

Årsredovisning

**RB BRF DREVIKENS
STRAND**

1/1 2016 - 31/12 2016

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

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF DREVVIKENS
STRAND 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 68 400 319 kr.

Föreningen äger fastigheten Klangen 13 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 byggnader i 1 våning, 53 st bostadshus i 2 våningar och 63 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 139 706 000 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
Telia	Fiber

Efter den senaste stämman 2016-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Stellan Spångberg	Ordförande	Stämman
Madeleine Bernats	Vice ordförande	Stämman
Maria Kilinc	Sekreterare	Stämman
Jan Liljestedt	Ledamot	Stämman
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Tobias Norman		Stämman
André Jaoui		Stämman
Christel Stigbehrt		Stämman
Jan Malmgren		Stämman
Kristoffer Karlsson		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tomas Hahn	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Barbro Jonsson	Föreningsvald revisor	Stämman
----------------	-----------------------	---------

Valberedning

Kent Åkesson	Sammanställande	Stämman
Jari Martikainen		Stämman

Vicevärd

Staffan Stigbehrt	Vice värd	Styrelsen
-------------------	-----------	-----------

Väsentliga händelser under 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.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 723 tkr och planerat underhåll för 386 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ombyggnad av föreningens lokal	185
Installationer, armaturer	43
Markytor	158

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 för avsättning till fonder.

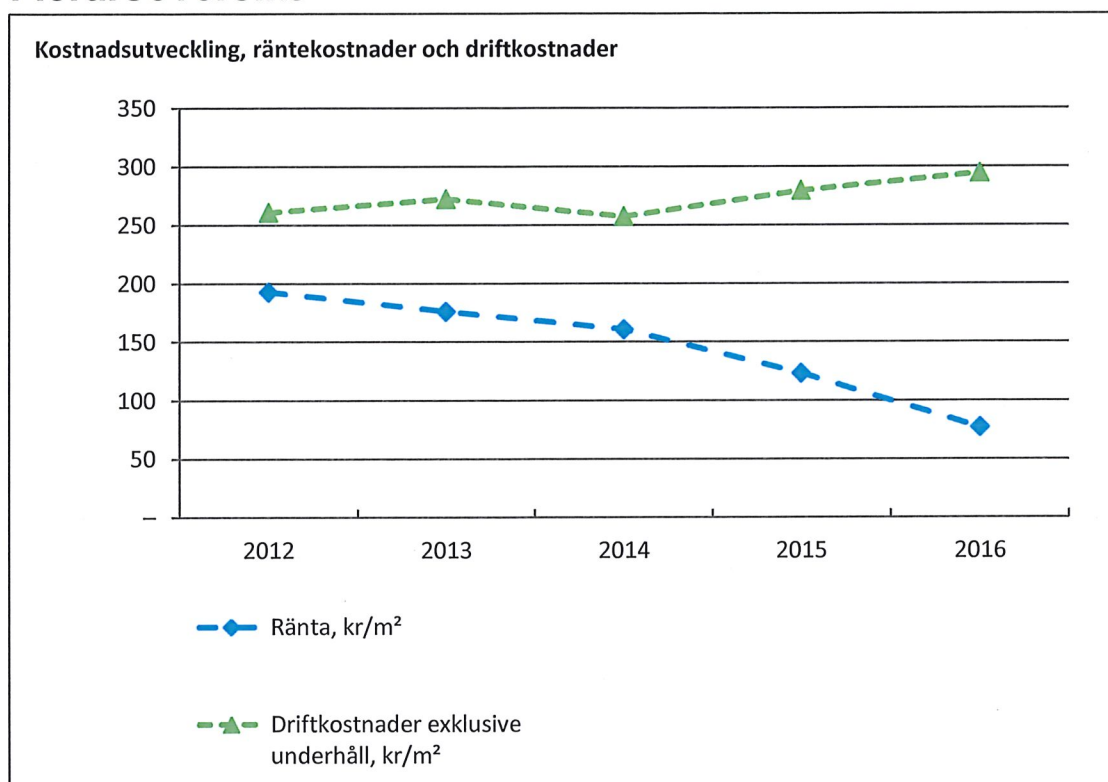
I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 768 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 721	8 712	8 691	8 700	8 697
Resultat efter finansiella poster	1 727	- 170	437	- 5 580	1 106
Avsättning till underhållsfond kr/m²	126	126	122	94	106
Balansomslutning	75 525	73 813	74 157	74 683	79 504
Soliditet	18%	16%	16%	15%	21%
Likviditet	543%	371%	309%	174%	535%
Avgifts- och hyresbortfall	0,23%	0,36%	0,61%	0,36%	0,52%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	572	572	572	572	571
Bränsletillägg, kr/m²	72	72	72	72	72
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	295	280	258	272	261
Ränta, kr/m²	77	123	161	176	193
Underhållsfond, kr/m²	531	436	454	423	863
Lån, kr/m²	4 772	4 776	4 780	4 784	4 788

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 069 922	5 555 769	2 048 466	- 169 856
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 169 856	169 856
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 385 562	385 562	
Årets resultat				1 727 202
Vid årets slut	4 069 922	6 770 207	664 172	1 727 202

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 878 610
Årets resultat före fondförändring	1 727 202
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	385 562
Summa överskott	<u>2 391 373</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Styrelsens förslag till årsstämman om extra avsättning till underhållsfonden	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 891 373

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	8 721 460	8 712 305
Övriga rörelseintäkter	3	458 887	85 392
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>9 180 347</u>	<u>8 797 697</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 140 949	-5 389 203
Övriga externa kostnader	5	- 789 775	- 328 417
Personalkostnader	6	- 530 083	- 658 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 040 739	-1 040 739
Summa rörelsekostnader		<u>-6 501 546</u>	<u>-7 416 627</u>
Rörelseresultat		2 678 801	1 381 070
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		16 422	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 384	18 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 981 405	-1 571 518
Summa finansiella poster		<u>- 951 599</u>	<u>-1 550 926</u>
Resultat efter finansiella poster		1 727 202	- 169 856
Årets resultat		<u>1 727 202</u>	<u>- 169 856</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna		-1 600 000	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond		385 562	-1 826 842
		<u>512 764</u>	<u>56 986</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	66 338 076	67 261 052
Inventarier, verktyg och installationer	9	700 654	818 417
Summa materiella anläggningstillgångar		67 038 730	68 079 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		67 217 230	68 257 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	488
Övriga fordringar		54 562	54 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 540	131 557
Summa kortfristiga fordringar		79 102	186 183
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	4 350 000
Summa kortfristiga placeringar		—	4 350 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 228 550	1 019 286
Summa kassa och bank		8 228 550	1 019 286
Summa omsättningstillgångar		8 307 652	5 555 469
SUMMA TILLGÅNGAR		75 524 882	73 813 438

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 069 922	4 069 922
Underhållsfond		6 770 207	5 555 769
Summa bundet eget kapital		10 840 129	9 625 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		664 172	2 048 466
Årets resultat		1 727 202	- 169 856
Summa fritt eget kapital		2 391 373	1 878 610
Summa eget kapital		13 231 502	11 504 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	60 762 485	60 812 485
Summa långfristiga skulder		60 762 485	60 812 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	50 000	50 000
Leverantörsskulder		175 930	- 71 241
Skatteskulder		67 445	53 940
Övriga skulder	12	90 353	48 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 147 167	1 415 873
Summa kortfristiga skulder		1 530 895	1 496 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 524 882	73 813 438

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
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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	7 285 737	7 285 737
Hyror, garage	471 800	471 800
Hyror, p-platser	67 800	68 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 14 105	- 22 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 750	- 6 050
Rabatter	- 640	-
Bränsleavgifter, bostäder	914 618	914 618
	<u>8 721 460</u>	<u>8 712 305</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Fiber Telia	466 826	76 143
Inträdes/utträdesavgifter	-	5 509
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-
Övriga intäkter	- 9 750	-
Inkassointäkter	1 799	3 740
	<u>458 887</u>	<u>85 392</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer (Gemensamma utrymmen: 198 tkr, vattenskada: 93 tkr, vatten/ avlopp: 54 tkr, markytor: 57 tkr, övrigt: 321 tkr)

	723 493	677 085
Underhåll	385 562	1 826 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	882 028	864 178
Försäkringspremier	94 174	102 663
Kabel-TV, Com Hem	10 608	120 644
Service/övervakningssystem skadedjur	20 495	20 808
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 3 400
Bevakningskostnader	8 010	6 126

	2016-12-31	2015-12-31
Snö- och halkbekämpning	8 000	20 426
Förbrukningsmateriel	158 877	43 586
Fordons- och maskinkostnader	58 191	69 011
Vatten	273 835	216 934
El	88 247	99 824
Uppvärmning	1 349 254	1 271 223
Sophantering och återvinning	82 974	53 253
	<u>4 140 949</u>	<u>5 389 203</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning	196 160	191 025
Fiber Telia	483 358	41 453
Juridiska kostnader	2 475	4 525
Arvode, yrkesrevisorer	42 125	31 250
Övriga försäljningskostnader	51 013	48 678
Kreditupplysningar	1 350	2 251
Telefon och porto	1 388	1 184
Konstaterade förluster hyror/avgifter	30	10
Medlems- och föreningsavgifter	5 950	5 950
Köpta tjänster	4 102	—
Bankkostnader	1 825	2 091
	<u>789 775</u>	<u>328 417</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Snöröjning/trädgårdsarbetare	171 802	248 491
Fast styrelsearvode	65 864	52 180
Sammanträdesarvoden	14 569	18 600
Arvode till valberedningen	3 500	2 200
Övriga ersättningar	8 690	12 151
Arvode vicevärd	175 400	169 800
Föreningsvald revisor	4 100	4 100
Summa	<u>443 925</u>	<u>507 522</u>
Sociala kostnader	86 158	150 746
	<u>530 083</u>	<u>658 268</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella 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 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
Anslutningsavgifter	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	-13 477 578	-12 731 578
Garageportar	- 647 235	- 626 375
Jordras	- 455 640	- 361 896
Lekplatser	- 257 848	- 199 712
Markinventarier	- 33 888	- 29 652
	-14 872 189	-13 949 213

Årets avskrivning byggnader	- 746 000	- 746 000
Årets avskrivning garageportar	- 20 860	- 20 860
Årets avskrivning jordras	- 93 744	- 93 744
Årets avskrivning lekplats	- 58 136	- 58 136
Årets avskrivning markinventarier	- 4 236	- 4 236
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 795 165	-14 872 189

Restvärde enligt plan vid årets slut

66 338 076 67 261 052

Taxeringsvärden

bostäder

	139 706 000	139 706 000
Totalt taxeringsvärde	139 706 000	139 706 000
varav byggnader	86 394 000	86 394 000

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

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Traktor	- 333 375	- 222 250
Snöslunga	- 7 500	- 7 500
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 25 837	- 19 199
Gräsklippare	- 23 120	- 23 120
Möbler lokal	- 29 119	- 29 119
	- 418 951	- 301 188
Årets avskrivningar		
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	- 6 638	- 6 638
Traktor	- 111 125	- 111 125
	- 117 763	- 117 763
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 536 714	- 418 951
Restvärde enligt plan vid årets slut	700 654	818 417

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

357 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	178 500	178 500
	178 500	178 500

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	60 812 485	60 862 485
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 50 000	- 50 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	60 762 485	60 812 485

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,53%	2017-01-28	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,61%	2017-02-28	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,83%	2017-11-24	7 808 235			7 808 235
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,80%	2020-12-22	7 050 000			7 050 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,80%	2021-11-25	7 864 430			7 864 430
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,87%	2019-10-25	10 169 910			10 169 910
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,12%	2018-10-25	9 919 910		50 000	9 869 910
			60 862 485		50 000	60 812 485

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

Not 12 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	22 720	29 154
Skuld sociala avgifter och skatter	66 533	10 930
Avräkning hyror och avgifter	1 100	—
Clearing	—	7 997
	90 353	48 081

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	—	1 979
Upplupna räntekostnader	109 002	123 275
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	38 373
Upplupna elkostnader	—	16 007
Upplupna värmekostnader	180 237	166 344
Upplupna revisionsarvoden	36 100	32 375
Upplupna styrelsearvoden	1 340	6 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 200	270 523
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	818 288	760 697
	<u>1 147 167</u>	<u>1 415 873</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	73 621 000	73 621 000
Summa ställda panter	<u>73 621 000</u>	<u>73 621 000</u>

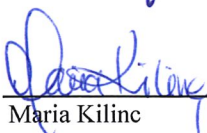
Skogås 2017- 02-20



Stellan Spångberg



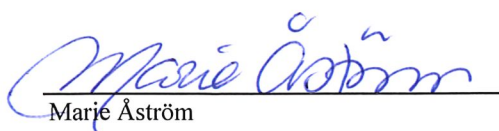
Madeleine Bernats



Maria Kilinc



Jan Liljestedt



Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 augusti 2017

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Tomas Hahn
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevvikens Strand 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns 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 Bostadsrättsföreningen Drevvikens Strand 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. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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.

Solna den 24 april 2017

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Tomas Hahn

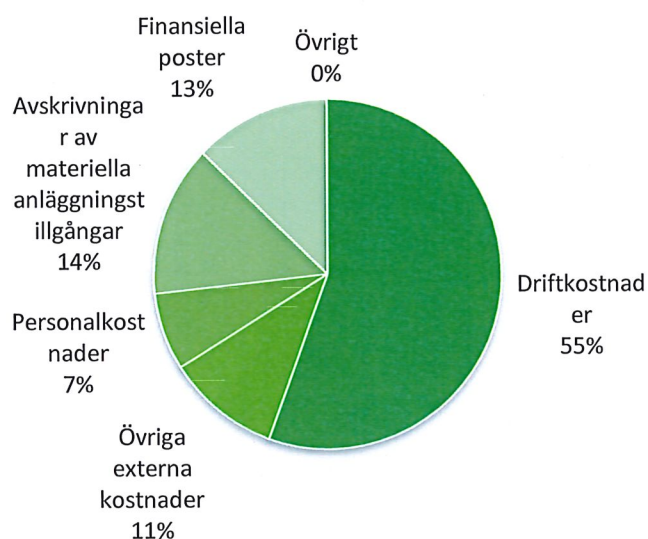
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

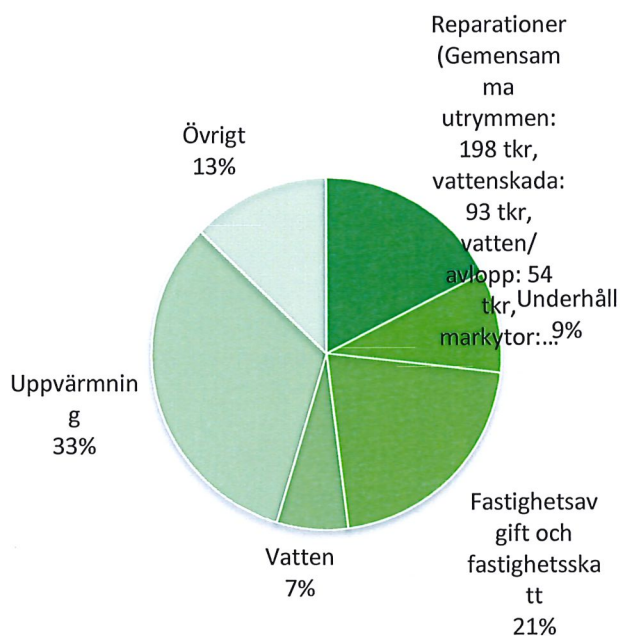
Driftkostnader
Övriga externa kostnader
Personalkostnader
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Finansiella poster
Summa kostnader

2016	2015
4 140 949	5 389 203
789 775	328 417
530 083	658 268
1 040 739	1 040 739
951 599	1 550 926
7 453 145	8 967 553



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer (Gemensamma utrymmen: 198 tkr, vattenskada: 93 tkr, vatten/ avlopp: 54 tkr, Underhåll markytor: 9%)	723 493	677 085
Underhåll	385 562	1 826 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	882 028	864 178
Försäkringspremier	94 174	102 663
Kabel-TV, Com Hem	10 608	120 644
Service/övervakningssystem skadedjur	20 495	20 808
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 3 400
Bevakningskostnader	8 010	6 126
Snö- och halkbekämpning	8 000	20 426
Förbrukningsmateriel	158 877	43 586
Fordons- och maskinkostnader	58 191	69 011
Vatten	273 835	216 934
El	88 247	99 824
Uppvärmning	1 349 254	1 271 223
Sophantering och återvinning	82 974	53 253
Summa driftkostnader	4 140 949	5 389 203



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

12743

12743

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer (Gemensamma utrymmen: 198 tkr, vattenskada: 93 tkr, vatten/ avlopp)

57

53

Underhåll

30

143

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

69

68

Försäkringspremier

7

8

Kabel-TV, Com Hem

1

9

Service/övervakningssystem skadedjur

2

2

Återbäring från Riksbyggen

0

0

Bevakningskostnader

1

0

Snö- och halkbekämpning

1

2

Förbrukningsmateriel

12

3

Fordons- och maskinkostnader

5

5

Vatten

21

17

El

7

8

Uppvärmning

106

100

Sophantering och återvinning

7

4

Summa driftkostnader

325

423

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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.

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 skuldtyngd 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



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