

Årsredovisning

RB BRF VIVALLA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 717600-8261

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



Innehållsförteckning

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Vivalla till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 24 maj 2016, kl. 18.00

Plats: Kvarterlokalen, Vivalliusgatan 17

DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämmosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämma 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, suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

VÄLKOMNA!

Styrelsen
2016-05-09

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF VIVALLA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Gamla Uppsala 86:51 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Viktor Rydbergsgatan 2-40 och Wivalliusgatan 1-49 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
48	92	112	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	92	194

Total bostadsarea:	20 026 m ²
Total lokalarea:	40 m ²
Årets taxeringsvärde	190 831 000,00 kr
Föregående års taxeringsvärde	153 288 000,00 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen Försäkringsmäklare AB.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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
Relita	Fastighetsjour
Mobil Park	Parkeringsbevakning
Com Hem	Kabel-TV
Bravida	Fastighetsjour

Efter den senaste stämman 2015-05-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jonas Holmberg	Ordförande	Stämman	2016
Bernt Jonsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Emma Persson	Sekreterare	Stämman	2017
Ewa Eriksson	Ledamot	Stämman	2016
Jörgen Isaksson	Ledamot	Stämman	2016
Anders Dimander	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gerd Hydfors		Stämman	2016
Peter Ydvall		Stämman	2016
Kristian Lundberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Illerbrand Eriksson	Revisor	Stämman	2016
Borev Revisionsbyrå AB	Godkänd revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Christina Portelli		Stämman	2016
--------------------	--	---------	------

Valberedning

Denise Fjellner	Valberedning	Stämman	2016
Susanne Sporrang	Valberedning	Stämman	2016

Kvartersgårdsombud

Ewa Eriksson		Styrelsen	2016
--------------	--	-----------	------

Isbaneansvarig

Jörgen Isaksson		Styrelsen	2 016
-----------------	--	-----------	-------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den sänktes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 555 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 1 022 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2045 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Våtutrymmen	1998	Renovering
Bredband	2002	Installation av bredband
Säkerhetsdörrar	2004	Byte till nya säkerhetsdörrar
Tryckstyrda fläktar	2008	För ett effektivare ventilationssystem
Motorvärmare	2010	Utbyte samt komplettering
Fönster	2012	Byte till nya 3-glasfönster
Kondensskydd tak	2012	
Tvättstugeutrustning	2014	
Installationer	2014	Individuell mätning av el och varmvatten

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstugeutrustning	52
Vattenmätare	54
Tak	917

Planerat underhåll	År
Stambyte	2017-2020
Balkongrenovering	2017

Verksamhetsberättelse 2015

Under 2015 har Brf Vivalla genomfört flera förbättringar i området och för föreningen.

Ny belysning – All ytterbelysning är nu LED-belysning och drar betydligt mindre energi samtidigt som vi såg till att få gården ljusare med starkare lampor. Vi håller även på att slutföra konverteringen till en mer hållbar belysning genom att installera ny trapphusbelysning med bättre rörelsedetektorer och snabbare tändning via LED-armaturer.

Renovering av taken – Flera av taken har tidigare haft läckage och vi har under 2015 lagt ny takpapp på kallvindarna för att motverka framtida läckage.

2015 har varit ett år då flera större upphandlingar har påbörjats och som skall genomföras framöver.

- Ny undercentral med återvinning av energi ur frånluften på höghusen via frånluftsvärmepumpar samt ny undercentral för värme och varmvatten. Påbörjas under 2016.

- Asfaltering och utbyggnad av parkeringar, som tidigare lovat kommer parkeringsplatserna att breddas vilket kommer kräva utbyggnad av parkeringen för att inte förlora parkeringsplatser. Påbörjas under 2016.

- Vi har påbörjat att kolla på kostnader och lösningsförslag för en framtida stamrenovering, dock ligger beslut längre fram men förslag på metod och kostnad skall tas fram under 2016. Beslut om stamrenovering behöver tas av en stämma och mer information kommer under 2016.

Utöver de arbeten vi har och planerar att genomföra har Brf Vivalla även köpt flera andelar i Riksbyggen vilket under den senaste tiden visat sig vara en bra investering. BRF Vivalla är en av de föreningar i Uppsala som äger störst andel i Riksbyggen.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har sjunkit med 108 tkr mot 2014.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 329% till 410%.

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 953 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.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Nya stadgar har registrerats hos bolagsverket 2016-02-29.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 333 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 340 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 870	13 105	13 079	12 652	12 667
Resultat efter finansiella poster	3 357	1 359	3 607	- 2 382	1 676
Årets resultat	3 357	1 359	3 607	- 2 374	1 676
Resultat före avskrivningar	3 953	1 955	4 203	439	4 087
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	79	79	79	79
Balansomslutning	32 664	29 512	29 331	26 440	26 140
Soliditet	56%	50%	46%	37%	47%
Likviditet	410%	329%	243%	133%	620%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	555	616	616	598	598
Driftkostnader, kr/m ²	349	450	349	511	334
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	298	305	321	330	323
Ränta, kr/m ²	8	13	18	25	25
Underhållsfond, kr/m ²	369	344	275	224	327
Lån, kr/m ²	588	612	636	662	691

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 933 114
Årets resultat före fondförändring	3 357 063
Årets fondavsättning enligt underhållsfond	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	996 122
Summa överskott	7 786 300

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 7 786 300

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 869 621	13 105 331
Övriga rörelseintäkter	2	1 372 911	172 314
Summa rörelseintäkter, m.m.		13 242 532	13 277 645
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 011 874	-9 036 136
Övriga externa kostnader	4	-1 916 041	-1 896 414
Personalkostnader	5	- 226 140	- 188 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 596 178	- 596 178
Summa rörelsekostnader		-9 750 233	-11 717 717
Rörelseresultat		3 492 299	1 559 928
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	13 616	13 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 852	52 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 158 704	- 266 475
Summa finansiella poster		- 135 236	- 200 642
Resultat efter finansiella poster		3 357 063	1 359 286
Årets resultat	16	3 357 063	1 359 286

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 320 461	19 916 639
Summa materiella anläggningstillgångar		19 320 461	19 916 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	444 100	148 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 100	148 100
Summa anläggningstillgångar		19 764 561	20 064 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		172 319	74 635
Övriga fordringar	12	109 160	137 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	255 918	280 308
Summa kortfristiga fordringar		537 397	492 691
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	8 000 000	7 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	4 361 804	1 954 594
Summa kassa och bank		4 361 804	1 954 594
Summa omsättningstillgångar		12 899 201	9 447 285
SUMMA TILLGÅNGAR		32 663 762	29 512 024

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 014 564	3 014 564
Fond för yttre underhåll		7 396 889	6 893 011
Summa bundet eget kapital		<u>10 411 453</u>	<u>9 907 575</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 429 236	3 573 828
Årets resultat		3 357 063	1 359 286
Summa fritt eget kapital		<u>7 786 300</u>	<u>4 933 114</u>
Summa eget kapital		<u>18 197 752</u>	<u>14 840 689</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	11 321 030	11 803 006
Summa långfristiga skulder		<u>11 321 030</u>	<u>11 803 006</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	481 988	482 000
Leverantörsskulder		749 888	740 498
Skatteskulder	18	23 079	- 30 047
Övriga skulder	19	476 773	419 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 413 252	1 256 198
Summa kortfristiga skulder		<u>3 144 980</u>	<u>2 868 329</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 663 762</u>	<u>29 512 024</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		39 853 000	39 583 000
Summa ställda säkerheter		<u>39 853 000</u>	<u>39 583 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		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. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 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 anskaffningsvärdet 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	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv		Klar
Mtorvärmare	Linjär	15	2024
Säkerhetsdörrar	Linjär	25	2028
Fönster	Linjär	40	2051

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	11 102 201	12 333 131
Hyrer, lokaler	21 900	22 200
Hyrer, garage	309 120	309 120
Hyrer, p-platser	439 200	439 000
Hyrer, övriga	900	14 663
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 82
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 100	- 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 600	- 12 000
	<u>11 869 621</u>	<u>13 105 331</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	584 834	–
Elavgifter	579 067	–
Övriga lokalintäkter	20 575	31 850
Fakturerade kostnader	26 542	1 403
Mobilmast	41 170	40 938
Mobil Park	56 346	30 169
Inkassointäkter	3 960	3 845
Hyra lokal samt elförbrukning Riksbyggen	60 417	64 109
	<u>1 372 911</u>	<u>172 314</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	190 655	246 074
Självrisk	- 50 000	-
Underhåll	1 022 466	2 925 887
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	446 238	393 112
Försäkringspremier	119 428	118 242
Kabel- och digital-TV	517 262	518 889
Fastighetsskötsel	-	10 753
Trädgårdsskötsel	5 662	4 813
Återbäring från Riksbyggen	- 25 900	- 20 500
Obligatoriska besiktningar	27 972	27 710
Snö- och halkbekämpning	28 848	8 795
Förbrukningsmateriel	41 348	47 011
Vatten	582 110	627 478
El	1 205 007	1 342 214
Uppvärmning	2 554 875	2 393 783
Sophantering och återvinning	345 903	391 876
	<u>7 011 874</u>	<u>9 036 136</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	-	4 100
Förvaltningsarvode	1 817 960	1 670 432
Resekostnader	19	112
IT-kostnader	8 278	5 265
Juridiska kostnader	6 900	7 423
Arvode, yrkesrevisor	12 938	12 625
Möteskostnader	1 170	1 547
Övriga förvaltningskostnader	7 150	900
Representation	1 280	4 048
Kontorsmateriel	13 649	13 468
Telefon och porto	9 788	14 238
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4	1
Medlems- och föreningsavgifter	21 312	21 312
Köpta tjänster	6 118	97 180
Konsultarvoden	-	14 663
Advokat och rättegångskostnader	-	22 500
Övriga externa kostnader	9 475	6 600
	<u>1 916 041</u>	<u>1 896 414</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	98 458	50 500
Sammanträdesarvoden	66 700	57 600
Arvode till valberedningen	-	2 000
Övriga ersättningar	1 800	-
Ersättning Utförda arbeten	5 522	32 876
Föreningsvald revisor	-	3 000
Summa	<u>172 480</u>	<u>145 976</u>
Sociala kostnader	53 660	43 013
	<u>226 140</u>	<u>188 989</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Om- och tillbyggnader	379 833	379 833
Byggnadsinventarier	149 095	149 095
Standardförbättringar	67 250	67 250
	<u>596 178</u>	<u>596 178</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	13 616	13 616
	<u>13 616</u>	<u>13 616</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	3 407
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 797	47 428
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	210	629
Övriga ränteintäkter	845	754
	<u>9 852</u>	<u>52 218</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	158 704	263 502
Övriga räntekostnader	–	2 223
Övriga finansiella kostnader	–	750
	<u>158 704</u>	<u>266 475</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	22 985 439	22 985 439
Mark	2 978 000	2 978 000
Anslutningsavgifter	1 056 885	1 056 885
Standardförbättringar	26 240 426	26 240 426
Markanläggning	1 560 487	1 560 487
Summa anskaffningsvärden	<u>54 821 237</u>	<u>54 821 237</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 985 439	-22 985 439
Anslutningsavgifter	-1 056 885	-1 056 885
Standardförbättringar	-9 301 787	-8 705 609
Markanläggningar	-1 560 487	-1 560 487
	<u>-34 904 598</u>	<u>-34 308 420</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 596 178	- 596 178
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-35 500 776</u>	<u>-34 904 598</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>19 320 461</u>	<u>19 916 639</u>
Varav		
Mark	2 978 000	2 978 000
Standardförbättringar	16 342 461	16 938 639

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i lokalförening	100	100
888 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	444 000	148 000
	<u>444 100</u>	<u>148 100</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	51 004
Skattekonto	87 589	86 744
Andra kortfristiga fordringar	21 571	–
	<u>109 160</u>	<u>137 748</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	750	1 769
Förutbetalda försäkringspremier	125 403	119 428
Förutbetald kabel-tv-avgift	129 765	129 111
Övriga förutbetalda kostnader	–	30 000
	<u>255 918</u>	<u>280 308</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 000 000	7 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	2 000 000	0,20	2016-01-14		
90 dagar	6 000 000	0,25	2016-03-14		
				<u>8 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	13 417	34 327
Förvaltningskonto i Swedbank	4 348 387	1 920 267
	<u>4 361 804</u>	<u>1 954 594</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 871 700	1 142 864	6 893 011	3 573 828	1 359 286
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 359 286	-1 359 286
Reservering underhållsfond 2015			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2015			- 996 122	996 122	
Årets resultat					3 357 063
Vid årets slut	1 871 700	1 142 864	7 396 889	4 429 236	3 357 063

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	11 803 018	12 285 006
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 481 988	- 482 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 321 030	11 803 006

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,30%		2016-03-02	12 285 006		481 988	11 803 018
			12 285 006		481 988	11 803 018

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 481 988 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 927 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 393 078 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	446 238	393 112
Debiterad preliminärskatt	- 423 159	- 423 159
	23 079	- 30 047

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	340 755	379 270
Depositionsavgifter	25 250	25 250
Skuld sociala avgifter och skatter	103 543	—
Clearing	7 225	—
Övriga kortfristiga låneskulder	—	15 160
	476 773	419 680

2015-12-31 2014-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 934	17 144
Upplupna elkostnader	129 399	140 731
Upplupna värmekostnader	272 140	279 845
Upplupna kostnader för renhållning	10 556	11 500
Upplupna styrelsearvoden	–	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 274	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	959 949	803 978
	<u>1 413 252</u>	<u>1 256 198</u>

Uppsala / -2016

Jonas Holmberg

Jonas Holmberg

Bernt Jonsson

Bernt Jonsson

Emma Persson

Emma Persson

Ewa Eriksson

Ewa Eriksson

Jörgen Isaksson

Jörgen Isaksson

Anders Dimander

Anders Dimander

Vår revisionsberättelse har lämnats *4/5-2016*

Tomas Jonasson

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Anders Illerbrand

Anders Illerbrand
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Vivalla org.nr. 717600-8261

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för RB Brf Vivalla för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 4 maj 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

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 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

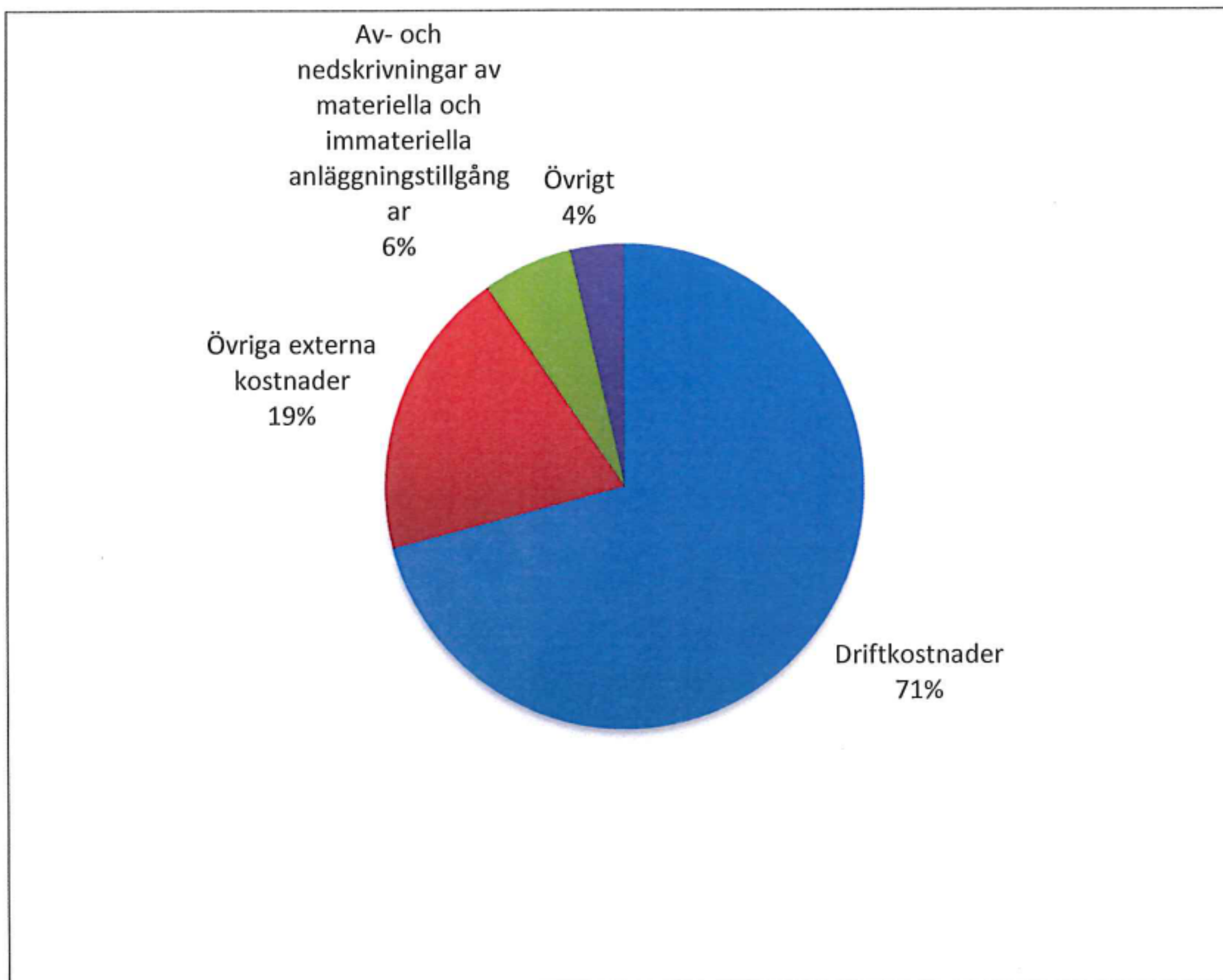
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

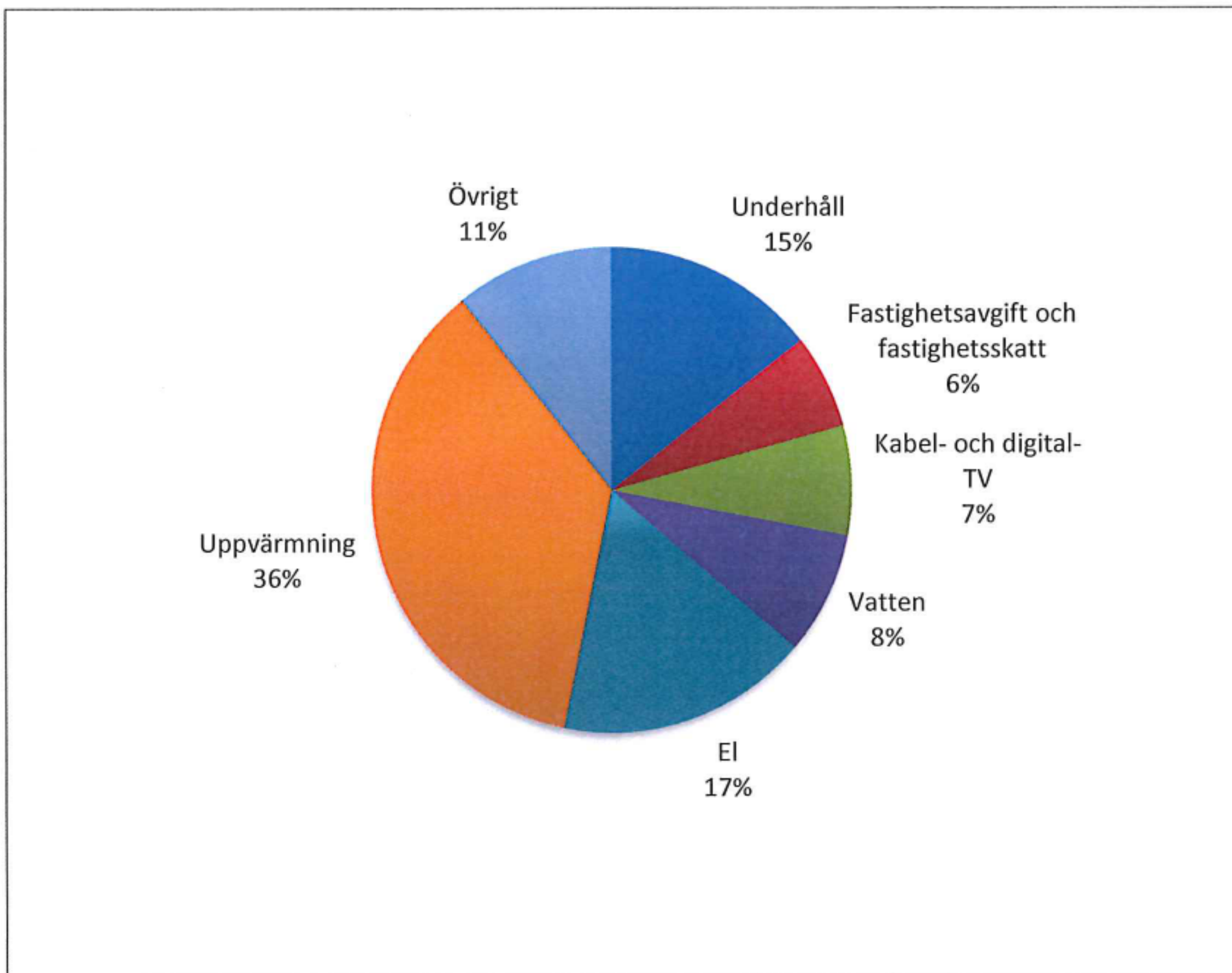
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	7 011 874	9 036 136
Övriga externa kostnader	1 916 041	1 896 414
Personalkostnader	226 140	188 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	596 178	596 178
Finansiella poster	135 236	200 642
Summa kostnader	9 885 469	11 918 359



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	190 655	246 074
Självrisk	- 50 000	0
Underhåll	1 022 466	2 925 887
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	446 238	393 112
Försäkringspremier	119 428	118 242
Kabel- och digital-TV	517 262	518 889
Fastighetsskötsel	0	10 753
Trädgårdsskötsel	5 662	4 813
Återbäring från Riksbyggen	- 25 900	- 20 500
Obligatoriska besiktningar	27 972	27 710
Snö- och halkbekämpning	28 848	8 795
Förbrukningsmateriel	41 348	47 011
Vatten	582 110	627 478
El	1 205 007	1 342 214
Uppvärmning	2 554 875	2 393 783
Sophantering och återvinning	345 903	391 876
Summa driftkostnader	7 011 874	9 036 136



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	20026	20026
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10	12
Självrisk	-2	0
Underhåll	51	146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	20
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	26	26
Fastighetsskötsel	0	1
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	1	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	29	31
El	60	67
Uppvärmning	128	120
Sophantering och återvinning	17	20
Summa driftkostnader	350	451

RB BRF VIVALLA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF VIVALLA 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