
Årsredovisning

**RB BRF QVARNEN I
NACKA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769622-5494**

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF QVARNEN I NACKA är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF QVARNEN I
NACKA 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 Nacka kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen och är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:5 i Nacka kommun. Fastigheten var tidigare en industribyggnad som nu är ombyggd till ett flerbostadshus med sammanlagt 122 lägenheter. Byggnaden har värdeår 2015. Fastighetens adresser är Mjölmarvägen 18, 20 A-B, samt 22 i Nacka. Alla lägenheter är inflyttade.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	59	26	33

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Del i varmgarage, 71,79%, Stora Kvarnens samfällighetsförening
1	112 parkeringsplatser

Total tomtarea: 3 749 m²
Total bostadsarea: 11 424 m²

Årets taxeringsvärde Sicklaön 38:5 290 000 000 kr
Årets taxeringsvärde Sicklaön GA:109 (del i garage) 8 640 000 kr
Föregående års taxeringsvärde Sicklaön 38:5 196 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde Sicklaön GA:109 (del i garage) 8 640 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens Brf 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	Fastighetservice
Fortum Värme AB	Värme
Nacka Energi AB	El
Com Hem AB	Bredband/Kabel-TV/Telefoni
Solid fastighetspartner AB	Snöskottning tak

Föreningen är delaktig i Stora Kvarnens samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Silo III och Brf Hamnkontoret. Föreningens andel är 71,79 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar underjordiskt garage i 3-dimensionell fastighetsbildning inom fastigheten Sicklaön 38:5 med tillhörande anordningar. Garaget innehåller 156 platser och färdigställdes under 2014.

Föreningen är delaktig i Nya Kvarnens samfällighetsförening för del i Sicklaön GA:130 sektion 1 och Sicklaön GA:131. Anläggningarna rör gård och gångytor, dag- och spillvattenledningar söder om föreningens fastighet.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med RB Brf Silo III. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av festlokal och gym inklusive bastu. Föreningen svarar för 74,8% av driftkostnaderna.

Styrelse

Efter den senaste stämman 2016-05-09 (forts. 2016-06-30) och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Jeanette Henningsson	Ordförande	Stämman
Poyan Daneshnejad	Sekreterare	Stämman
Gunvor Eriksson	Ledamot	Stämman
Börje Flodin, avgått	Ledamot	Stämman
Ewa Sundman	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Angeliqa Karlernäs		Stämman
Diana Zetterberg Rogers		Stämman
Marlene Mitman		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anette Källman Karlsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Niklas Jonasson	Föreningsvald revisor	Stämman
-----------------	-----------------------	---------

Valberedning

Assar Bolin	Sammanställande	Stämman
Rozbeh Daneshnejad		Stämman

R
OK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tecknat ett s.k Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför ombyggnaden av byggnaden. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra ombyggnationen av byggnaden och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen har betalat ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning och vid denna tidpunkt upprättades en avräkning. Överskott tillfaller Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. För RB Brf Qvarnen i Nacka så inföll avräkningen per den 31 mars 2016. Från och med 1 april 2016 har därmed föreningen en självständig ekonomi.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 157 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Under 2016 har föreningen uthyr ett tidigare onyttjat utrymme till en yogastudio. Intäkterna beräknas till ca 50 tkr per år. RB Brf Qvarnen i Nacka har därvid momsregistrerats.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 588 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ränteläget har under året varit gynnsamt, vilket har gett möjlighet till extra amorteringar om 3 mkr och ytterligare tilläggsamortering har gjorts om 1,5 mkr i början av februari innevarande år. Avsikten är att fortsätta med tilläggsamorteringar, när likviditeten så medger, och därmed säkra lägre räntekostnader inför förväntade högre räntelägen.

Föreningen har i december antagit ett erbjudande som SBAB har lämnat efter Riksbyggens gemensamma upphandling, där alla stora banker har fått möjlighet att medverka. Detta innebär att föreningens rörliga lån, för närvarande 26,8 mkr, under innevarande år flyttats från Nordea Hypotek AB till SBAB.

Föreningen har under året iordningställt en gästlägenhet. Kostnaderna för inredning har uppgått till 48 697 kr. Hyresintäkter under tiden juli-december uppgår till 28 500 kr.

Föreningens andel i samfällighetsföreningen, som driver och förvaltar garaget, ger ett stabilt årligt tillskott i form av utdelning om ca 1 mkr. Garaget är nu i princip fullbelagt. För att förbättra säkerheten har i garaget under sensommaren och hösten installerats kameraövervakning med rörelsestyrd inspelning. Detta med uppstramade inpassningsrutiner och striktare regler för hyresgästerna har gett resultat för inga fler inbrott har rapporterats sedan dess.

Föreningen har under året skapat ett Nyhetsbrev som skickas ut ca 1 gång per månad eller vid behov. Medlemmarna får information om vad styrelsen arbetar med samt kommande händelser. En sluten Facebook grupp har startats där medlemmarna kan kommunicera med varandra och styrelsen. Styrelsen har emailkontakt till samtliga medlemmar där snabb information skickas ut. En digital boendepärm där information om samtliga faciliteter är under upprättande och kommer att lanseras till våren 2017.

I oktober 2015 upptäcktes att fastigheten har en förhöjd fukthalt i hjärtväggarna. Ansvaret för att åtgärda detta vilar på ansvarig entreprenör och kommer inte att belasta föreningen.

Föreningen har till och från under året haft problem med ventilationen. Kostnaderna för eventuella åtgärder belastar entreprenören.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015
Nettoomsättning*	7 355	3 210
Resultat efter finansiella poster	- 1 550	130
Årets resultat	- 1 550	130
Resultat exklusive avskrivningar	3 588	980
Balansomslutning	752 162	758 930
Soliditet	88%	84%
Likviditet	91%	16%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	584	276
Driftkostnader, kr/m ²	261	63
Ränta, kr/m ²	102	41
Lån, kr/m ²	7 954	8 223

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	636 838 691	129 500	- 129 500	129 500
Disposition enl. årsstämmobeslut			129 500	- 129 500
Reservering underhållsfond		950 000	- 950 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	24 301 309			
Årets resultat				-1 549 966
Vid årets slut	661 140 000	1 079 500	- 950 000	-1 549 966

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-1 549 966
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-2 499 966

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -2 499 966

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	7 355 489	3 209 633
Övriga rörelseintäkter	3	1 211 798	1 289 122
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 567 288	4 498 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 987 116	- 720 987
Övriga externa kostnader	5	- 718 120	-2 746 961
Personalkostnader	6	- 121 471	- 31 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 137 669	- 850 324
Summa rörelsekostnader		-8 964 376	-4 350 115
Rörelseresultat		- 397 088	148 641
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 612	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 620	446 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 162 110	- 465 659
Summa finansiella poster		-1 152 878	- 19 141
Resultat efter finansiella poster		-1 549 966	129 500
Årets resultat		-1 549 966	129 500

nk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	749 094 974	754 232 643
Summa materiella anläggningstillgångar		749 094 974	754 232 643
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	183 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		749 277 974	754 293 643
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		436	114 142
Övriga fordringar	12	303 404	617 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 456	95 197
Summa kortfristiga fordringar		331 296	827 093
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 552 937	3 809 593
Summa kassa och bank		2 552 937	3 809 593
Summa omsättningstillgångar		2 884 233	4 636 686
SUMMA TILLGÅNGAR		752 162 207	758 930 329

BEK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 140 000	636 838 691
Underhållsfond		1 079 500	129 500
Summa bundet eget kapital		662 219 500	636 968 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 950 000	- 129 500
Årets resultat		-1 549 966	129 500
Summa fritt eget kapital		-2 499 966	-
Summa eget kapital		659 719 534	636 968 191
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	89 267 498	93 798 084
Summa långfristiga skulder		89 267 498	93 798 084
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 600 744	143 916
Leverantörsskulder		190 108	148 679
Skatteskulder		86 400	-
Övriga skulder	16	15 061	26 549 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 282 863	1 321 580
Summa kortfristiga skulder		3 175 176	28 164 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		752 162 207	758 930 329

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.

Föreningen förvärvade fastigheten via bolag. Bokfört värde på mark överstiger skattemässigt värde med ca 85,9 mkr. Uppskjuten skatteskuld för den temporära skillnaden redovisas inte då fastigheten inte är avsedd att avyttras.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 674 483	3 156 292
Hyror, lokaler	12 650	–
Rabatter	–	- 8 297
Vattenavgifter	215 180	18 719
Elavgifter	453 176	42 919
	<u>7 355 489</u>	<u>3 209 633</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenhet	28 500	–
Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	236 884	–
Inkassoinkäkter	1 620	–
Utdelning Stora Kvarnens samfällighet	944 794	1 289 122
	<u>1 211 798</u>	<u>1 289 122</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	156 653	3 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 400	–
GA-kostnader (avtal)	24 326	–
Försäkringspremier	103 540	75 118
Fastighetsskötsel	117 199	33 434
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	–
Städning gemensamma utrymmen	166 078	18 022
Obligatoriska besiktningar	4 659	–
Snö- och halkbekämpning	22 417	–
Förbrukningsmateriel	125 395	14 282
Vatten	470 529	158 274
El	456 510	122 903
Uppvärmning	1 081 187	229 435
Sophantering och återvinning	176 923	65 820
	<u>2 987 116</u>	<u>720 987</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	–	2 207 272
Förvaltningsarvode	341 760	351 086
IT-kostnader	299 219	147 372
Juridiska kostnader	4 500	–
Arvode, yrkesrevisorer	21 250	20 875
Möteskostnader	22 311	–
Övriga förvaltningskostnader	9 544	640
Kreditupplysningar	6 975	–
Telefon och porto	5 536	3 463
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	2
Medlems- och föreningsavgifter	6 100	–
Bankkostnader	925	–
Övriga externa kostnader, Infometric	–	16 250
	<u>718 120</u>	<u>2 746 961</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	89 225	24 230
Arvode till valberedningen	2 400	–
Föreningsvald revisor	2 700	–
Utbildning, förtroendevalda	1 400	–
Summa	<u>95 725</u>	<u>24 230</u>
Sociala kostnader	25 746	7 613
	<u>121 471</u>	<u>31 843</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5 137 669	850 324
	<u>5 137 669</u>	<u>850 324</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank, SBAB	2 545	–
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 722
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	622	–
Övriga ränteintäkter	452	1 229
Övriga finansiella intäkter	–	442 567
	<u>3 620</u>	<u>446 518</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 161 915	465 659
Övriga räntekostnader	195	–
	<u>1 162 110</u>	<u>465 659</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	563 235 000	–
Mark	142 850 000	142 850 000
Föreningens del av garage i samfällighet	48 997 967	–
	<u>755 082 967</u>	<u>142 850 000</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	563 235 000
Föreningens del av garage i samfällighet	–	48 997 967
	<u>–</u>	<u>612 232 967</u>
	<u>755 082 967</u>	<u>755 082 967</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	– 850 324	–
	<u>– 850 324</u>	<u>–</u>
Årets avskrivning byggnader	– 5 137 669	– 850 324
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>– 5 987 993</u>	<u>– 850 324</u>
	<u>749 094 974</u>	<u>754 232 643</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Taxeringsvärden		
bostäder	290 000 000	–
lokaler (del i garage)	8 640 000	–
Totalt taxeringsvärde	<u>298 640 000</u>	<u>–</u>
varav byggnader	202 640 000	–

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

366 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	183 000	61 000
	<u>183 000</u>	<u>61 000</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	1	20 196
Fordran elförbrukning Stora Kvarnens samfällighet	99 597	–
Fordran utdelning Q4-16, Stora Kvarnens samfällighet	203 806	597 558
	<u>303 404</u>	<u>617 754</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	25 040	25 040
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 029	69 731
Övriga förutbetalda kostnader	387	426
	<u>27 456</u>	<u>95 197</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel, PG-konto Nordea	28 055	–
Bankmedel, SBAB bank	1 002 545	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 522 337	3 809 593
	<u>2 552 937</u>	<u>3 809 593</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	90 868 242	93 942 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 600 744	- 143 916
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>89 267 498</u>	<u>93 798 084</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	2017-02-09	31 314 000		3 024 586	28 289 414
NORDEA HYPOTEK AB	1,25%	2018-11-13	31 314 000		24 586	31 289 414
NORDEA HYPOTEK AB	1,80%	2020-11-12	31 314 000		24 586	31 289 414
			93 942 000		3 073 758	90 868 242

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 600 744 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

Skuld för moms	3 163	–
Kortfristig skuld RB Brf Silo III, inköp till gemensamhetslokalen	11 898	–
Kortfristig skuld RB Bostad	–	2 207 272
Kortfristig skuld RB Bostad, skattekonto	–	20 000
Clearing, felinbetalning	–	7 016
Övriga kortfristiga skulder, insatser lägenheter	–	24 315 591
	<u>15 061</u>	<u>26 549 879</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	16 627	7 613
Upplupna räntekostnader	164 918	465 659
Upplupna elkostnader	73 466	152 734
Upplupna vattenavgifter	220 000	–
Upplupna värmekostnader	144 576	132 716
Upplupna kostnader för renhållning	–	4 105
Upplupna revisionsarvoden	19 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	52 920	24 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 356	520 523
	<u>1 282 863</u>	<u>1 321 580</u>


Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*


Fastighetsinteckning	93 942 000	93 942 000
Summa ställda panter	<u>93 942 000</u>	<u>93 942 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Nacka 2017-04-11


 Jeanette Henningsson


 Poyan Daneshnejad



 Gunvor Eriksson

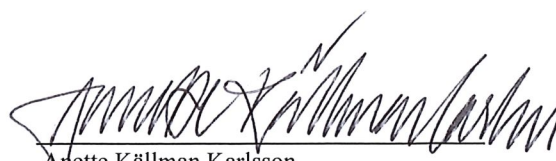

 Diana Zetterberg Rogers (ersätter Börje Flodin)


 Ewa Sundman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26

Engzells Revisionsbyrå AB


 Per Engzell
 Auktoriserad revisor


 Anette Källman Karlsson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka, org.nr 769622-5494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Medrevisorns 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Qvarnen i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-26



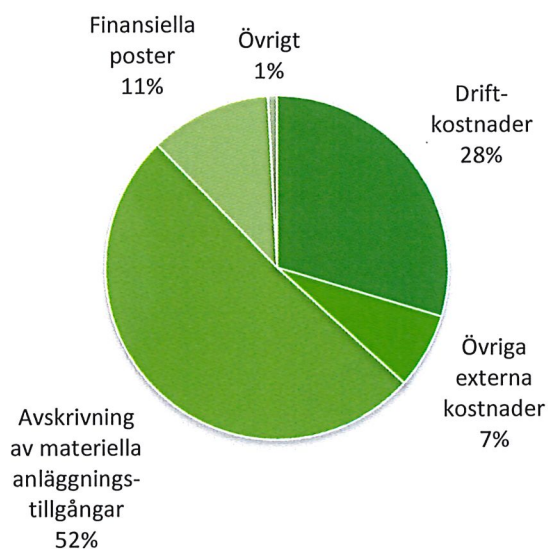
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anette Källman Karlsson
Revisor

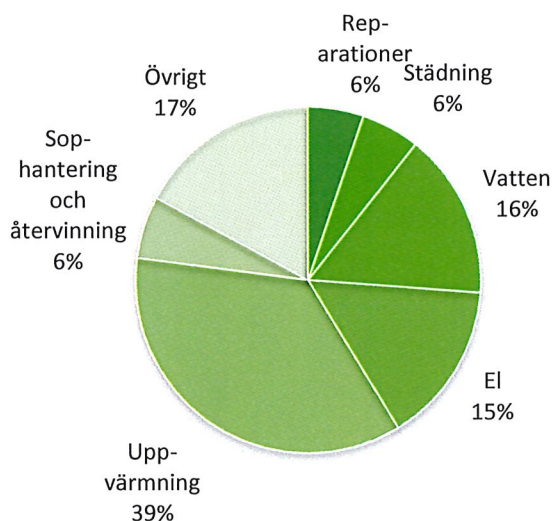
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	2 987 116	720 987
Övriga externa kostnader	718 120	2 746 961
Personalkostnader	121 471	31 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 137 669	850 324
Finansiella poster	1 152 878	19 141
Summa kostnader	10 117 254	4 369 255



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	156 653	3 699
Fastighetsavgift och fastighetskatt	86 400	0
GA-kostnader (avtal)	24 326	0
Försäkringspremier	103 540	75 118
Fastighetsskötsel	117 199	33 434
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	0
Städning gemensamma utrymmen	166 078	18 022
Obligatoriska besiktningar	4 659	0
Snö- och halkbekämpning	22 417	0
Förbrukningsmateriel	125 395	14 282
Vatten	470 529	158 274
El	456 510	122 903
Uppvärmning	1 081 187	229 435
Sophantering och återvinning	176 923	65 820
Summa driftkostnader	2 987 116	720 987



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	11424	11424
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	8	0
GA-kostnader (avtal)	2	0
Försäkringspremier	9	7
Fastighetskötsel	10	3
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	15	2
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	0
Förbrukningsmateriel	11	1
Vatten	41	14
El	40	11
Uppvärmning	95	20
Sophantering och återvinning	15	6
Summa driftkostnader	261	63

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Eventualförpliktelser

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.

värdepinskning 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.

Värdepinskning 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 QVARNEN I NACKA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF QVARNEN I NACKA i samarbete med Riksbyggen

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

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

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