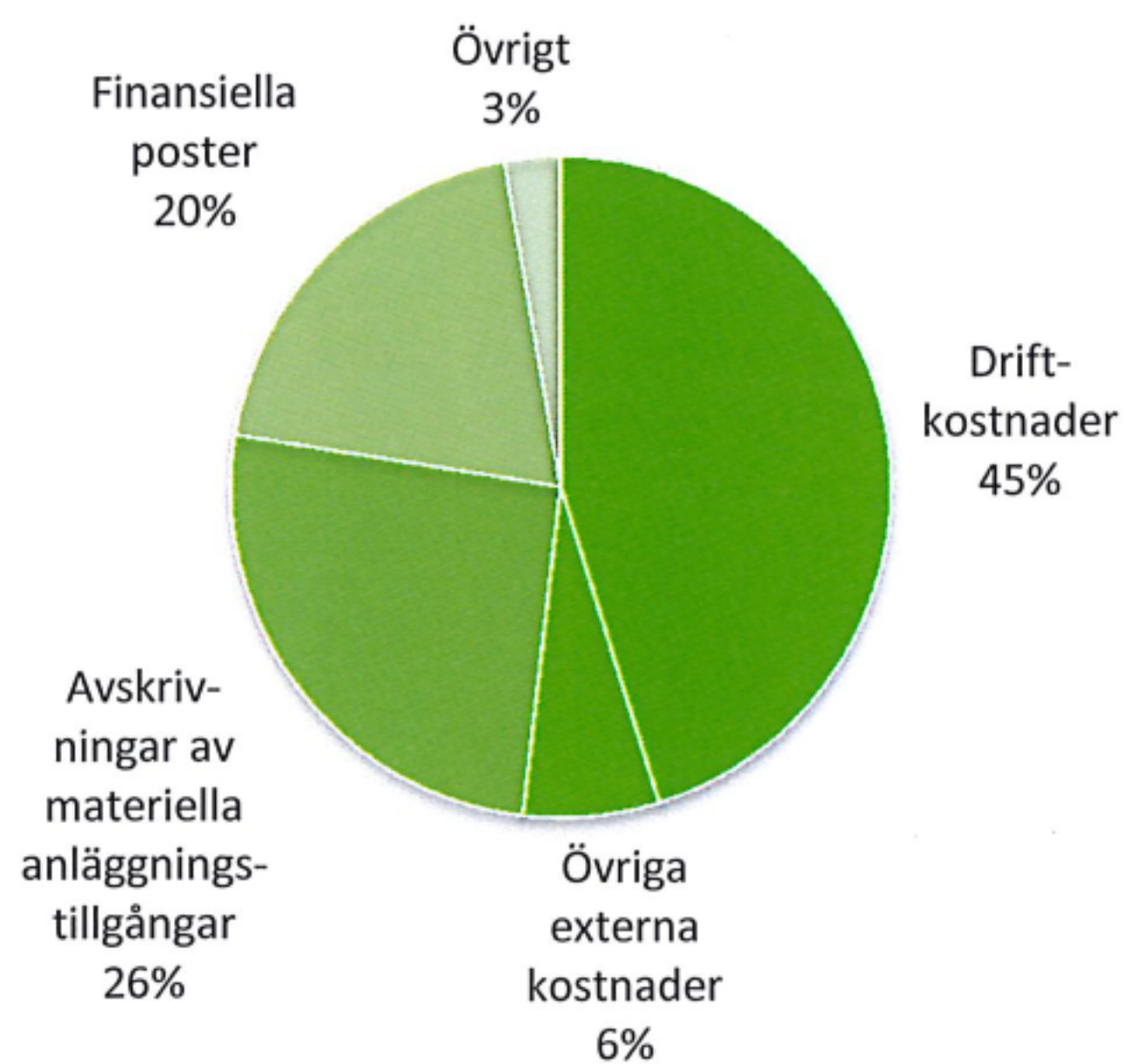


Niclas Gerdsling
Revisor

Nyckeltal

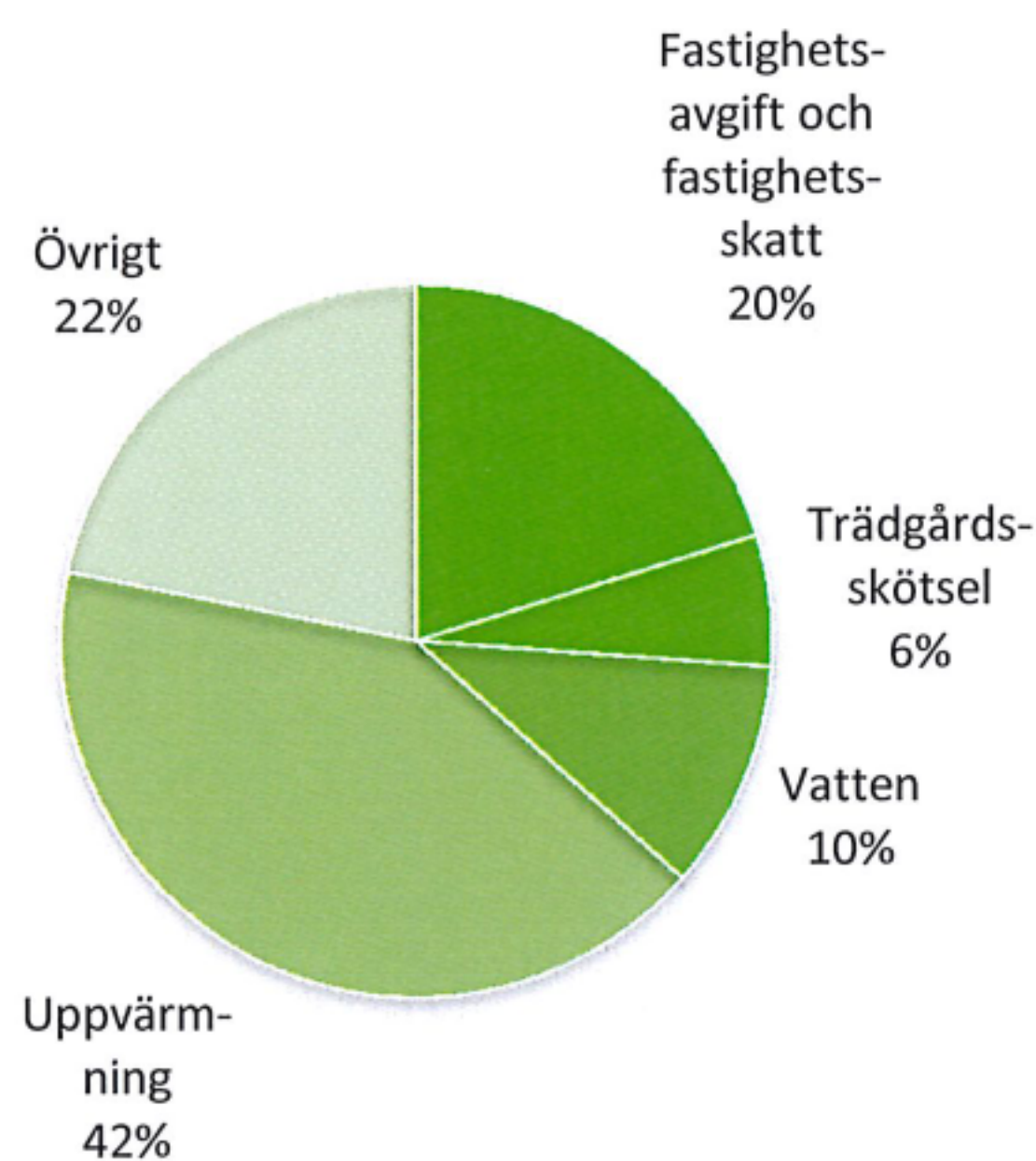
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 789 406	1 669 680
Övriga externa kostnader	263 238	252 989
Personalkostnader	107 994	126 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 016 148	1 016 148
Finansiella poster	780 053	981 395
Summa kostnader	3 956 839	4 046 813



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	29 254	99 562
Underhåll	0	4 688
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	363 188	177 919
Försäkringspremier	51 826	59 953
Kabel- och digital-TV	65 676	64 436
Fastighetsskötsel	53 402	51 832
Trädgårdsskötsel	106 852	103 690
Återbäring från Riksbyggen	- 5 400	- 5 900
Snö- och halkbekämpning	55 689	78 606
Förbrukningsmateriel	4 547	1 829
Vatten	187 209	195 848
El	60 379	64 152
Uppvärmning	745 305	710 080
Sophantering och återvinning	71 479	62 985
Summa driftkostnader	1 789 406	1 669 680



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	5366	5366
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	5	19
Underhåll	0	1
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68	33
Försäkringspremier	10	11
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetsskötsel	10	10
Trädgårdsskötsel	20	19
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Snö- och halkbekämpning	10	15
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	35	36
El	11	12
Uppvärmning	139	132
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	333	311

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF KANTORN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF KANTORN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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