

Årsredovisning

RBF ÅMÅLSHUS 3
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716409-7532

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÅMÅLSHUS 3 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bäckén 8 och Hällen 12 i Åmåls Kommun. På fastigheten finns byggnader med 110 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Järngatan 2 F, Malmgatan 1-11 samt Centralgatan 1-3.

Lägenhetsfördelning:

2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	43	54	9	3

Dessutom tillkommer:

Garage
91

Total tomtarea:	7 094 m ²
Total bostadsarea:	7 851 m ²

Årets taxeringsvärde	37 572 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 572 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Osséens försäkringsmäklare.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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	Fastighetsförvaltning
Nordisk Hiss	Hisservice
Vattenfall	El
Statkraft	Fjärrvärme
TeliaSonera Sverige AB	Kabel-TV-bredband-telefoni

Efter den senaste stämman 2015-04-28 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>
Åsa Mohlin	Ordförande	Stämman	2016
Mona Jansson	Vice ordförande	Stämman	2016
Anita Johansson	Sekreterare	Stämman	2017
Margareta Ahl	Ledamot	Stämman	2017
Ingemar Andersson	Ledamot	Riksbyggen	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anders Lövestedt		Stämman	2016
Eva Gårdebratt		Stämman	2017
Monica Kristofferson		Stämman	2016
Kjell Andersson		Riksbyggen	2016

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

Gert Green	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Sven Martinsson		Stämman
Magnus Liden	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Nils Nilsson	Stämman
Leif Andersson	Stämman

Brandskyddsansvariga

Mona Jansson	Styrelsen
Roger Magnusson	Styrelsen

Miljöansvarig

Margareta Ahl	Styrelsen
---------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 147 tkr och planerat underhåll för 1 354 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 och visar på ett underhållsbehov på 334 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Hissar	2
Tvättstugor	1 354
Installationer	105
Huskropp utvändigt	24
Markytor	16

Inget större underhåll är planerat de närmaste åren.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 127% till 113%.

I resultatet ingår avskrivningar med 745 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 437 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.

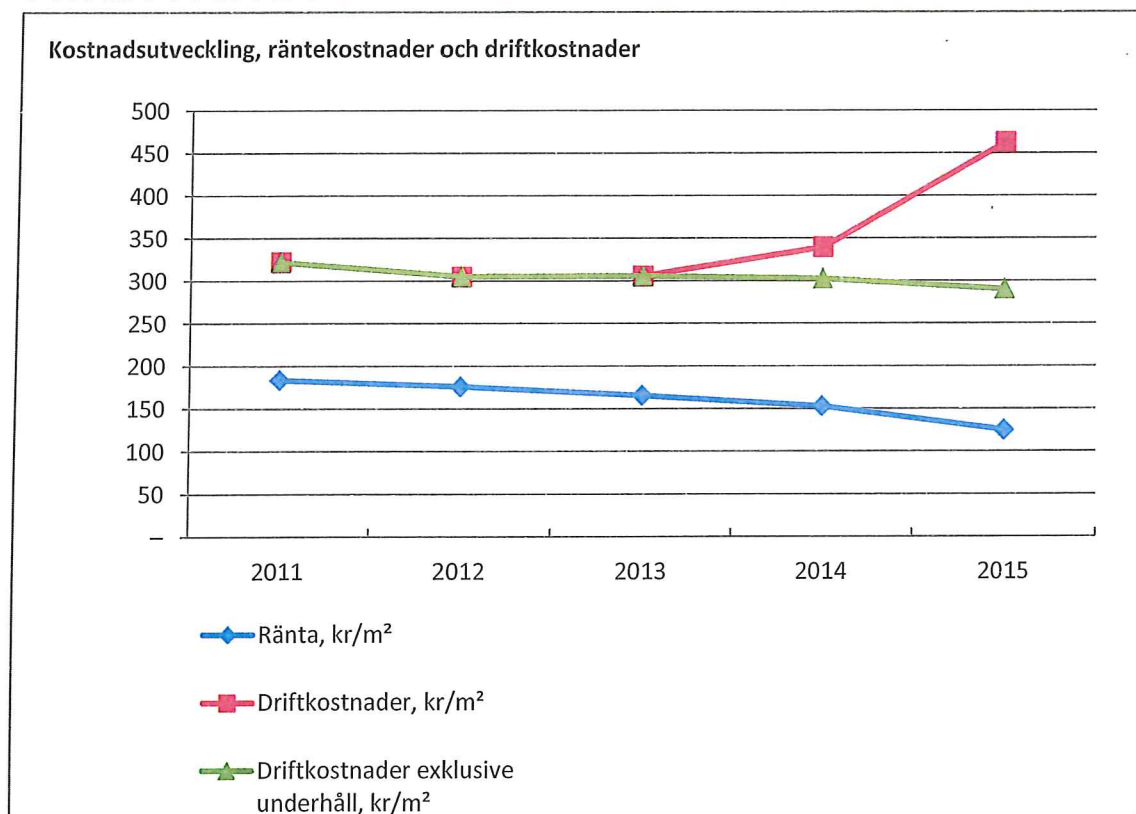
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Ombyggnad av tvättstugor är genomförd med nya energieffektiva maskiner installerade. *tl*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 453	5 448	5 451	5 454	5 317
Årets resultat	- 308	477	675	649	94
Resultat före avskrivningar	437	1 225	1 423	1 397	842
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 213	625	873	897	392
Avsättning till underhållsfond kr/m²	83	76	70	64	57
Balansomslutning	37 534	38 205	40 556	40 571	40 694
Soliditet	11%	11%	11%	8%	6%
Likviditet	113%	127%	214%	162%	119%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	659	659	659	659	646
Driftkostnader, kr/m²	463	340	306	305	322
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	290	303	306	305	322
Ränta, kr/m²	125	153	166	176	184
Underhållsfond, kr/m²	272	324	271	178	124
Lån, kr/m²	4 092	4 162	4 448	4 521	4 598
Värmeförbrukning, verklig förbrukning	731	895	852	858	812
Vattenförbrukning, m³	7 830	8 492	8 581	8 325	8 385
El, kWh	401 758	369 693	428 728	367 920	402 926

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

AK

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	57 442
Årets resultat före fondförändring	-308 265
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 353 862</u>
Summa överskott	453 039

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	153 039

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	5 453 349	5 447 766
Övriga rörelseintäkter	2	639 101	654 836
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 092 450	6 102 602
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 632 305	-2 668 003
Övriga externa kostnader	4	- 399 751	- 385 582
Personalkostnader	5	- 656 345	- 680 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 745 437	- 747 933
Summa rörelsekostnader		-5 433 839	-4 481 859
Rörelseresultat		658 612	1 620 743
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	10 120	10 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 228	48 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 983 225	-1 202 104
Summa finansiella poster		- 966 877	-1 143 861
Resultat efter finansiella poster		- 308 265	476 882
Årets resultat	17	- 308 265	476 882

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	35 031 571	35 751 571
Inventarier, verktyg och installationer	11	101 753	127 190
Summa materiella anläggningstillgångar		35 133 324	35 878 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	220 000	110 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 000	110 000
Summa anläggningstillgångar		35 353 324	35 988 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	226 682	226 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 517	123 887
Summa kortfristiga fordringar		364 199	350 026
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 000 000	1 450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	816 858	416 620
Summa kassa och bank		816 858	416 620
Summa omsättningstillgångar		2 181 057	2 216 646
SUMMA TILLGÅNGAR		37 534 381	38 205 406

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 422 946	1 422 946
Fond för yttre underhåll		2 139 570	2 543 431
Summa bundet eget kapital		3 562 516	3 966 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		761 304	- 119 441
Årets resultat		- 308 265	476 883
Summa fritt eget kapital		453 039	357 443
Summa eget kapital		4 015 554	4 323 820
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	31 582 530	32 129 446
Summa långfristiga skulder		31 582 530	32 129 446
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	547 000	547 640
Leverantörsskulder	19	293 506	240 183
Övriga skulder	20	350 039	374 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	745 752	589 872
Summa kortfristiga skulder		1 936 296	1 752 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 534 381	38 205 406
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		44 237 000	44 237 000
Summa ställda säkerheter		44 237 000	44 237 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 37 896 tkr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avsk.tid, år	Slutår
Byggnader	Linjär	82	2065
Fjärrvärme	Linjär	25	2025
Nya garage	Linjär	20	2022
Inventarier	Linjär	5	2020

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	5 176 718	5 176 695
Hyrer, garage	280 491	279 941
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 861	- 8 870
	<u>5 453 349</u>	<u>5 447 766</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	302 921	302 919
Kabel-tv-avgifter	313 500	313 500
Övriga intäkter	22 500	36 807
Inkassointäkter	180	1 610
	<u>639 101</u>	<u>654 836</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	146 762	93 808
Underhåll	1 353 862	291 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 844	121 844
Försäkringspremier	75 492	56 001
Kabel- och digital-TV	312 827	321 156
Återbäring från Riksbyggen	- 4 300	- 3 500
Städning gemensamma utrymmen	4 927	—
Obligatoriska besiktningar	46 046	95 000
Snö- och halkbekämpning	4 422	1 675
Förbrukningsmateriel	37 524	32 611
Fordons- och maskinkostnader	6 534	4 481
Vatten	308 110	334 754
El	459 282	511 321
Uppvärmning	586 064	641 293
Sophantering och återvinning	172 910	166 266
	<u>3 632 305</u>	<u>2 668 003</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	286 392	282 090
Juridiska kostnader	675	1 413
Arvode, yrkesrevisorer	13 373	13 020
Kreditupplysningar	450	1 125
Kontorsmateriel	16 384	8 928
Telefon och porto	38 117	31 856
Medlems- och föreningsavgifter	12 281	12 259
Övriga externa kostnader	32 079	34 891
	<u>399 751</u>	<u>385 582</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	375 842	363 902
Personalomkostnader fastighetsskötare	3 110	4 800
Uttagsskatt	128 351	126 957
Fast styrelsearvode	28 400	28 400
Sammanträdesarvoden	21 600	22 100
Arvode till valberedningen	2 000	2 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	850
Föreningsvald revisor	1 500	1 000
Utbildning, förtroendevalda	—	4 000
Övriga ersättningar lönebidrag	- 47 250	—
Summa	<u>513 553</u>	<u>554 009</u>
Sociala kostnader	<u>142 793</u>	<u>126 333</u>
	<u>656 345</u>	<u>680 342</u>

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer varav män 1.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	720 000	720 000
Inventarier	25 437	27 933
	<u>745 437</u>	<u>747 933</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen ek förening	10 120	10 120
	<u>10 120</u>	<u>10 120</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	354
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 434	46 587
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	361
Övriga ränteintäkter	773	821
	<u>6 228</u>	<u>48 123</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	982 687	1 199 327
Övriga räntekostnader	538	299
Övriga finansiella kostnader	—	2 478
	<u>983 225</u>	<u>1 202 104</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden Vid årets början Byggnader Mark Standardförbättringar	44 583 849 1 658 400 1 156 395 <u>47 398 644</u>	44 583 849 1 658 400 1 156 395 <u>47 398 644</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>47 398 644</u>	<u>47 398 644</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början Byggnader Standardförbättringar	-10 936 373 - 710 700 <u>-11 647 073</u>	-10 266 373 - 660 700 <u>-10 927 073</u>
Årets avskrivning byggnader Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation Årets avskrivning nya garage Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 670 000 - 20 000 - 30 000 <u>-12 367 073</u>	- 670 000 - 20 000 - 30 000 <u>-11 647 073</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>35 031 571</u>	<u>35 751 571</u>
Varav Byggnader Mark Fjärrvärmeinstallation Nya garage	32 977 476 1 658 400 199 194 196 501	33 647 476 1 658 400 219 194 226 501
Taxeringsvärden bostäder lokaler Totalt taxeringsvärde varav byggnader	36 268 000 1 304 000 <u>37 572 000</u> 30 302 000	36 268 000 1 304 000 <u>37 572 000</u> 30 302 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	415 731	415 731
	<u>415 731</u>	<u>415 731</u>
Summa anskaffningsvärden	415 731	415 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 288 541	- 260 608
	<u>- 288 541</u>	<u>- 260 608</u>
Årets avskrivningar	- 25 437	- 27 933
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 313 978</u>	<u>- 288 541</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 753	127 190
Varav		
Mediaskåp	101 753	127 190

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar och värdepapper i Riksbyggen ek förening	220 000	110 000
	<u>220 000</u>	<u>110 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	187 501	207 364
Skattekonto	39 181	18 775
	<u>226 682</u>	<u>226 139</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	117	2 315
Förutbetalda försäkringspremier	78 168	75 492
Förutbetalda elavgift	38 920	36 807
Förutbetalda kabel-tv-avgift	—	9 273
Övriga förutbetalda kostnader	20 312	—
	<u>137 517</u>	<u>123 887</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 000 000	1 450 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,20	2016-01-11
		<u>1 000 000</u>	<u>1 450 000</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	4 000	4 000
Förvaltningskonto i Swedbank	812 858	412 620
	<u>816 858</u>	<u>416 620</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			1 422 946	2 543 431	- 119 441	476 883
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut				300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					476 883	- 476 883
Reservering underhållsfond				650 000	- 650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 353 862	1 353 862	
Årets resultat						- 308 265
Vid årets slut			1 422 946	2 139 570	761 304	- 308 265

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -308 266 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 395 596 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.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 129 530	32 677 086
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 547 000	- 547 640
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>31 582 530</u>	<u>32 129 446</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,14%	2018-10-30	5 229 048		60 000	5 169 048
STADSHYPOTEK	3,50%	2016-09-01	11 135 640		300 000	10 835 640
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-03-01	7 731 808		100 000	7 631 808
STADSHYPOTEK	3,55%	2016-10-30	8 580 590		87 556	8 493 034
			32 677 086		547 556	32 129 530

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 547 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 188 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 29 394 530 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-12-31 2014-12-31

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	293 506	240 183
	<u>293 506</u>	<u>240 183</u>

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	161 642	162 963
Skuld för moms	157 026	157 244
Skuld sociala avgifter och skatter	31 370	54 238
	<u>350 039</u>	<u>374 445</u>

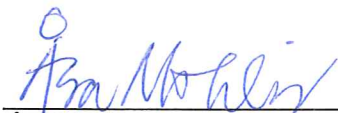
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	36 834	36 001
Upplupna räntekostnader	85 937	96 659
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 488	—
Upplupna elkostnader	53 255	60 714
Upplupna värmekostnader	72 647	82 900
Upplupna revisionsarvoden	3 000	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 272	5 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	478 319	308 460
	<u>745 752</u>	<u>589 872</u>

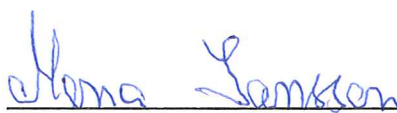
2015-12-31

2014-12-31

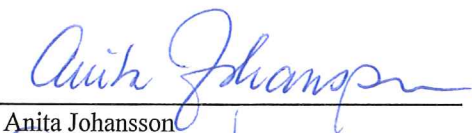
Ämål 2016-04-06



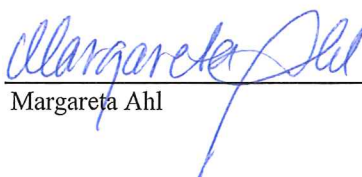
Åsa Mohlin



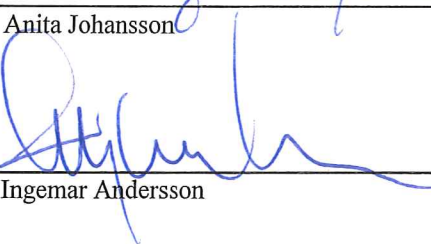
Mona Jansson



Anita Johansson



Margareta Ahl



Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Gert Green
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Åmålshus nr 3

Org.nr 716409-7532

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åmålshus nr 3 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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Åmålshus nr 3 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 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 och föreningens stadgar.

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.

Åmål den 11 april 2016


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Gert Green
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

RBF ÅMÅLSHUS

3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ÅMÅLSHUS 3 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