
Årsredovisning

RB BRF Drevvikens Strand
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716417-8043

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



Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter, 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF Drevvikens
Strand får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
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 Klangen 13 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus i 1 våning, 53 st bostadshus i 2 våningar och 62 bostadshus i 3 våningar innehållande totalt 119 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982-1983.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
57	22	40

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	112	32

Total bostadsarea: 12 743 m²

Årets taxeringsvärde 139 706 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 664 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Stockholm.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Jour
Stockholm Vatten AB	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Luleå Energi AB	El (leverantör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Värme
Com Hem AB	Kabel-tv
Telia	Fiber

Styrelse

Efter den senaste stämman 2015-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Stellan Spångberg	Ordförande	Stämman
Madeleine Bernats	Vice ordförande	Stämman
Maria Kilinc	Sekreterare	Stämman
Jan Liljestedt	Ledamot	Stämman
Peter Krantz	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

André Jaoui	Stämman
Christel Stigbehrt	Stämman
Daniel Raanaes	Stämman
Jan Malmgren	Stämman
Anna Kausits	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Tomas Hahn	Föreningsvald revisor	Stämman
Torbjörn Larsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mariusz Stabryla	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Kent Åkesson	Sammanställande	Stämman
Jari Martikainen		Stämman

Vicevärd

Staffan Stigbehrt	Styrelsen
-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna för 2015 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 677 tkr och planerat underhåll för 1 827 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	86
Byte radiatorventiler	616
Stolpbelysning	121
Huskropp utvändigt	32
Markytor	126
Renovering garage	667
Bredbandsinstallation	180

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB BRF Drevvikens Strands stadgar (även Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 871 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. RB BRF Drevvikens strand redovisar enligt K2-regelverket.

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 176 personer.

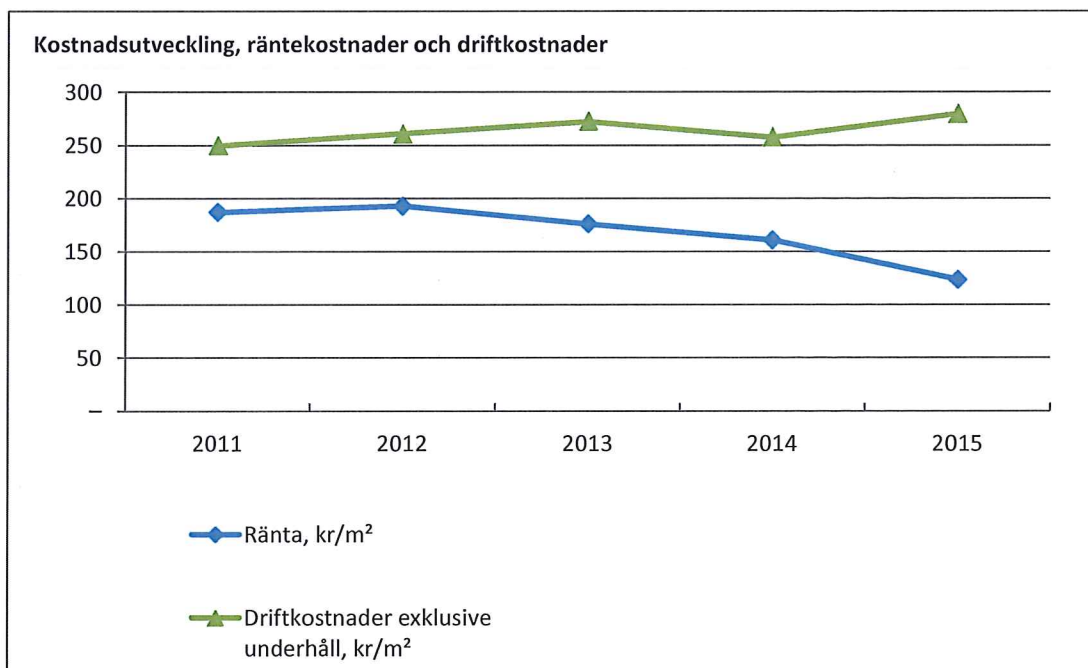
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 798	7 777	7 785	7 783	7 479
Resultat efter finansiella poster	- 170	437	- 5 580	1 106	719
Årets resultat efter fondförändring	57	38	34	- 42	- 214
Avsättning till underhållsfond kr/m²	126	122	94	106	110
Balansomslutning	73 813	74 157	74 683	79 504	77 813
Soliditet	16%	16%	15%	21%	20%
Likviditet	371%	309%	174%	535%	410%
Avgifts- och hyresbortfall	0,36%	0,61%	0,36%	0,52%	0,33%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	572	572	572	571	559
Bränsletillägg, kr/m²	72	72	72	72	72
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	280	258	272	261	250
Ränta, kr/m²	123	161	176	193	187
Underhållsfond, kr/m²	436	454	423	863	773
Lån, kr/m²	4 776	4 780	4 784	4 788	4 792

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², bränsletillägg kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 821 624
Årets resultat före fondförändring	-169 856
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 826 842</u>
Summa överskott	1 878 610

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 878 610



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 797 687	7 776 587
Övriga rörelseintäkter	2	1 000 010	967 712
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 797 697	8 744 299
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 389 203	-4 433 026
Övriga externa kostnader	4	- 328 417	- 289 735
Personalkostnader	5	- 658 268	- 537 999
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	6	-1 040 739	-1 040 739
Summa rörelsekostnader		-7 416 627	-6 301 499
Rörelseresultat		1 381 070	2 442 800
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 300	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 292	41 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 571 518	-2 049 548
Summa finansiella poster		-1 550 926	-2 005 911
Resultat efter finansiella poster		- 169 856	436 888
Årets resultat		- 169 856	436 888
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 600 000	-1 550 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 826 842	1 151 365
Resultat efter fondförändring		56 986	38 253

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	67 261 052	68 184 028
Inventarier, verktyg och installationer	9	818 417	936 181
Summa materiella anläggningstillgångar		68 079 469	69 120 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	178 500	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	25 000
Summa anläggningstillgångar		68 257 969	69 145 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		488	7 212
Övriga fordringar		54 138	47 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 557	74 800
Summa kortfristiga fordringar		186 183	129 425
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		4 350 000	3 930 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 019 286	952 142
Summa kassa och bank		1 019 286	952 142
Summa omsättningstillgångar		5 555 469	5 011 567
SUMMA TILLGÅNGAR		73 813 438	74 156 775

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 069 922	4 069 922
Fond för yttre underhåll		5 555 769	5 782 611
Summa bundet eget kapital		9 625 691	9 852 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 048 466	1 384 735
Årets resultat		- 169 856	436 888
Summa fritt eget kapital		1 878 610	1 821 624
Summa eget kapital		11 504 300	11 674 156
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	60 812 485	60 862 485
Summa långfristiga skulder		60 812 485	60 862 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	50 000	50 000
Leverantörsskulder		- 71 241	421 362
Skatteskulder		53 940	64 618
Övriga skulder	15	48 081	89 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 415 873	994 376
Summa kortfristiga skulder		1 496 653	1 620 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 813 438	74 156 775
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		73 621 000	73 621 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas 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.

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 68 400 319 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Linjär	1%
Garageportar	Linjär	25 år
Jordras	Linjär	30 år
Lekplatser	Linjär	20 år
Markinventarier	Linjär	10 år
Traktor	Linjär	10 år
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	Linjär	10 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	7 285 737	7 285 737
Hyror, garage	471 800	471 100
Hyror, p-platser	68 250	67 650
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 22 050	- 33 950
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 050	- 13 950
	<u>7 797 687</u>	<u>7 776 587</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	914 618	914 618
Kabel-tv-avgifter	76 143	35 700
Inträdes/utträdesavgifter	5 509	—
Snöröjning BRF Mörtviksgården	—	14 514
Inkassointäkter	3 740	2 880
	<u>1 000 010</u>	<u>967 712</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	677 085	395 825
Underhåll	1 826 842	1 151 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	864 178	846 328
Försäkringspremier	102 663	130 635
Kabel- och digital-TV	120 644	119 516
Service/övervakningssystem skadedjur	20 808	18 625
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 3 100
Bevakningskostnader	6 126	1 890
Snö- och halkbekämpning	20 426	21 062
Förbrukningsmateriel	43 586	49 018
Fordons- och maskinkostnader	69 011	37 894
Vatten	216 934	253 968
El	99 824	102 707
Uppvärmning	1 271 223	1 231 000
Sophantering och återvinning	53 253	76 294
	<u>5 389 203</u>	<u>4 433 026</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	191 025	181 752
IT-kostnader	41 453	805
Juridiska kostnader	4 525	3 900
Arvode, yrkesrevisorer	31 250	34 000
Övriga försäljningskostnader	48 678	43 935
Kreditupplysningar	2 251	6 526
Telefon	1 194	2 076
Medlems- och föreningsavgifter	5 950	5 950
Konsultarvoden	—	7 400
Bankkostnader	2 091	3 391
	<u>328 417</u>	<u>289 735</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Snöröjning/trädgårdsarbetare	248 491	197 576
Fast styrelsearvode	52 180	39 400
Sammanträdesarvoden	18 600	16 100
Arvode till valberedningen	2 200	2 100
Övriga ersättningar	12 151	16 343
Arvode vicevärd	169 800	166 200
Föreningsvald revisor	4 100	3 900
Summa	<u>507 522</u>	<u>441 619</u>
Sociala kostnader	150 746	96 380
	<u>658 268</u>	<u>537 999</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar

Byggnader	746 000	746 000
Garageportar	20 860	20 860
Jordras	93 744	93 744
Lekplatser	58 136	58 136
Markinventarier	4 236	4 236
Traktor	111 125	111 125
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	6 638	6 638
	<u>1 040 739</u>	<u>1 040 739</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	1 140
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 205	38 871
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	809	877
Övriga ränteintäkter	278	448
	<u>18 292</u>	<u>41 337</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	74 634 625	74 634 625
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	521 508	521 508
Jordras	2 272 037	2 272 037
Lekplatser	1 162 716	1 162 716
Markinventarier	42 355	42 355

Summa anskaffningsvärden

82 133 241 82 133 241

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 731 578	-11 985 578
Garageportar	- 626 375	- 605 515
Jordras	- 361 896	- 268 152
Lekplatser	- 199 712	- 141 576
Markinventarier	- 29 652	- 25 416

-13 949 213 -13 026 237

Årets avskrivning byggnader

- 746 000 - 746 000

Årets avskrivning garageportar

- 20 860 - 20 860

Årets avskrivning Jordras

- 93 744 - 93 744

Årets avskrivning Lekplatser

- 58 136 - 58 136

Årets avskrivning markinventarier

- 4 236 - 4 236

Summa årets avskrivningar

- 922 976 - 922 976

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 872 189 -13 949 213

Restvärde enligt plan vid årets slut

67 261 052 68 184 028

Taxeringsvärden

bostäder

139 706 000 138 664 000

Totalt taxeringsvärde

139 706 000 138 664 000

varav byggnader

86 394 000 83 210 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Traktor	1 111 250	1 111 250
Snöslunga	7 500	7 500
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	66 379	66 379
Gräsklippare	23 120	23 120
Möbler lokal	29 119	29 119

Summa anskaffningsvärden	1 237 368	1 237 368
--------------------------	-----------	-----------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Traktor	- 222 250	- 111 125
Snöslunga	- 7 500	- 7 500
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 19 199	- 12 561
Gräsklippare	- 23 120	- 23 120
Möbler lokal	- 29 119	- 29 119

Årets avskrivningar

Traktor	- 111 125	- 111 125
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 6 638	- 6 638

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 418 951	- 301 188
--	-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	818 417	936 181
--	---------	---------

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag

357 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

	—	25 000
	178 500	—
	178 500	25 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 745	2 486
Förutbetalda försäkringspremier	23 543	32 032
Förutbetalda driftkostnader	—	296
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 608	30 236
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	82 845	—
Övriga förutbetalda kostnader	12 816	9 750
	131 557	74 800

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	245 321	—
Förvaltningskonto i Swedbank	763 965	942 142
	1 019 286	952 142

	2015-12-31		2014-12-31	
Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 069 922	5 782 611	1 384 735	436 888
Disposition enl. årsstämmobeslut			436 888	- 436 888
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 826 842	1 826 842	
Årets resultat				- 169 856
Vid årets slut	4 069 922	5 555 769	2 048 466	- 169 856

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	60 862 485	60 912 485
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 50 000	- 50 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	60 812 485	60 862 485

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	0,83%	2017-11-24	7 808 235			7 808 235
SWEDBANK	0,68%	2016-02-28	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK	1,80%	2021-11-25	7 864 430			7 864 430
SWEDBANK	1,80%	2020-12-22	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK	1,87%	2019-10-25	10 169 910			10 169 910
SWEDBANK	3,12%	2018-10-25	9 969 910		50 000	9 919 910
SWEDBANK	4,89%	2016-01-26	11 000 000			11 000 000
			60 912 485		50 000	60 862 485

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	29 154	33 834
Skuld sociala avgifter och skatter	10 930	55 943
Clearing, felinbetalning	7 997	-
	48 081	89 777

2015-12-31

2014-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	1 979	—
Upplupna räntekostnader	123 275	152 875
Upplupna drift- och underhållskostnader	38 373	17 499
Upplupna elkostnader	16 007	16 337
Upplupna värmekostnader	166 344	177 338
Upplupna revisionsarvoden	32 375	32 375
Upplupna styrelsearvoden	6 300	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 523	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	760 697	597 952
	<u>1 415 873</u>	<u>994 376</u>

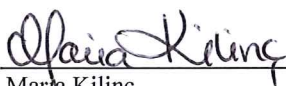
Skogås 2016-03-18



Stellan Spångberg



Madeleine Bernats



Marja Kilinc



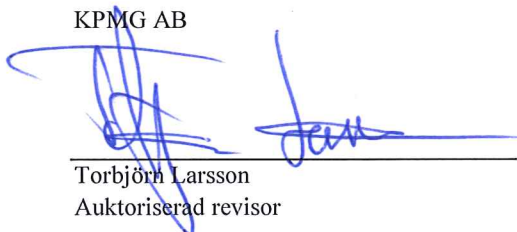
Jan Liljestedt



Peter Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-18

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisorTomas Hahn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Drevvikens Strand, org. nr 716417-8043

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Drevvikens Strand 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 BRF Drevvikens Strands 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 BRF Drevvikens Strand 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.

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

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

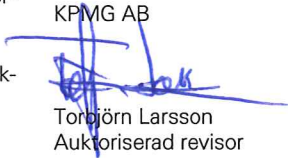
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 mars 2016

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

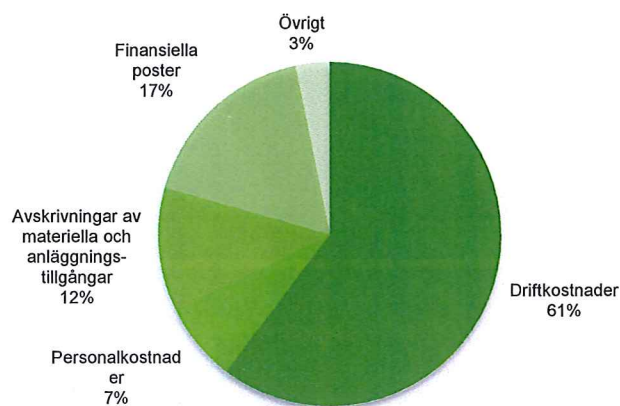

Tomas Hahn
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

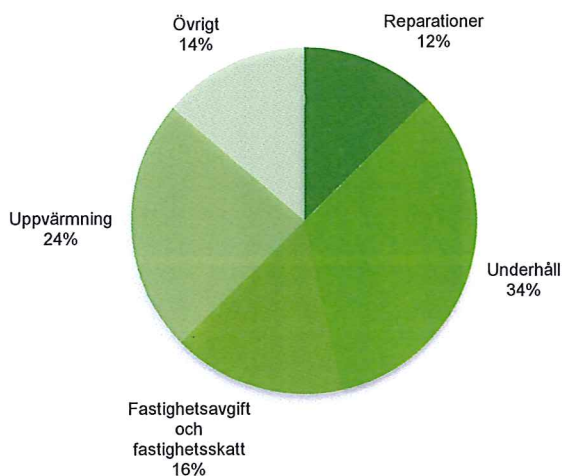
Driftkostnader
Övriga externa kostnader
Personalkostnader
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar
Finansiella poster
Summa kostnader

2015	2014
5 389 203	4 433 026
328 417	289 735
658 268	537 999
1 040 739	1 040 739
1 550 926	2 005 911
8 967 553	8 307 411



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	677 085	395 825
Underhåll	1 826 842	1 151 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	864 178	846 328
Försäkringspremier	102 663	130 635
Kabel- och digital-TV	120 644	119 516
Service/övervakningssystem skadedjur	20 808	18 625
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 3 100
Bevakningskostnader	6 126	1 890
Snö- och halkbekämpning	20 426	21 062
Förbrukningsmateriel	43 586	49 018
Fordons- och maskinkostnader	69 011	37 894
Vatten	216 934	253 968
El	99 824	102 707
Uppvärmning	1 271 223	1 231 000
Sophantering och återvinning	53 253	76 294
Summa driftkostnader	5 389 203	4 433 026



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	12743	12743
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	53	31
Underhåll	143	90
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68	66
Försäkringspremier	8	10
Kabel- och digital-TV	9	9
Service/övervakningssystem skadedjur	2	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	3	4
Fordons- och maskinkostnader	5	3
Vatten	17	20
El	8	8
Uppvärmning	100	97
Sophantering och återvinning	4	6
Summa driftkostnader	423	348

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 driva 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 Drevvikens Strand

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Drevvikens Strand
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