

Årsredovisning

**RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
ÅBYHUS NR 1
1/7 2015 – 30/6 2016
Org. nr. 725000-3527**

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och

byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 27 000 kronor i återbäring samt 16 928 kronor i utdelning.

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
Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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 3 lokaler, 1 varmgarage, 58 p-platser med eluttag, 10 p-platser med eluttag under tak, 18 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 29 692 000 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
Otis AB och Nordisk Hiss	Hisservice
B2 Bredband AB	Tv, telefoni, bredband



Efter den senaste stämman 2015-12-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Britt Wiesner	Ordförande	Stämman	2016
Lars Andersson	Vice ordförande	Stämman	2016
Agneta Edberg	Sekreterare	Stämman	2017
Rosita Filipsson	Ledamot	Stämman	2017
Jonny Blix	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Eva-Lott Andersson	Stämman	2017
Harry Jessen	Stämman	2016
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

Gun Flärdh (sammankallande)	Stämman
Sven-Åke Hjort	Stämman

Studieorganisatör

Eva-Lott Andersson	Styrelsen
--------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 21,42 % från och med 2016-07-01. Anledningen till höjningen är att föreningen har beslutat att genomföra stambyte under 2017.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 tkr och planerat underhåll för 324 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2016 och visar på ett underhållsbehov på 5 361 tkr för de närmaste fem åren. Dessutom tillkommer stambyte under 2017 till en kostnad av 27 471 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 634 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<i>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</i>	<i>År</i>	<i>Tkr</i>
Balkongrenovering	2010	6 386
Anslutningsavgifter	2013	109
Entrépartier	2014	269
Hissrenovering	2015	2 035
Markytor	2015	307

W

Arets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte armaturer	117
Fasader	206

Planerat underhåll	Ar	Tkr
Stambyte	2017	27 471

Stambytet kommer att påbörjas i slutet av 2016 och finansieras med lån på 25 000 tkr samt egna medel med 2 471 tkr.

Årets resultat före fondförändring jämfört med budget är 52 tkr bättre vilket bl.a. beror på lägre kostnad för reparationer, uppvärmning samt räntekostnader. Kostnaden för underhåll blev högre än budget.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 275% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 176 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

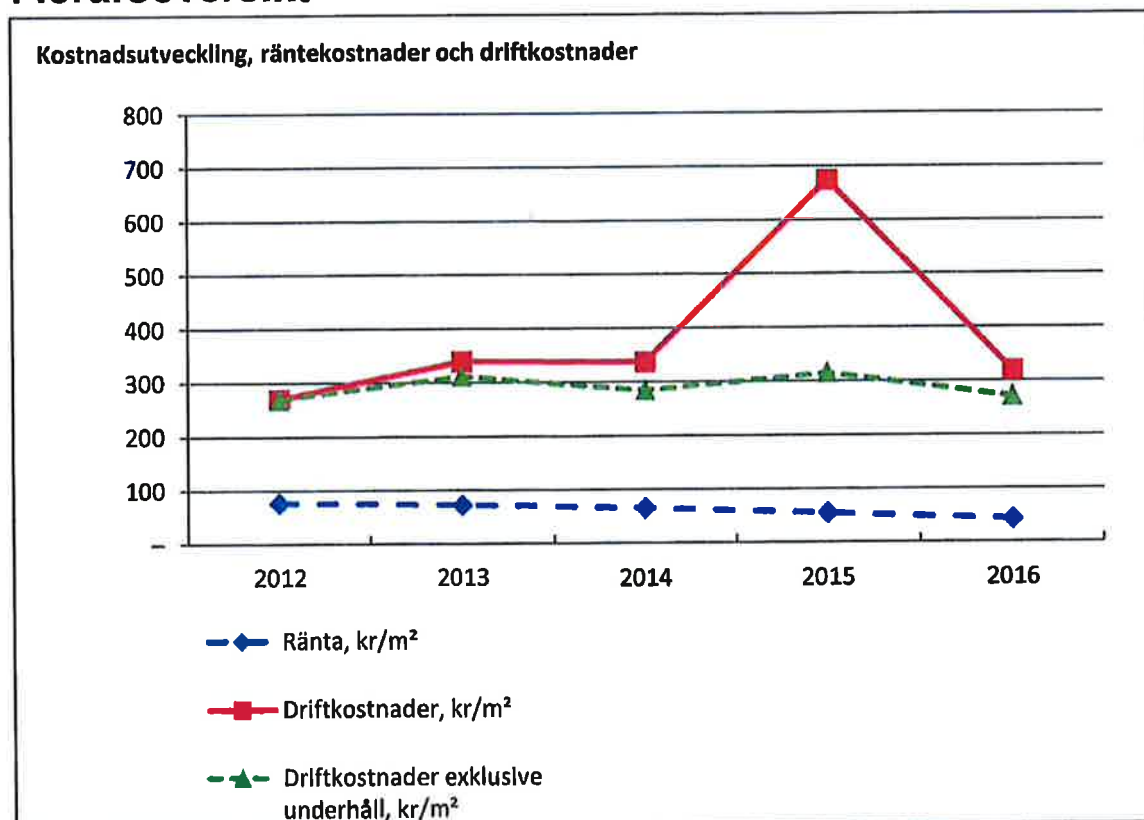
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 762	4 588	4 578	4 451	4 359
Resultat efter finansiella poster	580	- 1 988	427	375	636
Balansomslutning	15 155	15 333	17 394	17 264	17 212
Soliditet	28%	24%	33%	30%	28%
Likviditet	345%	275%	438%	432%	378%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	685	685	668	652
Driftkostnader, kr/m ²	320	674	337	339	270
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	271	315	284	312	270
Ränta, kr/m ²	43	54	64	72	77
Underhållsfond, kr/m ²	462	415	650	608	542
Lån, kr/m ²	1 464	1 529	1 589	1 643	1 686

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	273 968
Årets resultat före fondförändring	580 174
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-634 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 500
Summa överskott	543 643

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	343 643

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

Q

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 762 347	4 588 064
Övriga rörelseintäkter	2	4 150	2 280
Summa rörelseintäkter		4 766 497	4 590 344
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 120 528	-4 472 295
Övriga externa kostnader	4	-1 142 817	-1 131 579
Personalkostnader	5	- 72 893	- 78 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 595 595	- 595 591
Summa rörelsekostnader		-3 931 834	-6 277 882
Rörelseresultat		834 663	-1 687 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	27 596	58 168
Räntekostnader		- 282 085	- 359 110
Summa finansiella poster		- 254 489	- 300 942
Resultat efter finansiella poster		580 174	-1 988 480
Resultat före skatt		580 174	-1 988 480
Årets resultat		580 174	-1 988 480

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 392 436	9 988 031
Inventarier	9	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		9 392 436	9 988 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	184 000	92 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 000	92 000
Summa anläggningstillgångar		9 576 436	10 080 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	700	450
Övriga fordringar	12	932	348 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	346 567	452 962
Summa kortfristiga fordringar		348 199	801 933
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	—	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	5 230 147	1 251 393
Summa kassa och bank		5 230 147	1 251 393
Summa omsättningstillgångar		5 578 345	5 253 326
SUMMA TILLGÅNGAR		15 154 781	15 333 357

04

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		659 922	659 922
Underhållsfond		3 061 452	2 750 952
Summa bundet eget kapital		3 721 374	3 410 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 36 532	2 262 448
Årets resultat		580 174	-1 988 480
Summa fritt eget kapital		543 643	273 968
Summa eget kapital		4 265 017	3 684 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	9 272 490	9 736 886
Summa långfristiga skulder		9 272 490	9 736 886
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	440 000	406 000
Leverantörsskulder		353 447	716 720
Skatteskulder		16 185	2 875
Övriga skulder	18	234 422	270 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	573 220	515 986
Summa kortfristiga skulder		1 617 274	1 911 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 154 781	15 333 357
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

OK

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bostadsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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

- 1 268 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.

22

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 601 270	4 467 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	—	- 35 666
Hyrer, lokaler	11 976	11 976
Hyrer, garage	2 400	2 400
Hyrer, p-platser	147 500	143 975
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 228	- 2 302
Bränsleavgifter, övrigt	429	429
	<u>4 762 347</u>	<u>4 588 064</u>

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	900	180
Övriga rörelseintäkter	3 250	2 100
	<u>4 150</u>	<u>2 280</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	186 398	459 444
Självrisk	—	53 400
Underhåll	323 500	2 382 218
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 720	76 410
Vägavgifter, arrende	33 120	33 120
Försäkringspremier	74 714	72 146
Tv, telefoni, bredband	93 840	95 666
Återbäring från Riksbyggen	- 27 000	- 26 900
Obligatoriska besiktningar	36 796	57 045
Snö- och halkbekämpning	11 494	15 969
Förbrukningsmateriel	3 223	4 610
Vatten	247 352	226 719
El	209 960	201 512
Uppvärmning	744 549	716 828
Sophantering och återvinning	92 863	104 108
	<u>2 120 528</u>	<u>4 472 295</u>

OH

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 081 342	1 046 501
Juridiska kostnader	1 350	450
Arvode, yrkesrevisorer	18 000	16 125
Möteskostnader	5 606	6 941
Övriga förvaltningskostnader	26 053	26 220
Kreditupplysningar	—	660
Telefon	3 337	2 752
Medlems- och föreningsavgifter	6 900	6 900
Bankkostnader	230	280
Övriga externa kostnader	—	24 750
	<u>1 142 817</u>	<u>1 131 579</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	22 000
Sammanträdesarvoden	34 320	40 320
Arvode till valberedningen	1 350	1 280
Föreningsvald revisor	2 000	3 280
Utbildning, förtroendevalda	625	—
Summa	<u>63 295</u>	<u>66 880</u>
Sociala kostnader	9 598	11 537
	<u>72 893</u>	<u>78 417</u>

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	43 056	43 053
Standardförbättringar	541 595	541 592
Anslutningsavgifter	10 944	10 946
	<u>595 595</u>	<u>595 591</u>

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	291
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen och SBAB	10 489	46 569
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	2 839
Övriga ränteintäkter	16 953	8 469
	<u>27 596</u>	<u>58 168</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	<u>18 973 431</u>	<u>18 973 431</u>

W

2016-06-30 2015-06-30

Forts Not 8

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 771 286	-4 728 233
Anslutningsavgifter	- 144 051	- 133 105
Standardförbättringar	-4 070 063	-3 528 471
	<u>-8 985 401</u>	<u>-8 389 810</u>

Årets avskrivning byggnader	- 43 056	- 43 053
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 10 944	- 10 946
Årets avskrivning standardförbättringar	- 541 595	- 541 592
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 580 996</u>	<u>-8 985 401</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>9 392 436</u>	<u>9 988 031</u>
--------------------------------------	------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 152 658	2 195 714
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	65 683	76 627
Standardförbättringar	6 974 095	7 515 690

Taxeringsvärden

bostäder	29 600 000	25 200 000
lokaler	92 000	81 000
Totalt taxeringsvärde	<u>29 692 000</u>	<u>25 281 000</u>
varav byggnader	23 241 000	20 037 000

Not 9 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier	28 319	28 319
Summa anskaffningsvärden	<u>28 319</u>	<u>28 319</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier	- 28 319	- 28 319
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 28 319</u>	<u>- 28 319</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

368 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	184 000	92 000
---	---------	--------

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	200	200
Kundfordringar	500	250
	<u>700</u>	<u>450</u>

02

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	932	907
Försäkringsfordran	—	347 614
	<u>932</u>	<u>348 521</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	986	978
Förutbetalda försäkringspremier	38 045	36 669
Förutbetalt förvaltningsarvode	275 336	268 115
Förutbetald tv, telefoni, bredband	15 640	15 640
Övriga förutbetalda kostnader	—	115 000
Förutbetald vägföreningsavgift	16 560	16 560
	<u>346 567</u>	<u>452 962</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	3 200 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel sparkonto i SBAB	4 000 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 230 147	1 251 393
	<u>5 230 147</u>	<u>1 251 393</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	659 922	2 750 952	2 262 448	-1 988 480
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 988 480	1 988 480
Reservering underhållsfond		634 000	- 634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 323 500	323 500	
Årets resultat				<u>580 174</u>
Vid årets slut	659 922	3 061 452	- 36 532	580 174

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 580 174 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 269 674 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.

22

2016-06-30 2015-06-30

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 712 490	10 142 886
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 440 000	- 406 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 272 490	9 736 886

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,54%	2017-06-15	1 440 000	80 000	1 360 000
STADSHYPOTEK	1,04%	2019-04-30	423 660	52 960	370 700
STADSHYPOTEK	1,24%	2019-04-30	1 083 750	74 842	1 008 908
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-09-01	2 160 366	32 406	2 127 960
STADSHYPOTEK	2,43%	2017-04-30	179 156	19 908	159 248
STADSHYPOTEK	2,99%	2016-12-01	2 327 628	47 504	2 280 124
STADSHYPOTEK	4,11%	2016-09-01	2 023 840	66 720	1 957 120
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,93%	2017-04-25	504 486	56 056	448 430
			10 142 886	430 396	9 712 490

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 760 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 512 490 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	234 422	270 048
--------------------------------	---------	---------

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 100	8 100
Upplupna räntekostnader	18 268	33 354
Upplupna elkostnader	14 558	13 575
Upplupna värmekostnader	16 846	17 786
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	28 310	25 280
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	900	30 844
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	473 238	374 047
	573 220	515 986

2

2016-06-30

2015-06-30

Norrköping 2016-09-28



Britt Wiesner



Lars Andersson



Agneta Edberg



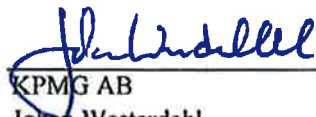
Rosita Filipsson



Jonny Blix

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-10-10



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Oskar Vahter
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2016 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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.

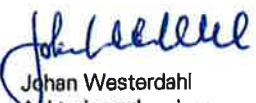
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 10 oktober 2016

KPMG AB

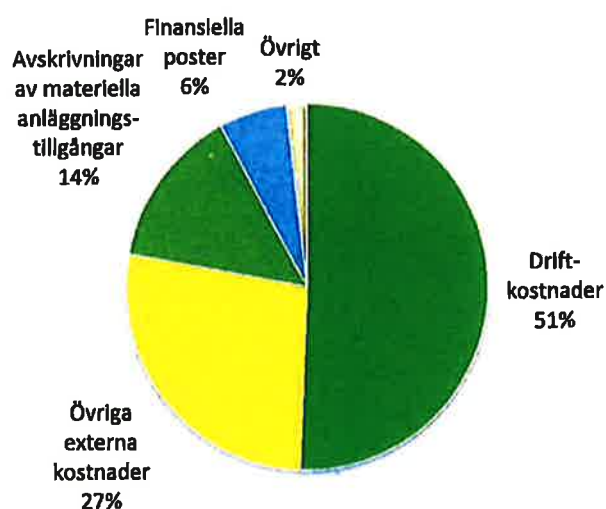

Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Oskar Vahter

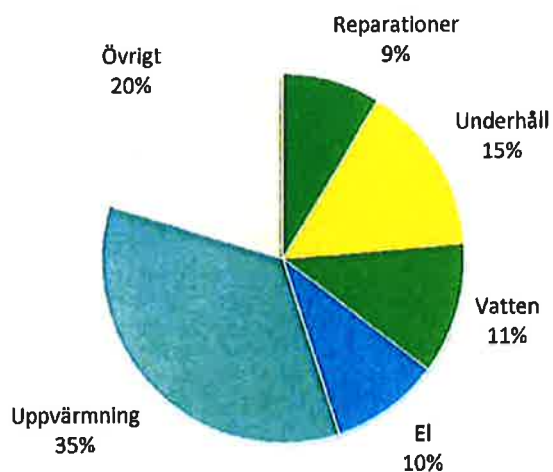
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	2 120 528	4 472 295
Övriga externa kostnader	1 142 817	1 131 579
Personalkostnader	72 893	78 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	595 595	595 591
Finansiella poster	254 489	300 942
Summa kostnader	4 186 323	6 578 824



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	186 398	459 444
Självrisk	0	53 400
Underhåll	323 500	2 382 218
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 720	76 410
Vägavgifter, arrende	33 120	33 120
Försäkringspremier	74 714	72 146
Tv, telefoni, bredband	93 840	95 666
Återbäring från Riksbyggen	- 27 000	- 26 900
Obligatoriska besiktningar	36 796	57 045
Snö- och halkbekämpning	11 494	15 969
Förbrukningsmateriel	3 223	4 610
Vatten	247 352	226 719
El	209 960	201 512
Uppvärmning	744 549	716 828
Sophantering och återvinning	92 863	104 108
Summa driftkostnader	2 120 528	4 472 295



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	6522	6522
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	29	70
Självrisk	0	8
Underhåll	50	365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14	12
Vägavgifter, arrende	5	5
Försäkringspremier	11	11
Tv, telefoni, bredband	14	15
Återbäring från Riksbyggen	-4	-4
Obligatoriska besiktningar	6	9
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	38	35
El	32	31
Uppvärmning	114	110
Sophantering och återvinning	14	16
Summa driftkostnader	325	686

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats

kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTS- FÖRENING ÅBYHUS NR 1

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

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
ÅBYHUS NR 1 i samarbete
med Riksbyggen*

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

