

Årsredovisning

RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716401-2010

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Gredelby 2:112 i Knivsta Kommun. Byggnaderna är uppförda 1976.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
16	32	40

I varje bostadsrätt ingår en garageplats. Dessutom finns 26 st. p-platser som hyresobjekt.

Total bostadsarea: 9 144 m²

Årets taxeringsvärde 93 224 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 696 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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 avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia Sonera Sverige AB	Kabel-TV

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Camilla Hedström	Ordförande	Stämman
Gustav Andersson	Vice ordförande	Stämman
Sonny Lind	Ledamot	Stämman
Petri Lindelöf	Ledamot	Stämman
Anneli Fors	Ledamot	Stämman
Marie Göransson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Arne Jaresved	Stämman
Kjell Magnusson	Stämman
Tommy Pettersson	Stämman
Frida Favre	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Maj Lis Askebro	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Britt Ebbestedt	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Alexander Svensson (sammanställande)	Stämman
Petter Mattsson	Stämman
Kerstin Mårtensson	Stämman

Vicevärd

Arne Jaresved	Styrelsen
Kjell-Åke Magnusson	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har målning av husen gjorts färdig samt besiktning av detta. Rinken och gator har asfalterats. Samtliga motorvärmare har bytts ut, vilket innebär att vi nu har nya finns motorvärmare. Nya stolar har köpts in till lokalen.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2014 då den höjdes med 4 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 116 tkr och planerat underhåll för 1 803 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 969 500 kr per år för de närmaste 10 åren. Styrelsens förslag till avsättning för verksamhetsåret är 970 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2010	
Altandörrar	2009	
Garageportar	2010	
Gemensamhetslokal	2013	Rep. målning byte av kök och belysning
Utomhusbelysning	2013	31 nya belysningsarmaturer
Nytt tak på 3:ornas förråd	2013	Plåtak
Målning samt ny panel förråd	2013	
Byte av värmepumpar	2013	Konstant gående tvillingpumpar ersatt med tryck-reglerad pump.
Målning av husen Etapp 1	2014	Lägenhetsnummer 1-45 & 81-88
Stamspolning	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning etapp 2 Lägenhetsnummer 46-80	1 470
Asfaltering	251
Installation av motorvärmare	50
Ventilation, fläktar	32

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbesiktning	2016	Genomgång av treornas tak

Ny häck har planterats vid infarten.

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 23 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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 931	5 877	5 708	5 544	5 542
Årets resultat	- 655	- 982	337	414	641
Balansomslutning	28 004	29 204	30 920	30 924	30 734
Soliditet	14%	16%	18%	17%	16%
Likviditet	152%	173%	198%	155%	139%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	639	620	602	602
Lån, kr/m ²	2 517	2 563	2 610	2 592	2 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	783 371
Årets resultat före fondförändring	-655 398
Summa överskott	127 973

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-970 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 802 946
Att balansera i ny räkning	960 919

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	5 931 267	5 875 766
Övriga rörelseintäkter		- 720	1 355
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 930 547	5 877 121
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-4 754 109	-5 042 764
Övriga externa kostnader	3	- 160 209	- 136 431
Personalkostnader	4	- 289 081	- 271 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 678 043	- 683 754
Summa rörelsekostnader		-5 881 442	-6 134 496
Rörelseresultat		49 105	- 257 375
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen		414	414
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 899	20 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 710 816	- 763 011
Summa finansiella poster		- 704 503	- 742 327
Resultat efter finansiella poster		- 655 398	- 999 703
Skatter			
Övriga skatter *		-	17 232
Årets resultat		- 655 398	- 982 471

* P.g.a. ändrad taxering

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 706 058	26 384 100
Summa materiella anläggningstillgångar		25 706 058	26 384 100
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	4 600	4 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 600	4 600
Summa anläggningstillgångar		25 710 658	26 388 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	260	5 528
Övriga fordringar	10	9 142	19 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 092	88 395
Summa kortfristiga fordringar		102 494	113 484
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	2 100 000
		1 000 000	2 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank, Förvaltningskonto Swedbank		1 191 065	601 393
Summa kassa och bank		1 191 065	601 393
Summa omsättningstillgångar		2 293 559	2 814 877
SUMMA TILLGÅNGAR		28 004 217	29 203 577

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 201 994	1 201 994
Fond för yttre underhåll		2 574 212	3 940 212
Summa bundet eget kapital		<u>3 776 206</u>	<u>5 142 206</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		783 371	399 841
Årets resultat		- 655 398	- 982 471
Summa fritt eget kapital		<u>127 973</u>	<u>- 582 629</u>
Summa eget kapital		<u>3 904 179</u>	<u>4 559 577</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	22 590 721	23 015 021
Summa långfristiga skulder		<u>22 590 721</u>	<u>23 015 021</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	424 300	424 300
Leverantörsskulder		144 902	218 171
Skatteskulder		24 497	163 914
Övriga skulder, sociala avgifter och skatter		4 466	4 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	911 152	818 142
Summa kortfristiga skulder		<u>1 509 317</u>	<u>1 628 980</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 004 217</u>	<u>29 203 577</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		27 873 463	27 873 463
Summa ställda säkerheter		<u>27 873 463</u>	<u>27 873 463</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFAR 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 räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 20 036 816 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut 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.

Com

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Fasadsrenovering	Linjär	50
Fönster/altandörrar	Linjär	20
Tvättstuga/bokningssystem	Linjär	10
Garage	Linjär	20

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	5 896 767	5 840 066
Hyrer, p-platser	43 200	43 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 700	- 7 500
	5 931 267	5 875 766

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	134 820	66 590
Underhåll	1 771 114	2 146 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	624 200	625 856
Försäkringspremier	78 644	77 863
Kabel- och digital-TV	62 325	93 328
Trädgårdsskötsel	9 686	38 050
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 1 200
Städning gemensamma utrymmen	25 500	37 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 838	10 317
Snö- och halkbekämpning	39 812	17 568
Förbrukningsmateriel	32 345	17 815
Fordons- och maskinkostnader	4 475	5 467
Vatten	520 166	494 772
El	140 539	153 074
Uppvärmning	1 143 812	1 104 390
Soppantering och återvinning	157 432	155 674
	4 754 109	5 042 764

* I årets skatt ingår en korrigering av fastighetsavgiften för 2013 och 2014 med 14 856 kr.

Fastighetavgiften för 2015 beräknas till 639 056 kr

Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	100 606	95 720
IT-kostnader	388	369
Juridiska kostnader	450	1 125
Arvode, yrkesrevisor	11 875	15 675
Möteskostnader	—	101
Övriga förvaltningskostnader	16 267	—
Kontorsmateriel	6 788	6 890
Tidskrifter och facklitteratur	550	595
Medlems- och föreningsavgifter	6 336	6 336
Bankkostnader	700	700
Övriga externa kostnader	16 250	8 920
	160 209	136 431

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	46 028	45 680
Fast styrelsearvode*	66 625	55 500
Sammanträdesarvoden	65 400	59 950
Arvode vicevärd	45 600	45 600
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	227 653	210 730
Sociala kostnader	61 428	60 818
* 2015 har en rättelse gjorts avseende arvoden från 2011	289 081	271 548

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	330 216	330 216
Om- och tillbyggnader	140 000	140 000
Byggnadsinventarier	43 111	43 111
Markanläggningar	144 916	144 916
Standardförbättringar	19 800	25 511
	678 043	683 754

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	1 312
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 842	18 643
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	314
	5 899	20 270

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	9 932 595	9 932 595
Markanläggning	2 898 324	2 898 324
	37 103 102	37 103 102
Summa anskaffningsvärden	37 103 102	37 103 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 247 694	-5 917 478
Standardförbättringar	-3 746 728	-3 538 106
Markanläggningar	-724 580	-579 664
	-10 719 002	-10 035 248
Årets avskrivning byggnader	-330 216	-330 216
Årets avskrivning standardförbättringar	-202 911	-208 622
Årets avskrivning markanläggningar	-144 916	-144 916
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 397 044	-10 719 002

	2015-12-31	2014-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 736 058	26 384 100
Varav		
Byggnader	14 199 274	14 529 489
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	5 982 956	6 185 867
Markanläggningar	2 058 828	2 173 744
Taxeringsvärden		
bostäder	93 224 000	83 696 000
Totalt taxeringsvärde	93 224 000	83 696 000
varav byggnader	60 048 000	54 480 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
9 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	4 500	4 500
	4 600	4 600

Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	5 268
Kundfordringar	260	260
	260	5 528

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	4 453	12 761
Andra kortfristiga fordringar	4 689	6 800
	9 142	19 561

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	111	–
Förutbetalda försäkringspremier	82 579	78 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 202	5 192
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	4 559
Övriga periodiserade kostnader	5 200	–
	93 092	88 395

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 000 000	2 100 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 000 000	0,25	2016-03-16		
				1 000 000	2 100 000

am

2015-12-31 2014-12-31

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 201 994	3 940 212	399 841	- 982 471
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 982 471	982 471
Reservering underhållsfond		780 000	- 780 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 146 000	2 146 000	
Årets resultat				- 655 398
Vid årets slut	1 201 994	2 574 212	783 371	- 655 398

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	22 590 721	23 015 021
Inteckningslån	23 015 021	23 439 321
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 424 300	- 424 300
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 590 721	23 015 021

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2019-09-30		4 984 586	27 692	4 956 894
STADSHYPOTEK	2,56%	2017-03-01	3 209 944		32 340	3 177 604
STADSHYPOTEK	2,68%	2017-01-30	3 168 988		32 012	3 136 976
STADSHYPOTEK	3,00%	2017-07-30	6 097 420		125 720	5 971 700
STADSHYPOTEK	3,58%	2015-09-30	5 067 662		5 067 662	
STADSHYPOTEK	3,59%	2016-09-01	5 895 307		123 460	5 771 847
			23 439 321	4 984 586	5 408 886	23 015 021

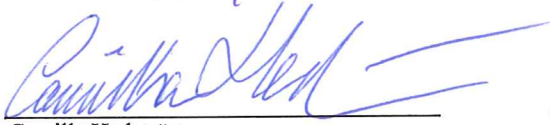
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 424 300 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 697 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 20 893 521 kr, förfaller till betalning senare än 5 år.

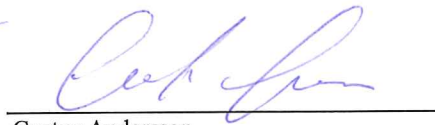
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	30 000	25 914
Upplupna räntekostnader	56 039	57 123
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	32 500
Upplupna elkostnader	20 202	24 445
Upplupna värmekostnader	158 602	170 191
Upplupna kostnader för renhållning	3 772	5 092
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden	105 500	78 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 368	11 586
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	515 169	395 316
	911 152	818 142

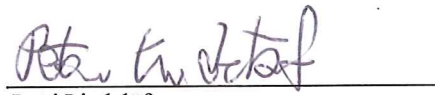
km

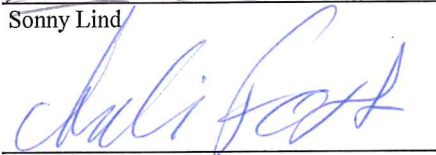
Knivsta 2016-03-04

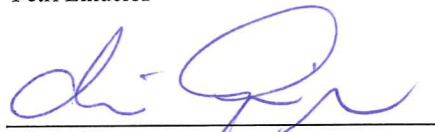

Camilla Hedström


Gustav Andersson


Sonny Lind


Petri Lindelöf


Anneli Fors


Marie Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016


Uppsala KPMG
Auktoriserad revisor


Maj Lis Askebro
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Timoteijen, org. nr 716401-2010

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Timoteijen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god 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 den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Timoteijens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Timoteijen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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

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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 31 mars 2016

KPMG AB


Charlotta Engström
Auktoriserad revisor


Maj-Lis Askebro

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att 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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

RB BRF TIMOTEJEN I

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF TIMOTEJEN I
KNIVSTA i samarbete med Riksbyggen*

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

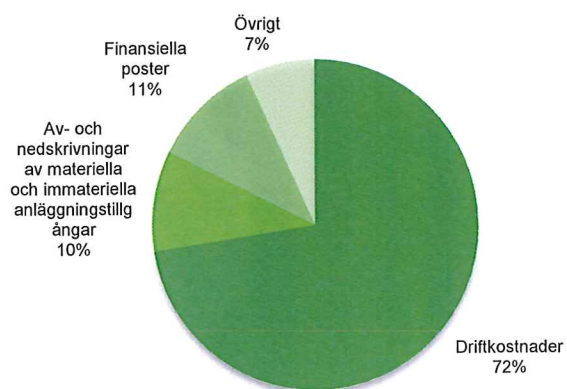
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

Nyckeltal

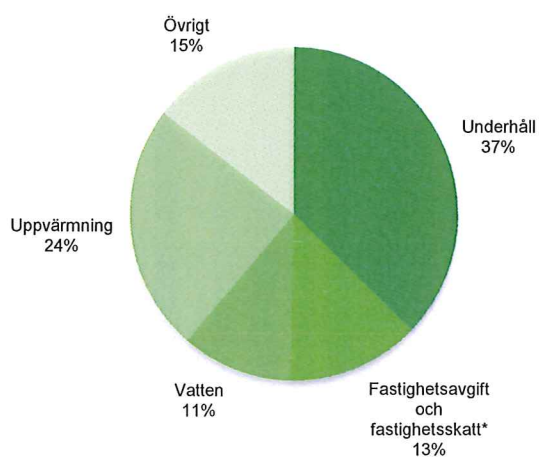
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	4 754 109	5 042 764
Övriga externa kostnader	160 209	136 431
Personalkostnader	289 081	271 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	648 043	683 754
Finansiella poster	704 503	742 327
Skatter	0	- 17 232
Summa kostnader	6 555 945	6 859 592



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	134 820	66 590
Underhåll	1 771 114	2 146 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	624 200	625 856
Försäkringspremier	78 644	77 863
Kabel- och digital-TV	62 325	93 328
Trädgårdsskötsel	9 686	38 050
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 1 200
Städning gemensamma utrymmen	25 500	37 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 838	10 317
Snö- och halkbekämpning	39 812	17 568
Förbrukningsmateriel	32 345	17 815
Fordons- och maskinkostnader	4 475	5 467
Vatten	520 166	494 772
El	140 539	153 074
Uppvärmning	1 143 812	1 104 390
Sophantering och återvinning	157 432	155 674
Summa driftkostnader	4 754 109	5 042 764



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	9144	9144
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	15	7
Underhåll	194	235
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	68	68
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	7	10
Trädgårdsskötsel	1	4
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	3	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	1
Snö- och halkbekämpning	4	2
Förbrukningsmateriel	4	2
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	57	54
El	15	17
Uppvärmning	125	121
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	520	551

Motion till Brf Timotejens årsstämma 2016 om installation och drivandet av laddningsstationer för elbilar i medlemmars garage

Utveckling vi ser inom batteritekniken och konceptet elbil nu har gått från Sci-fi till vardag. Hittills i år har Norge 75 000 registrerade elbilar i samhället. Det är en ökning hittills under 2015 med 40% jämför med hela 2014. Totalt utgjorde elbilar 17% av alla sålda bilar i Norge i år och man förväntar sig att totalt sälja 26 000 elbilar under 2015 (ref. www.elbil.no, 2015-10-24).

I Sverige är det sämre, med "endast" ca 13 000 laddningsbara bilar, varav ca 5 500 är elbilar. Dock är detta en ökning med 41% jämfört med samma månad föregående år och kurvan pekar exponentiellt uppåt.

Enligt EU:s Clean Power Directive (2014/94), som blev antaget 29 september 2014 måste åtminstone 14 000 antal laddningsstationer i Sverige byggas innan 2020. Idag finns det ca 1600 offentliga laddningsstationer i hela landet (ref. ladinfra.se, 2015-10-01).

Jag förslår att bostadsrättsföreningen Timotejen **upphandlar och installerar laddningsstationer till samtliga garageparkeringsplatser** som vi disponerar över. Det skulle ta bort ett stort hinder för våra medlemmar att införskaffa sig en sådan bil och även radikalt öka värdet på våra bostäder då detta anses som mycket attraktivt i och med den komplicerade process att installera dessa.

Den beräknade räntekostnaden per månad för föreningen i samband med installation av samtliga 88 laddningsstationer uppgår till mellan 290 och 2800 kr. Detta är ett väldigt bra pris för att förbereda hela föreningen på framtida möjligheter kunna äga elbilar. Dessa extra kostnader borde utan problem kunna rymmas i den existerande ekonomin **utan att kräva några extra avgiftshöjningar**.

Jag föreslår att den elkostnad som uppstår i samband med laddningen ska debiteras till de som använder tjänsten i form av antingen abonnemangstjänster som varje enskilt hushåll upprättar eller genom månadsreglering eller kvartalsreglering på medlemsavgiften. Detta för att andra medlemmar som inte utnyttjar tjänsten inte ska behöva betala. Regler ska ske genom elmätare på samtliga stationer som med enkelhet kan avläsas digitalt och genom fjärranslutna tjänster.

2015-10-24

Rikard Enskär

Timotejvägen 77



Svar på motion om laddstolpar i garagen

Det händer mycket på elbilsfronten. Det finns rena elbilar, och plug in laddhybrider. Marknaden domineras av laddhybrider. Men av nybilsförsäljningen är dessa fordon endast några procent

För att det ska vara möjligt att installera laddstationer i garagen måste en del vara uppfyllt

1. Tillstånd från nätägaren, Vattenfall.
Man måste räkna med att alla 88 laddstationer används.
Man utgår från att huvudsaklig laddning sker nattetid.
2. Ny elcentral behöver sättas upp
Grävning i mark och installation av ledningar.
3. Ett sätt att mäta och registrera förbrukning per laddstation behöver installeras.
4. Brandsäkerhet och ventilation i garagen behöver utredas.
5. Finansiering.
Om man lånar till installationen får man både räntekostnader och avskrivningskostnader.
6. Underhåll av driften behöver göras. Utredds
7. Nya krav kommer fortlöpande inom elsäkerhetsområdet under de närmaste åren.

Då det i rådande stund finns för få elfordon i föreningen, (i Stockholms län var 2,4 % av nyregistreringen elbilar), och standarder inte har satt sig på marknaden föreslår styrelsen för RB Brf Timotejen i Knivsta att motionen avslås.

Avhandlat på styrelsemöte den 1 mars 2016