

# Årsredovisning

RB BRF ÅBY ÄNGAR  
1/7 2014 - 30/6 2015  
Org nr 716421-2099

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





## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggens Bostadsrättsförening Åby Ängar**

**Datum** 2015-11-18  
**Tid** Kl. 18:00  
**Plats** Krogsalen i Tingshuset, Nynäsvägen 208  
**Dagordning** § 23 i stadgarna

Under punkten s) i dagordningen kommer följande ärenden att behandlas:

- Andra beslutet om antagande av nya normalstadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014, bilaga 1;  
*Översikt av de viktigaste ändringarna i stadgarna*
- Motioner från medlem, bilaga 2
- Yttrande från styrelse gällande motioner i bilaga 2, bilaga 3
- Proposition gällande kollektiv fastighetsanslutning från styrelsen, bilaga 4 och tilläggsavtal från Telia gällande motion i bilaga 4, bilaga 5

Stadgarna i sin helhet finns att hämta hos styrelsen.

Medtag årsredovisning för 2015.

Välkomna!

Styrelsen



## **Dagordning enligt § 23 i föreningens stadgar**

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
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	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3





# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ÅBY ÄNGAR får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

**Föreningen äger fastigheten** Haninge Åby 1:227 i Haninge kommun. På fastigheten finns 5 st byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Åbylundsvägen 2-42 i Västerhaninge.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
2	16	2

### Dessutom tillkommer:

P-platser

25

Total tomtarea: 7 879 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 1 480 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 16 960 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 16 960 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Vinterväghållning
Vattenfall	El
Haninge Kommun	Värme
SRV Återvinning AB	Renhållning

Efter den senaste stämman 2014-11-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Per-Olov Samuelsson	Ordförande	Stämman	
Mikael Johansson	Vice ordförande	Stämman	
Erik Sandqvist	Sekreterare	Stämman	
Anna Kausits	Ledamot	Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

Amanda Ogeborg		Stämman	
Magdalena Prahl		Stämman	
Adrian Aspberg		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Dieter Konstanzer	Revisor	Stämman	
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman	

**Revisorssuppleanter**

Thomas Lundwall		Stämman	
Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman	

**Valberedning**

Kenneth Pettersson (sammankallande)		Stämman	
-------------------------------------	--	---------	--

**Studieorganisatör**

Magdalena Prahl	Studieorganisatör	Styrelsen	
-----------------	-------------------	-----------	--

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 oktober 2011, då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 835 kr/m<sup>2</sup>/år.



Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Oljning trappor mm	89
Värmepumpskontroll	10
Tak	10

I resultatet ingår avskrivningar med 326 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 330 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 K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

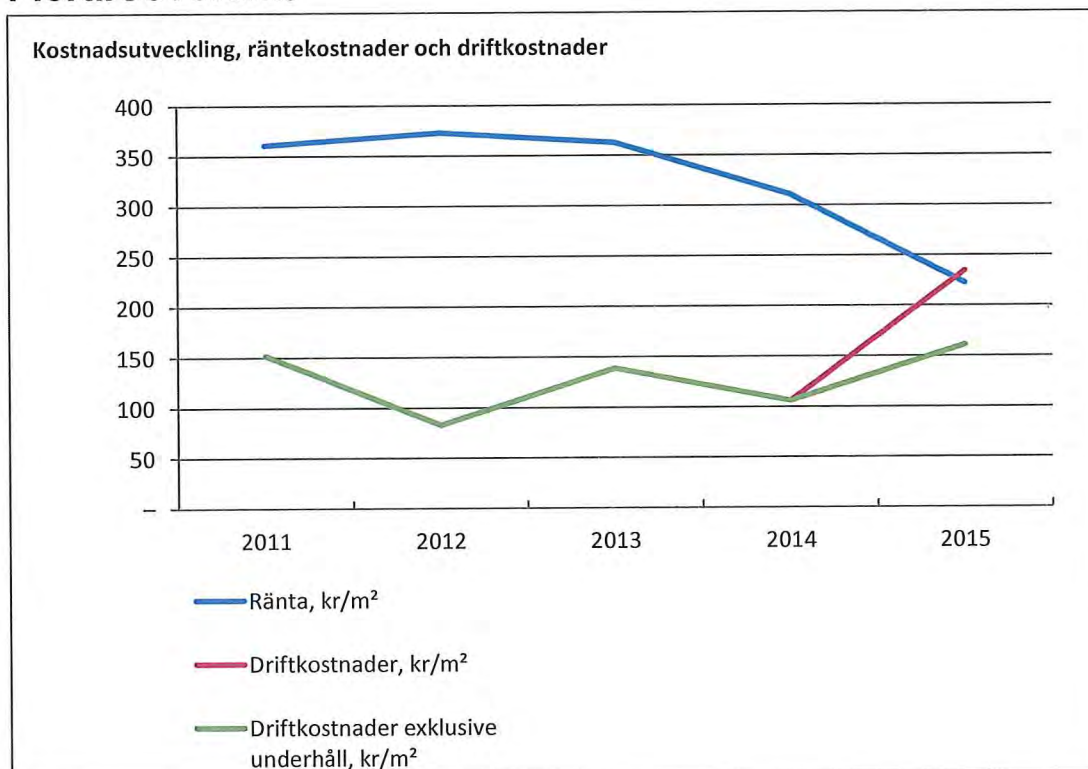
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 312	1 308	1 311	1 307	1 275
Resultat efter finansiella poster	4	199	77	190	54
Årets resultat	4	199	77	190	55
Resultat före avskrivningar	330	389	268	380	245
Balansomslutning	38 831	39 800	39 744	39 657	39 538
Soliditet	58%	57%	56%	56%	56%
Likviditet	378%	712%	372%	319%	198%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	835	835	835	830	810
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	235	106	139	82	152
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	161	106	139	82	152
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	222	310	363	373	361
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	309	321	259	198	136
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 769	11 449	11 453	11 460	11 467
Skuldkvot	12,14	12,95	12,93	12,97	13,31

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	46 476
Årets resultat före fondförändring	4 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-91 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>109 288</u>
Summa överskott	69 236

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	69 236
----------------------------	--------

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

*M*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 312 268	1 308 388
Övriga rörelseintäkter		164	164
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 312 432</b>	<b>1 308 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	- 347 321	- 156 927
Övriga externa kostnader	3	- 273 602	- 263 385
Personalkostnader	4	- 39 704	- 63 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 325 912	- 190 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 986 539</b>	<b>- 673 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>325 893</b>	<b>634 582</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		920	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 791	22 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 329 131	- 459 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 321 420</b>	<b>- 435 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 472</b>	<b>198 863</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>	12	<b>4 472</b>	<b>198 863</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	37 818 088	38 144 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>37 818 088</u>	<u>38 144 000</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 828 088</b>	<b>38 154 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	2 095
Övriga fordringar	9	13 380	1 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13 928	18 794
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>27 308</u>	<u>22 202</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	650 000	1 150 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>650 000</u>	<u>1 150 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		326 000	473 987
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>326 000</u>	<u>473 987</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 003 308</b>	<b>1 646 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>38 831 396</u></b>	<b><u>39 800 189</u></b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 110 000	22 110 000
Fond för yttre underhåll		456 712	475 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>22 566 712</u>	<u>22 585 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		64 764	- 152 387
Årets resultat		4 472	198 863
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>69 236</u>	<u>46 476</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>22 635 948</b></u>	<u><b>22 631 476</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	15 930 162	16 937 518
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>15 930 162</u>	<u>16 937 518</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 359	6 658
Leverantörskulder		26 868	10 287
Skatteskulder		24 600	12 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 459	202 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>265 286</u>	<u>231 195</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>38 831 396</b></u>	<u><b>39 800 189</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		17 400 000	17 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>17 400 000</u>	<u>17 400 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.



### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30      2014-06-30

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 234 768	1 234 768
Hyror, p-platser	82 800	82 390
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 300	- 8 770
	<u>1 312 268</u>	<u>1 308 388</u>

#### Not 2 Driftkostnader

Reparationer	8 182	26 322
Underhåll	109 228	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12 430	12 170
Försäkringspremier	22 748	21 779
Fastighetsskötsel	3 050	–
Återbäring från Riksbyggen	- 3 900	- 3 800
Obligatoriska besiktningar	41 620	–
Snö- och halkbekämpning	75 327	11 749
Förbrukningsmateriel	4 215	–
Vatten	35 163	50 563
El	16 939	16 872
Sophantering och återvinning	22 319	21 272
	<u>347 321</u>	<u>156 927</u>

#### Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	235 109	233 916
Lokalkostnader	700	–
Juridiska kostnader	3 500	1 125
Arvode, yrkesrevisor	19 500	18 750
Övriga förvaltningskostnader	7 128	–
Övriga försäljningskostnader	–	7 079
Kreditupplysningar	1 500	675
Kontorsmateriel	4 175	–
Telefon och porto	150	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
Bankkostnader	840	840
	<u>273 602</u>	<u>263 385</u>

2015-06-30      2014-06-30

**Not 4 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 700	15 000
Sammanträdesarvoden	2 850	7 600
Arvode till valberedningen	400	2 200
Övriga ersättningar	3 550	20 300
Föreningsvald revisor	3 100	3 100
Summa	30 600	48 200
Sociala kostnader	9 104	14 858
	39 704	63 058

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	325 912	190 600
	325 912	190 600

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	199	263
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 397	22 072
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	–
Ränteintäkter skattekonto	67	287
	6 791	22 622

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 120 000	38 120 000
Mark	990 000	990 000
	39 110 000	39 110 000
Summa anskaffningsvärden	39 110 000	39 110 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 966 000	- 775 400
	- 966 000	- 775 400
Årets avskrivning byggnader	- 325 912	- 190 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 291 912	- 966 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 818 088	38 144 000
Varav		
Byggnader	36 828 088	37 154 000
Mark	990 000	990 000
Taxeringsvärden		
bostäder	16 960 000	16 960 000
Totalt taxeringsvärde	16 960 000	16 960 000
varav byggnader	14 000 000	14 000 000

2015-06-30      2014-06-30

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

20 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto	13 380	1 313
	<u>13 380</u>	<u>1 313</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	688
Förutbetalda försäkringspremier	13 928	18 106
	<u>13 928</u>	<u>18 794</u>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	650 000	1 150 000
	Typ	Saldo
	30 dagar	150 000
	90 dagar	500 000
	Ränta	Slutdatum
	0,45	2015-07-09
	0,50	2015-08-06
	<u>650 000</u>	<u>1 150 000</u>

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 110 000	475 000	- 152 387	198 863
Disposition enl. årsstämmbeslut			198 863	- 198 863
Reservering underhållsfond		91 000	- 91 000	
lanspråktagande av underhållsfond		- 109 288	109 288	
Årets resultat				4 472
Vid årets slut	22 110 000	456 712	64 764	4 472

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 4 472 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 22 760 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-06-30      2014-06-30

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	15 937 521	16 944 176
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 7 359	- 6 658
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	15 930 162	16 937 518

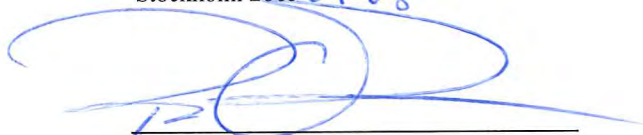
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,05%		5 677 105			5 677 105
SWEDBANK HYPOTEK	1,70%	2017-09-25	5 624 206		1 006 655	4 617 551
SWEDBANK HYPOTEK	2,32%	2015-11-27	5 642 865			5 642 865
			<b>16 944 176</b>		<b>1 006 655</b>	<b>15 937 521</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 7 359 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	10 345	9 662
Upplupna räntekostnader	33 491	47 189
Upplupna elkostnader	877	896
Upplupna revisionsarvoden	22 600	18 100
Upplupna styrelsearvoden	29 350	27 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 796	98 584
	206 459	202 080

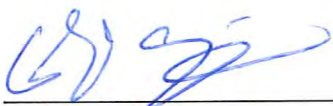
Stockholm 2015-09-08



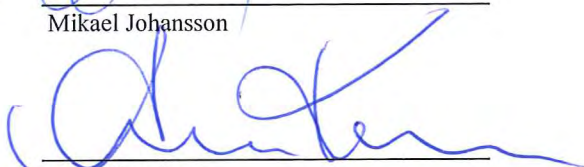
Per-Olov Samuelsson



Mikael Johansson



Erik Sandqvist

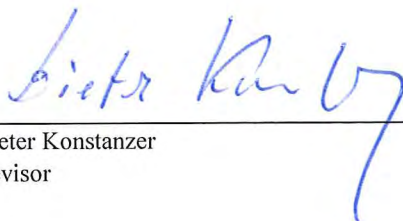


Anna Kausits

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-21  
Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Dieter Konstanzer  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Åby Ängar, org.nr 716421-2099

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åby Ängar för räkenskapsåret 2014-07-01—2015-06-30.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-07-01—2015-06-30.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

### Uttalanden

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

Stockholm den 21 oktober 2015

Engzells Revisionsbyrå AB



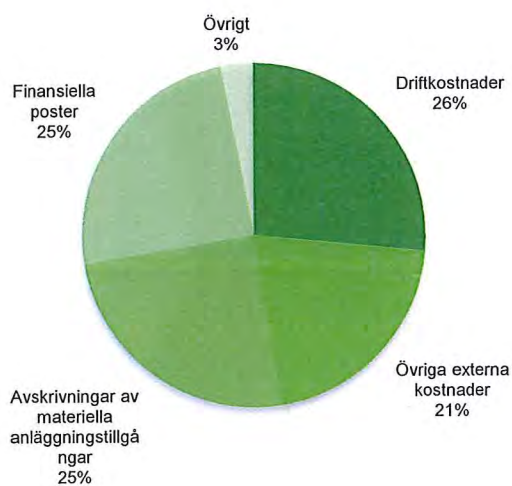
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Dieter Konstanzer  
Revisor

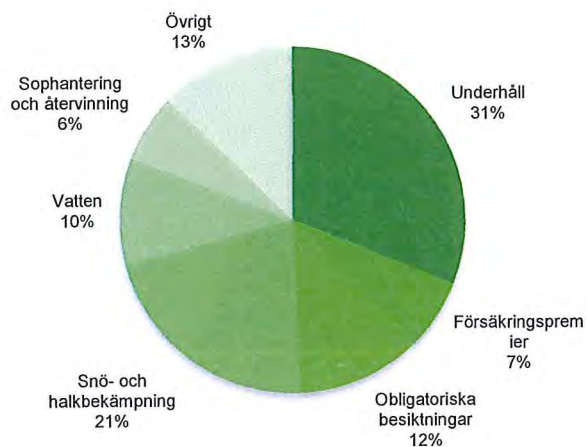
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	347 321	156 927
Övriga externa kostnader	273 602	263 385
Personalkostnader	39 704	63 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	325 912	190 600
Finansiella poster	321 420	435 719
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 307 960</b>	<b>1 109 689</b>



### Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	8 182	26 322
Underhåll	109 228	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12 430	12 170
Försäkringspremier	22 748	21 779
Fastighetsskötsel	3 050	0
Återbäring från Riksbyggen	- 3 900	- 3 800
Obligatoriska besiktningar	41 620	0
Snö- och halkbekämpning	75 327	11 749
Förbrukningsmateriel	4 215	0
Vatten	35 163	50 563
El	16 939	16 872
Sophantering och återvinning	22 319	21 272
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>347 321</b>	<b>156 927</b>





Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	1480	1480
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	6	18
Underhåll	74	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8	8
Försäkringspremier	15	15
Fastighetsskötsel	2	0
Återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Obligatoriska besiktningar	28	0
Snö- och halkbekämpning	51	8
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	24	34
El	11	11
Sophantering och återvinning	15	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>235</b>	<b>106</b>



## Översikt av de viktigaste ändringarna av stadgarna

### Föreningens firma (§ 1)

Genitiv-s:et på Riksbyggen har tagits bort. Firman har ändrats från *Riksbyggens bostadsrättsförening...* till *Riksbyggen bostadsrättsförening...*

Anledningen till att s:et har tagits bort är att det gav intryck av att Riksbyggen äger föreningen, vilket inte är korrekt då varje förening är en självständig juridisk person.

### Kooperativ koppling och hållbar utveckling (§ 1)

Den kooperativa identiteten omnämns alltjämt i stadgarna men kopplingen sker till de kooperativa principerna istället för att föreningen ska främja de kooperativa idéerna inom i första hand bostadsförsörjningen.

Ny lydelse.

*"Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling."*

Tidigare lydelse.

*"Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen."*

### Diskriminering (§ 5 – tidigare § 8)

Bestämmelsen om diskriminering i de nya stadgarna baseras på reglerna i diskrimineringslagen (2008:567), vilken trädde ikraft 1 januari 2009. Tidigare lydelse av diskrimineringsbestämmelsen i stadgarna baserades på 16 kap. 9 § brottsbalken om olaga diskriminering. Noteras ska att olaga diskriminering alltjämt är brottsligt. Diskrimineringslagen har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Lagen förbjuder diskriminering bland annat vid tillhandahållandet av bostäder.

Ny lydelse.

*"Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder."*

Tidigare lydelse.

*"Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning."*

**Andelsmedlemskap föräldrar och barn (§ 6)**

Såväl enligt de tidigare stadgarna som enligt de nya är bostadslägenheterna avsedda för permanentboende åt bostadsrättshavaren. Inte ovanligt är dock att föräldrar och barn vill förvärva bostadslägenhet gemensamt trots att de inte har för avsikt att bo gemensamt i lägenheten. För att ge styrelsen möjlighet att godkänna medlemskap i sådana situationer, utan att bryta mot stadgarna, har de nya stadgarna kompletterats med nedan bestämmelse. Den ger styrelsen möjlighet, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvar bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten.

*”Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehåses av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.*

Styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv framgår av nedan stycke som språkligt, men inte i sak, har ändrats jämfört med tidigare version av stadgarna.

*Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.”*

**Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand (§§ 16, 18, 24, 39 och 42 - tidigare §§ 12, 36, 41 och 43)**

Den 2 juli 2014 träder nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft. Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha ”beaktansvärda skäl” för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast ”skäl”. Ordet ”beaktansvärda” finns därför inte med i § 24 som reglerar upplåtelse av lägenheten i andra hand i de nya stadgarna, tidigare reglerades andrahandsupplåtelse i § 36.

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en avgift av den som upplåter sin lägenhet i andra hand förutsatt att stadgarna innehåller reglering om detta. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18, se lydelse nedan, och komplettering har även gjorts i § 16 som reglerar vilka avgifter föreningen får ta ut.

*”Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.”*

Dröjsmål med betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten. Möjlighet till återvinning finns på samma sätt som vid försenad årsavgiftsbetalning. Förverkandebestämmelsen (§ 39 – tidigare § 42) och återvinningsbestämmelsen (§ 42 – tidigare § 43) har justerats så att detta framgår.

**Fastställande av årsavgiften (§17)**

Den allmänna skrivningen om hur styrelsen ska fastställa årsavgiften har uppdaterats (första stycket § 17). Detta med anledning av de nya reglerna om avskrivning av byggnader som innebär att bostadsrättsföreningar inte får tillämpa progressiv avskrivning. Enligt den uppdaterade lydelsen i stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Enligt den tidigare lydelsen skulle årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader jämte avsättning till fonder. Vissa har tolkat sistnämnda lydelse som att det strider mot stadgarna att låta föreningen gå med förlust, vilket en del föreningar gör som tillämpar linjär avskrivning men inte tar ut en avgift som täcker hela avskrivningskostnaden. Vad gäller avsättning till fonder ska avsättning till underhållsfond alljämt ske vilket regleras i § 38.

### **Ändring av andelstalen som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen (§ 17)**

Styrelsen ges möjlighet att besluta om ändring av andelstalen som görs utan att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas. Detta är fallet om ändring av alla andelstal görs proportionerligt. Så sker framförallt när en förenings andelstal inte summerar på 1,0 men man vill att de ska göra så.

*”Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.”*

### **Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften (§ 18 – tidigare § 12)**

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats från överlåtaren till förvärvaren. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

### **Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar (§§ 26-29 – tidigare § 31)**

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

#### **Ändringar och kompletteringar**

- Balkong- och altandörrar med tillhörande karmar. Anges uttryckligen att föreningen har ansvaret.
- Takterrass. Anges uttryckligen att Brh ansvarar för renhållning och snöskottning (tidigare angavs endast att Brh ansvarade för renhållning och snöskottning av balkong, altan och uteplats)
- Fönsterkarmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Ledningar och anordningar för informationsöverföring – Idag saknas reglering. Brh får ansvaret för ledningar och anordningar som är synliga i lägenheten, föreningen för övrigt.
- Eldstäder och rökkanaler. Idag saknas uttrycklig reglering. Brh får ansvaret för eldstäder och föreningen för rökkanaler.
- Elektrisk handdukstork. Idag saknas reglering. Brh får ansvaret.
- Värmepanna/värmepump. Idag saknas reglering (och ansvaret hanteras olika i olika föreningar). Föreningen får ansvaret.
- Fastighetsboxar, brevlådor, staket. Idag saknas reglering. Föreningen får ansvaret.

### **Allmänt om styrelsens uppgifter m m (§§ 47 och 49 – tidigare § 16)**

I de nya stadgarna anges att *styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna*. Tidigare angavs att styrelsen skulle arbeta för *studie- och fritidsverksamhet*.

Därefter anges, nu liksom tidigare, att styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

I de nya stadgarna finns inte den tidigare skrivningen med enligt vilken styrelsen *genom olika aktiviteter skulle öka medlemmarnas samhörighet*. Däremot anges alltså att styrelsen med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar ska skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Enligt de nya stadgarna ska brandskyddsansvarig utses. Vidare har studieorganisationen ersatts med en utbildningsansvarig. Därtill anges att miljöansvarig kan utses. Bestämmelsen om styrelsens funktionärer lyder enligt nedan.

*”Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.”*

### **Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m (§ 53)**

Rätten för föreningen att teckna bostadsrättstillägg och avtal om kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster regleras. I dagsläget råder oklarhet om hur sådana beslut ska fattas när inget anges i stadgarna. Vare sig lagregler eller vägledande praxis finns.

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster, se nedan.

*”Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.”*

*”Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.”*

### **Valberedningen, antal ledamöter och uppgifter (§ 57)**

Stadgarna har kompletterats med bestämmelse om antal ledamöter och uppgifter för valberedningen. Tidigare angavs endast i dagordningen till ordinarie föreningsstämma att valberedning ska väljas.

*”Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.”*

*Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.”*

### **Personlig kallelse (tidigare § 27)**

Skrivningen att styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, ska kallas personligen finns inte med i de nya stadgarna.

**Ombud vid föreningsstämma (§ 62 – tidigare § 26)**

Ombudsbestämmelsen har kompletterats med uttrycklig skrivning om vad som gäller när flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt i frågan om deras möjlighet att företräda annan medlem som ombud.

Vilka som får vara ombud har ändrats, ”närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen” har tagits bort och ”föräldrar, syskon och barn” har tillkommit. Bestämmelsen lyder numera

*Ombud får endast vara:*

- *annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)*
- *medlemmens make/registrerad partner*
- *sambo*
- *föräldrar*
- *syskon*
- *barn.*

**Övriga ändringar**

Utöver ovan ändringar i sak har stadgarna ny systematik. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts. Avslutningsvis har bestämmelser som mer eller mindre är avskrift av lagtext markerats med en svag grå linje i vänstermarginalen. Efter som dessa bestämmelser baseras på lag, kan anpassningar som huvud

Den 31 juli 2015

### Motion för årsmöte BRF Åbyängar 2015

1. Förslag medlemmarna röstar för ändring av stadgarna att BRF skall ha medlemskap i Riksbyggen, styrelsen skall ta hjälp av annan aktör som kan hjälpa till med hur föreningen kan ändra stadgarna för att verkställa detta.
2. Förslag medlemmarna röstar för ändring av stadgarna att - om föreningen inte avser att frånträda riksbyggens medlemskap - att Riksbyggen inte ska utse en ledamot som skall ingå i Styrelsen.
3. Förslag medlemmarna röstar för att styrelsen skall konkurrensutsätta föreningens avtal med riksbyggen för förvaltningsavtal samt avtal för fastighetsskötsel.

Ett företag:

SBC har ingett ett förslag med Indikationspriser:

Ekonomisk förvaltning ca 35 000:-/år

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel ca 90 000:-/år

Förslaget bygger på vårt nuvarande avtal som är mycket stort och ingående där Riksbyggen fakturerar oss för tjänster vi varken behöver eller har fått.

SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB erbjuder värdeskapande förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar i hela Sverige. SBCs tjänster – för föreningens ekonomi, juridiska frågeställningar samt fastighetens skötsel, underhåll och utveckling – bidrar till ett ökat värde på fastigheten, en mer effektiv förvaltning och ett bättre boende för föreningens medlemmar.

SBC har jurister vilka kan hjälpa föreningen med att säga upp vårt dyra engagemang med Riksbyggen

Se vidare deras hemsida [www.SBC.se](http://www.SBC.se)

4. Förslag medlemmarna röstar ändring av stadgarna att motion till årsmöte ska inlämnas senast 2 veckor innan årsmöte. Nuvarande ordning gör att många medlemmar inte har möjlighet att inkomma med motioner pga semester och krav på för lång framförhållning till stämman.



5. Förslag medlemmarna röstar för ändring av medlemmars andelstal till de medlemmar som har eller önskar större terrass än ursprunglig altan. Medför att byggda altaner ingår i bostadens bostadsrätt och blir därmed permanent, framtida styrelse kan inte göra ändring av upplåtelsen av mark samt värdehöjande för ägarna vid ev försäljning då terrassen ingår i bostadsrätten.

6. Förslag medlemmarna röstar för att inte bygga en bod för att förvara tegelpannor och några brädor, vilken endast kommer medföra ökade gemensamma kostnader för föreningen och tillför inget mervärde till BRF

7. Förslag medlemmarna röstar för att allt ekonomiskt överskott skall gå till att amortera på våra lån vilket kommer leda till minskade månadskostnader vilket tillför ett mycket högre mervärde till BRF.

8. Förslag medlemmarna röstar för att Föreningen inte skall betala arbetsgivaravgifter för Styrelsemedlemmarnas arvoden. Styrelsemedlemmarna skall själv inneha f-skattsedel och betala skatt själv och inte belasta föreningen med arbetsgivaravgifter för sina arvoden. Medlemmarna skall veta hur hög föreningens faktiska kostnad för arvodena är.

9. Förslag medlemmarna röstar för att styrelsen skall redovisa eventuella bygglov för fastigheten bredvid och informera medlemmarna hur styrelsen kommer agera/har redan agerat/underlåtit att agera, om nybygget invid oss kommer inkräkta/negativt påverka, närmast liggande bostadsrätter.

10. Förslag medlemmarna röstar för att i stadgarna tillföra i § 31 att bostadsrättshavaren ansvarar för att bostaden har en brandsläckare av tillräckligt stor kapacitet.

Enligt Brandskyddsföreningens riktlinjer för Brandsäkert hem<sup>®</sup> rekommenderas en 6 kg pulversläckare med lägsta effektivitetsklass 43A 233BC.

Släckaren ska vara certifierad av SBSC, DNV eller annat SWEDAC ackrediterat certifieringsorgan.

11. Förslag medlemmarna röstar för att en vägbom skall uppföras för att förhindra fordon ej tillhörandes BRF okynnes åkande på innergården.

12. Förslag medlemmarna röstar för att styrelsen utreder huruvida samtliga fastigheter saknar för flerfamiljshus tillräcklig ljudisolering mellan våningarna och därmed är ett byggfusk. Inget ljudisolerande material finns mellan bjälklag och spånskivor vilket gör att bostadsrättsinnehavarnas framfart på vån 1 utgör ett konstant störande ljud för bostadsrättsinnehavarna nedanför. Vid besiktning har detta påtalats med ignorerats av besiktningsman vilken ej har varit oberoende utan i beroendeställning till Riksbyggen. Föreningen röstar därmed för att Styrelsen skall vidta rättsliga åtgärder om förutsättning finns. Den bristande ljudisoleringen medför mycket negativ påverkan på bostadsrättsinnehavarnas boendemiljö och sänker värdet bostadsrätterna/ fastigheterna.

Det kan i sammanhanget nämnas att;

Miljödomstolen vid Umeå tingsrätt har beslutat att en bostadsrättsförening måste lägga om golven i en bostadsrättslägenhet efter att grannarna som bor i lägenheten under har störts av ovanligt höga vardagsljud i lägenheten ovanför.

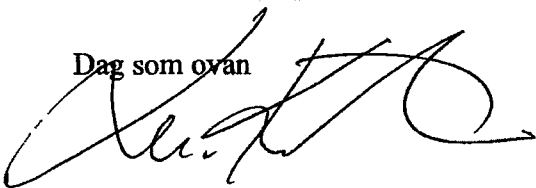
13. Förslag medlemmarna röstar för att Styrelsen tar fram förslag på uppförande av elstolpar till bilarna/parkering för medlemmarna att ta ställning till. Elstolpar ger ett mervärde till BRF samt är ett led i vår framtid med el- och hybridbilar.

Lite om förvaltningskostnader hittar ni på länkarna nedan;

<http://www.bobattre.se/TemaEkonomiForvaltning.asp?Page=P03g>

<http://www.bobattre.se/TemaEkonomi2009Forvaltning02.asp?Page=P03>

Dag som ovan



Lena Kostian

**Sändlista:**

Magdalena Prahl

Amanda Ogeborg

Erik Sandkvist

Mikael Johansson

Per-Olov Samuelsson

Adrian Aspberg/ Anna Kausits

## Yttrande från RB Brf Åby Ängars styrelse gällande motionering från Lena Kostian

*Nedan följer styrelsens åsikt i frågorna. I huvudsak saknas motivering till medlems förslag och detta innebär att styrelsen måste tolka det som nämns i brevet och bakgrunden till detta. Alla medlemmar förutsätts läsa inkomna motioner och därigenom bilda sig en egen uppfattning. Nedan är ett försök till objektiv tolkning av sakfrågan.*

### 1. Tolkning av motion: Medlem önskar utträde ur Riksbyggens medlemskap.

**Styrelsens åsikt:** Styrelsen kan inte se skäl i motionen för att föreningen skall utträda ur medlemskapet. Med medlemskapet kommer bl.a. gratis utbildning för styrelsemedlemmar, möjlighet till förmånlig kapitalplacering, återbäring på aktuella förvaltningsavtal, möjlighet att påverka tjänsterna hos Riksbyggen som vi idag köper. Detta är mervärden som vi värderar högt.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att avslå motionen.

### 2. Tolkning av motion: Medlem önskar att Riksbyggen inte skall ha en ledamot i styrelsen.

**Styrelsens åsikt:** Styrelsen kan inte se skäl i motionen för förslaget. Riksbyggens ledamot ingår i föreningens styrelse. Med denna får vi under styrelsemöte ett väldigt bra stöd i vårt beslutsfattande och någon som kommer med goda råd till en styrelse som i huvudsak består av lekmän i sammanhanget. Att utesluta Riksbyggens ledamot från styrelsen innebär också delvis stadgeändring men även utträde ur Riksbyggen (se motion 1)

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att avslå motionen.

### 3. Tolkning av motion: Medlem önskar att dagens förvaltningsavtal konkurrensutsätts.

**Styrelsens åsikt:** Styrelsen håller med i sak och man bör konkurrensutsätta samtliga avtal på återkommande basis. Styrelsen tycker att dagens förvaltningsavtal ger bra service men ser inte riktigt var dom fakturerar någon som inte därtill hör. Styrelsen tar med sig detta men tycker att det är styrelsens sak att behandla aktuella avtal för föreningens del.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att avslå motionen.

**4. Tolkning av motion: Medlem önskar att motioner skall kunna komma in 2veckor innan årsmötet och behandlas på densamme.**

**Styrelsens åsikt:** Styrelsen måste ha möjlighet att kalla till stämman i god tid och även värdera motionerna som kommer in, samt förbereda svar, en del ärenden som kommer in kan vara sådant som ligger i styrelsens bestämmanderätt och genomförbart för allas gagn på en gång. Som förslaget från medlem är utformat så skall motioner inkomma efter att kallelse har skett vilket inte är görbart då motioner och kallelse skall delges samtidigt. Se stadgarna för mer information. En fråga som inte står med i kallelsen får inte beslutas om på stämma.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**5. Tolkning av motion: Medlem önskar att de med altan skall få högre andelstal och betala större del av föreningens kostnader.**

**Styrelsens åsikt:** Mark ingår inte i upplåtelsen. Andelstalen är fördelade på lägenhetsstorlek. Vissa har balkong, vissa har altaner. Man kan inte fördela nya andelstal godtyckligt utan det skall vara rättvist och med saklig grund.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**6. Tolkning av motion: Medlem önskar inte att förrådsbyggnad uppförs.**

**Styrelsens åsikt:** Tidigare stämma har redan behandlat frågan och tog beslut att förrådet skulle byggas. Kan tilläggas att vid en eventuell brand orsakad av det material föreningen har i teknikhuset kommer kostnaden för en eventuell reparation vida överstiga kostnaden för det förråd som vi är ålagda att bygga.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**7. Tolkning av motion: Medlem önskar att allt överskott skall gå till att amortera lån.**

**Styrelsens åsikt:** Det åligger styrelsen i dess uppdrag att handha föreningens ekonomi och kassa. Med detta så kan det också ibland vara nödvändigt att spara pengar på hög för framtida större utgifter (slippa låna pengar) eller av annan anledning inte amortera på lån. Man gör en bedömning från fall till fall vid de fall där överskott finns.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**8. Tolkning av motion: Medlem önskar att företag skall representera föreningen och inte en styrelse.**

**Styrelsens åsikt:** En bostadsrättsförening skall företrädas av en styrelse. Detta framgår av lagar.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**9. Tolkning av motion: Medlem vill att styrelsen bevakar andra fastigheters byggnationsplaner.**

**Styrelsens åsikt:** Det ligger inte i styrelsens ansvar att bevaka andras byggnationsplaner.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**10. Tolkning av motion: Medlem vill att föreningen skall tvinga samtliga medlemmar att inneha brandsläckare.**

**Styrelsens åsikt:** Det går inte att tvinga medlemmar att inneha brandsläckare.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**11. Tolkning av motion: Medlem vill att bom installeras för att motverka trafik på gården.**

**Styrelsens åsikt:** Problemet upplevs inte som aktuellt och väger inte heller upp mot kostnaden för installation.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**12. Tolkning av motion: Medlem vill att styrelsen utreder om golvisolering mellan lägenheterna finns.**

**Styrelsens åsikt:** Isolering finns och uppfyller de normkrav som fanns vid byggnation. Detta har godkänts av besiktningar utförda i samband med byggnation.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **avslå** motionen.

**13. Tolkning av motion: Medlem vill låta installera elstolpar med möjlighet till elbilsuppladdning vid parkeringen.**

**Styrelsens åsikt:** Denna fråga var uppe på dagordning under 2010/11. Den lades då i malpåse men kan kanske nu vara aktuell åter igen. Avskrivningen på denna fastighet ligger på 200 år och i en ganska nära framtid kommer elbilen vara det enda alternativa färdmedlet. Det skulle med all sannolikhet framkalla ett mervärde för parkeringsplatserna. Dock strider motionen mot punkt 7.

**Styrelsens förslag:** Styrelsen föreslår att **bifalla** motionen

## Motionsrubrik

Kollektiv Fastighetsanslutning

## Bakgrund

*Ett flertal boende har haft önskemål om att byta leverantör av bredband, TV och telefoni under en längre tid. Efter en hel del efterforskning varför det inte har varit möjligt kom styrelsen fram till att vi inte ägde rätten till att göra ändringar. Ägaren till den tekniska utrustningen i teknikhuset var fram till 2015-09-10, RB Ekonomiska förening. Det var dom som tecknade avtalet med Telia 2008-04-11 och har varit ägare sedan dess. Enligt det gällande avtalet skall Telia ha exklusivitet i teknikhuset. Dvs. inga andra aktörer på marknaden skulle ha access till teknikhuset. Det avtalet skulle gälla i fem (5) år. Eftersom våran bostadsrättsförening inte var ägare fortlöpte avtalet efter dessa fem år på samma sätt vilket då egentligen var ett avtalsbrott, men eftersom RB Ekonomiska förening samt RB Brf Åby Ängars styrelse med all sannolikhet inte hade kunskap eller kännedom har avtalet löpt på. Nu har det skett ett ägarbyte till RB Brf Åby Ängar samt att vi fått ett förmånligt avtal med Telia att ta ställning till. [Bilaga 5]*

## Förslag

Vi föreslår för stämman att godkänna styrelsen att teckna Telia Fastighetsanslutning för samtliga medlemmar

## Konsekvenser

- + Avsevärt billigare kostnad för bredband, Tv och IP-telefoni.
- + Hög säkerhet och kontroll av teknikhusets tekniska utrustning.
  
- Inga andra aktörer på marknaden får tillträde.

## Yrkande

Med anledning av vad som ovan beskrivits yrkar styrelsen på att stämman beslutar att godkänna propositionen enligt förslaget angivet i bilaga 5.

## Motionär

Styrelsen för RB Brf Åby Ängar

*Motionen delas ut i samband med kallelse till stämman och på stämman genomförs en röstning om situationen så kräver.*

Telias avtalsnummer 975909	Fastighetsägarens avtalsnummer KO18889
-------------------------------	---

Detta avtal har ingåtts mellan följande parter

TeliaSonera Sverige AB (nedan kallad "Telia")  
Org.nr 556430-0142  
123 86 Farsta

Brf Åby Ängar (nedan kallad "Fastighetsägaren")  
Org.nr 716421-2099  
BOX 9051  
102 71 Stockholm

Telia och Fastighetsägaren kallas fortsättningsvis även gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

## 1 Omfattning och avtalshandlingar

- 1.1 Parterna har ingått avtal nr KO18889 om Telia Fastighetsanslutning ("Huvudavtalet"). Parterna har nu överenskommit om följande tillägg till Huvudavtalet ("Tilläggsavtalet") avseende tillkommande tjänster (och) ändringar i befintliga tjänster enligt Huvudavtalet
- 1.2 Parterna är införstådda med att Tilläggsavtalet utgör en integrerad del av Huvudavtalet, varför bestämmelserna i Huvudavtalet gäller i tillämplig utsträckning även för Tilläggsavtalet.
- 1.3 Omfattar 20 privathushåll

## 2 Tillkommande tjänster

Följande tjänster omfattas:

- a) Kollektiv bredband 50 - 100/100 Mbit/s
- b) Kollektiv digital-TV kanalpaket "Lagom" – 27 kanaler
- c) Kollektiv bredbandstelefon
- d) Ny RGW router

## 3 Pris

- 3.1 Månadsavgift per hushåll/månad: 270 kr ink. Moms

## 4 Avtalstid

- 4.1 Tilläggsavtalet gäller från och med att det undertecknats av båda Parter.
- 4.2 Tilläggsavtalet gäller till och med 2018-06-02 avseende tillkommande tjänster enligt punkt 2 ovan. Om Huvudavtalet skulle upphöra att gälla, skall dock Tilläggsavtalet utan uppsägningstid automatiskt upphöra att gälla samtidigt som Huvudavtalet.
- 4.3 Genom Tilläggsavtalet ändras avtalstiden för Huvudavtalet att gälla till och med 2018-06-02
- 4.4 Vad som angetts i Huvudavtalet om eventuell förlängning eller uppsägning av avtalet skall i motsvarande utsträckning gälla för tillkommande tjänster (och) ändringar i befintliga tjänster.



Denna prislista visar prissättning av tjänster per 2015-06-02. Samtliga priser är inklusive moms och faktureras Fastighetsägaren.

**Telia kollektiv Triple Play****Telia Bredband FiberLan**

- 50 - 100/100 Mbit/s

**Telia Bredbandstelefonti**

- Månadsavgift för Telia Bredbandstelefonti

De Boende betalar själva samtalsavgifter för Telia Bredbandstelefonti.

**Telia Digital-tv**

Digital-tv med 27 nedan angivna kanaler, "Grundutbud Lagom" Telia förbehåller sig rätten att ändra sammansättningen av kanalpaketet.

- SVT 1, SVT 2, SVT 1 HD, SVT 2 HD, SVT 24, Barnkanalen, Kunskapskanalen TV 3, TV 4, Kanal 5, TV 6, Sjuan, TNT, TV 8, Kanal 9, TV10, Kanal 11, TV 4 Film, TV 4 Sport, Eurosport, Discovery Channel, Discovery ID, Axess TV, MTV, Viasat 14, TLC.

Månadsavgift per Lägenhet inklusive moms: 270 kr.

Krypteringsavgift utgår inte för kollektivt kanalpaket. Krypteringsavgift tillkommer dock om den Boende beställer individuellt kanalpaket.

Boende som erhåller Bredbandstjänst genom kollektiv anslutning måste aktivera tjänsten för att få tillgång till den. Aktivering sker genom att den Boende kontaktar Telias kundtjänst alternativt [www.telia.se](http://www.telia.se)

# 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**

---

# RB BRF ÅBY ÄNGAR

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF ÅBY ÄNGAR 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](http://www.riksbyggen.se)

