
Årsredovisning

Riksbyggen Brf Åbyhus nr 1
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 725000-3527

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Åbyhus nr 1
1/7 2014 - 30/6 2015 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 Inkomstskattelagen. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Kvarntorp Borgargård 1:220 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Dessutom uthyrs inom föreningen 3 lokaler, 1 varmgarage, 58 p-platser med el-uttag, 10 p-platser med el-uttag under tak, 14 p-platser utan eluttag samt 2 förråd. Byggnaderna är uppförda 1966-1967. Fastighetens adress är Katrineholmsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och Nyköpingsvägen 31 i Åby.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	18	36	18

Total bostadsarea: 6 522 m²

Total lokalarea: 111 m²

Årets taxeringsvärde 25 281 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 281 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss AB	Hissar
B2 Bredband AB	Tv, telefoni, bredband

Efter den senaste stämman 2014-11-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lars Andersson	Ordförande	Stämman	2016
Britt Wiesner	Vice ordförande	Stämman	2016
Agneta Edberg	Sekreterare	Stämman	2015
Rosita Filipsson	Ledamot	Stämman	2015
Jonny Blix	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Harry Jessen		Stämman	2016
Lennart Berlin		Stämman	2015
Ulla-Britt Skärstrand		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Oskar Vahter		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Rune Hildebrand		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Sven-Åke Hjort (sammankallande)	Stämman
Gun Flärdh	Stämman

Studieorganisatör

Lennart Berlin	Styrelsen
----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2014/2015 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 459 tkr och planerat underhåll för 2 382 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 6 988 tkr för de närmaste fem åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 398 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 624 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll/standardförbättringar.

Tidigare utfört underhåll/standardförbättringar	År	Kommentar
Balkongreovering	2010	Total kostnad 6 386 tkr
Anslutningsavgifter	2013	Total kostnad 109 tkr
Entrépartier	2014	Total kostnad 269 tkr

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte tvättmaskin	40
Hissrenovering	2 035
Markytor	307

Planerat underhåll	År
Stambyte	2017

Årets resultat före fondförändring jämfört med budget är 251 tkr sämre. Avvikelsen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 438% till 275%.

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 393 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 8 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 1 juli 2014 linjär avskrivningsprincip. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Tidigare har nyttjandeperioden schablonmässigt fastställts till 60 år och vår bedömning idag, tillsammans med erfarna förvaltare och tekniker är att denna är för kort. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnader uppgår till minst 100 år, se vidare Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar sidan 9.

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.

Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bl.a. genom att avsättning sker till underhållsfond och att underhåll sker enligt framtagen underhållsplan.

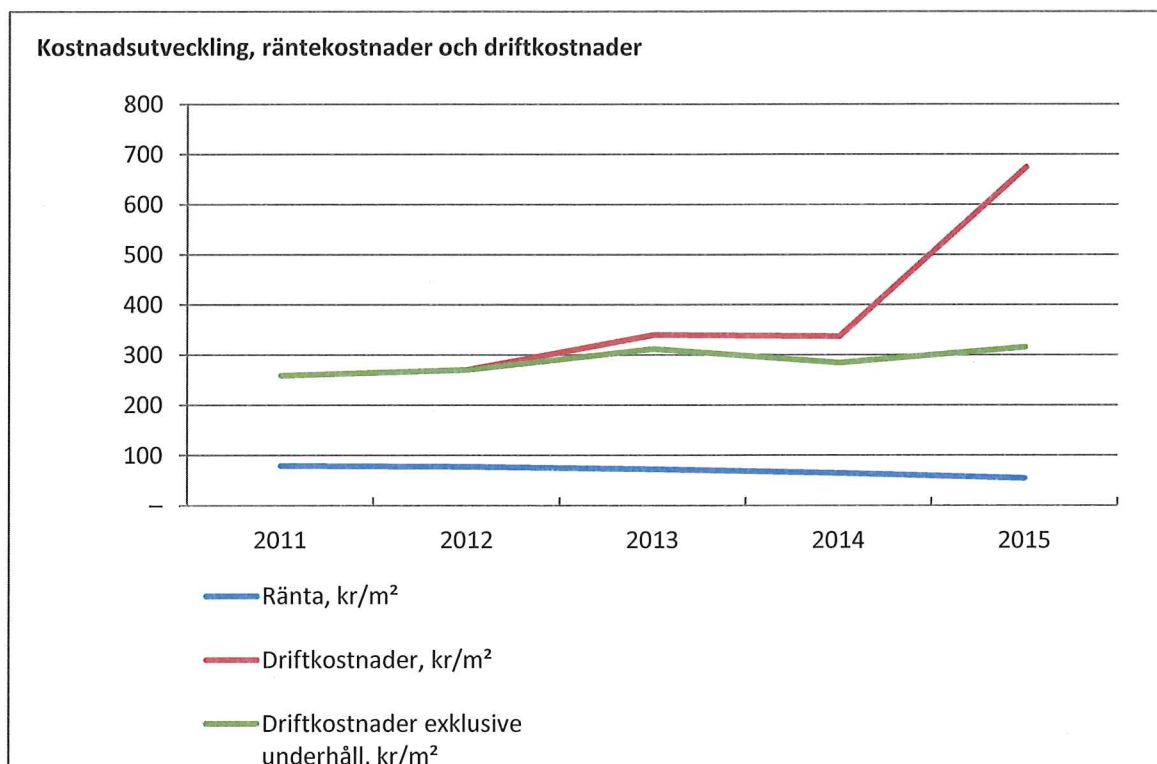
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 588	4 578	4 451	4 359	4 350
Resultat efter finansiella poster	- 1 988	427	375	636	658
Balansomslutning	15 333	17 394	17 264	17 212	16 754
Soliditet	24%	33%	30%	28%	25%
Likviditet	275%	438%	432%	378%	327%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	685	685	668	652	652
Driftkostnader, kr/m²	674	337	339	270	259
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	315	284	312	270	259
Ränta, kr/m²	54	64	72	77	79
Underhållsfond, kr/m²	415	650	608	542	448
Lån, kr/m²	1 529	1 589	1 643	1 686	1 732

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	504 230
Årets resultat före fondförändring	-1 988 480
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-624 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 382 218
Summa överskott	273 968

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	273 968
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 587 635	4 577 724
Övriga rörelseintäkter	2	2 709	37 857
Summa rörelseintäkter		4 590 344	4 615 580
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3, 4	-5 603 874	-3 288 979
Personalkostnader	5	- 78 417	- 70 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 595 591	- 514 642
Summa rörelsekostnader		-6 277 882	-3 874 179
Rörelseresultat		-1 687 538	741 402
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	58 168	111 116
Räntekostnader		- 359 110	- 425 960
Summa finansiella poster		- 300 942	- 314 844
Resultat efter finansiella poster		-1 988 480	426 557
Resultat före skatt		-1 988 480	426 557
Årets resultat		-1 988 480	426 557

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 988 031	10 583 622
Inventarier	9	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		9 988 031	10 583 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	92 000	92 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		92 000	92 000
Summa anläggningstillgångar		10 080 031	10 675 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	450	—
Övriga fordringar	12	348 521	660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	452 962	330 916
Summa kortfristiga fordringar		801 933	331 576
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	3 200 000	5 400 000
Summa kortfristiga placeringar		3 200 000	5 400 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		1 251 393	986 681
Summa kassa och bank		1 251 393	986 681
Summa omsättningstillgångar		5 253 326	6 718 257
SUMMA TILLGÅNGAR		15 333 357	17 393 879

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

659 922

659 922

Fond för yttre underhåll

2 750 952

4 309 170

Summa bundet eget kapital

3 410 874

4 969 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 262 448

277 673

Årets resultat

-1 988 480

426 557

Summa fritt eget kapital

273 968

704 230

Summa eget kapital

3 684 842

5 673 322

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

9 736 886

10 187 534

Summa långfristiga skulder

9 736 886

10 187 534

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

406 000

355 000

Leverantörsskulder

716 720

439 330

Skatteskulder

2 875

4 353

Övriga skulder

17

270 048

260 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

515 986

473 926

Summa kortfristiga skulder

1 911 629

1 533 023

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 333 357

17 393 879

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

15 612 000

15 612 000

Ansvarsförbindelser

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 juli 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 558 775 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 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.

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2066
<i>Standardförbättringar</i>			
Tak, hissar, energibesparingsåtgärder	Linjär	40	2028
Fönsterbyte	Linjär	40	2038
Balkonger	Linjär	20	2029
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Sattelitmottagare	Linjär	10	2013
Anslutningsavgifter	Linjär	10	2022
<i>Inventarier</i>			
Bord och stolar	Linjär	5	2007

Med anledning av nytt regelverk K2 som tillämpas från detta verksamhetsår har samtliga avskrivningsplaner ändrats från progressiva planer till linjära planer.

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	4 467 252	4 467 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 35 666	- 35 666
Hyrer, lokaler	11 976	11 526
Hyrer, garage	2 400	2 400
Hyrer, p-platser	143 975	139 670
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	—	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 302	- 5 658
	<u>4 587 635</u>	<u>4 577 724</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter	429	429
Återvunna fordringar	—	32 548
Inkassointäkter	180	3 380
Övriga rörelseintäkter	<u>2 100</u>	<u>1 500</u>
	2 709	37 857

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	459 444	224 303
Självrisk	53 400	—
Underhåll	2 382 218	350 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 410	76 173
Vägavgifter, arrende	33 120	33 120
Försäkringspremier	72 146	70 959
Tv, telefoni och bredband	95 666	104 678
Återbäring från Riksbyggen	- 26 900	- 13 200
Obligatoriska besiktningar	57 045	28 709
Snö- och halkbekämpning	15 969	34 919
Förbrukningsmateriel	4 610	3 206

Forts. not 3

Vatten	226 719	296 170
El	201 512	218 087
Uppvärmning	716 828	698 046
Sophantering och återvinning	104 108	108 906
	<u>4 472 295</u>	<u>2 234 372</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 046 501	1 010 941
Juridiska kostnader	450	2 925
Arvode, yrkesrevisorer	16 125	13 625
Möteskostnader	6 941	5 180
Övriga förvaltningskostnader	26 220	11 091
Kreditupplysningar	660	1 430
Telefon och porto	2 752	2 235
Medlems- och föreningsavgifter	6 900	6 900
Bankkostnader	280	280
Radonmätning	24 750	–
	<u>1 131 579</u>	<u>1 054 607</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 000	22 000
Sammanträdesarvoden	41 600	33 280
Arvode till valberedningen	1 280	1 360
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>66 880</u>	<u>58 640</u>
Sociala kostnader	11 537	11 918
	<u>78 417</u>	<u>70 558</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	43 053	160 329
Standardförbättringar	541 592	343 367
Anslutningsavgifter	10 946	10 946
	<u>595 591</u>	<u>514 642</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	291	887
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	46 569	101 541
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 839	–
Övriga ränteintäkter	8 469	8 688
	<u>58 168</u>	<u>111 116</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	6 967 000	6 967 000
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	220 678	220 678
Standardförbättringar	11 585 753	11 585 753
Summa anskaffningsvärden	18 973 431	18 973 431

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 728 233	-4 567 904
Anslutningsavgifter	- 133 105	- 122 159
Standardförbättringar	-3 528 471	-3 185 104
	-8 389 810	-7 875 168

Årets avskrivning byggnader

- 43 053 - 160 329

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 10 946 - 10 946

Årets avskrivning standardförbättringar

- 541 592 - 343 367

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 985 401 -8 389 810

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 988 031 10 583 622

Varav

Byggnader	2 195 714	2 238 767
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	76 627	87 573
Standardförbättringar	7 515 690	8 057 282

Taxeringsvärden

bostäder 25 200 000 25 200 000

lokaler 81 000 81 000

Totalt taxeringsvärde 25 281 000 25 281 000

varav byggnader 20 037 000 20 037 000

Not 9 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	28 319	28 319
Summa anskaffningsvärden	28 319	28 319

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 28 319	- 28 319
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 28 319	- 28 319

Restvärde enligt plan vid årets slut

— —

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

184 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen 92 000 92 000

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	200	—
Kundfordringar	250	—
	<u>450</u>	—

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	907	660
Försäkringsfordran	347 614	—
	<u>348 521</u>	660

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	978	6 278
Förutbetalda försäkringspremier	36 669	35 477
Förutbetalt förvaltningsarvode	268 115	255 135
Förutbetald Tv, telefoni och bredband	15 640	17 466
Övriga förutbetalda kostnader	115 000	—
Vägföreningsavgift	16 560	16 560
	<u>452 962</u>	330 916

Not 14 Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 200 000	5 400 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	3 200 000	0,50	2015-09-09	<u>3 200 000</u>	<u>5 400 000</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	659 922	4 309 170	277 673	426 557
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			426 557	- 426 557
Reservering underhållsfond		624 000	- 624 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 382 218	2 382 218	
Årets resultat				-1 988 480
Vid årets slut	659 922	2 750 952	2 262 448	-1 988 480

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 988 480 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 -230 262 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.

h

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	10 142 886	10 542 534
Avgår nästa års amortering	- 406 000	- 355 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 736 886	10 187 534

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,54%	2017-06-15	1 520 000	80 000	1 440 000
STADSHYPOTEK	2,43%	2017-04-30	199 064	19 908	179 156
STADSHYPOTEK	2,71%	2016-04-30	476 620	52 960	423 660
STADSHYPOTEK	2,99%	2016-12-01	2 375 132	47 504	2 327 628
STADSHYPOTEK	3,19%	2015-09-30	1 160 250	76 500	1 083 750
STADSHYPOTEK	4,11%	2016-09-01	2 090 560	66 720	2 023 840
STATENS BOSTADS AB	3,84%	2015-08-20	2 160 366		2 160 366
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,93%	2017-04-25	560 542	56 056	504 486
			10 542 534	399 648	10 142 886

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 406 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 624 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 112 886 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	270 048	260 114
Övrigt	—	300
	270 048	260 414

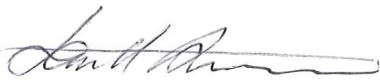
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 100	8 100
Upplupna räntekostnader	33 354	34 931
Upplupna elkostnader	13 575	14 562
Upplupna värmekostnader	17 786	17 759
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	25 280	25 280
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 844	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 047	360 294
	515 986	473 926

2015-06-30

2014-06-30

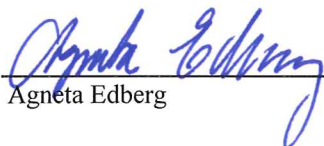
Norrköping 2015-09-22



Lars Andersson



Britt Wiesner



Agneta Edberg

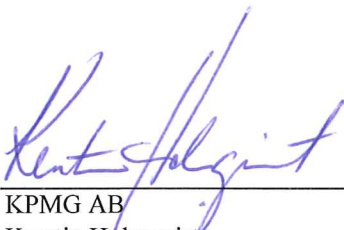


Rosita Filipsson



Jonny Blix

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-09-24



KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Oskar Vahter
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1, org. nr 725000-3527

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2014-07-01—2015-06-30.

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 revisionssed 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.

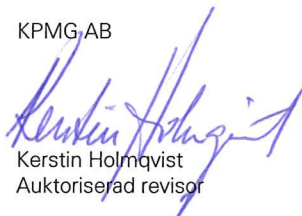
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 24 september 2015

KPMG AB

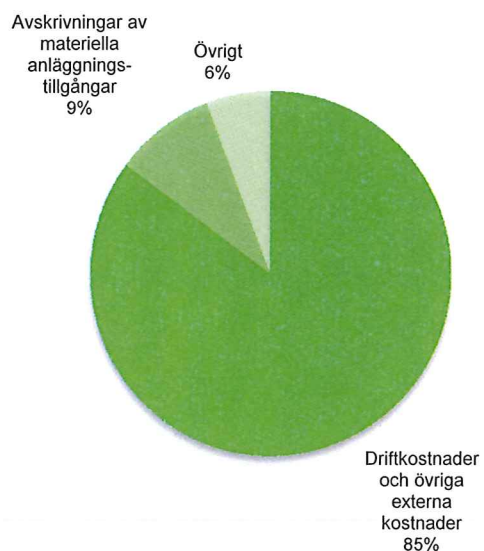

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor


Oskar Vahter

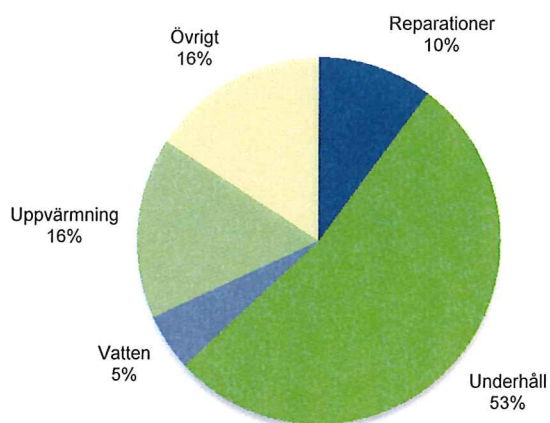
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader och övriga externa kostnader	5 603 874	3 288 979
Personalkostnader	78 417	70 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	595 591	514 642
Finansiella poster	300 942	314 844
Summa kostnader	6 578 824	4 189 023



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	459 444	224 303
Självrisk	53 400	0
Underhåll	2 382 218	350 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 410	76 173
Vägavgifter, arrende	33 120	33 120
Försäkringspremier	72 146	70 959
Tv, telefoni och bredband	95 666	104 678
Återbäring från Riksbyggen	- 26 900	- 13 200
Obligatoriska besiktningar	57 045	28 709
Snö- och halkbekämpning	15 969	34 919
Förbrukningsmateriel	4 610	3 206
Vatten	226 719	296 170
El	201 512	218 087
Uppvärmning	716 828	698 046
Sophantering och återvinning	104 108	108 906
Summa driftkostnader	4 472 295	2 234 372



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015 2014

6522 6522

Kr / kvm Kr / kvm

Reparationer	70	34
Självrisk	8	0
Underhåll	365	54
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	12	12
Vägavgifter, arrende	5	5
Försäkringspremier	11	11
Tv, telefoni och bredband	15	16
Återbäring från Riksbyggen	-4	-2
Obligatoriska besiktningar	9	4
Snö- och halkbekämpning	2	5
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	35	45
El	31	33
Uppvärmning	110	107
Sophantering och återvinning	16	17
Summa driftkostnader	686	343