

Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
ÄNGELHOLMSHUS NR 16
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 716406-2817

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄNGELHOLMSHUS
16 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

*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 IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Påskliljan 3 i Ängelholms kommun med därpå uppförda bostadshus med 71 stycken lägenheter och 1 lokal. 4 småhus avser specialenhet och används som daghem. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Lökgatan.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
–	19	36	16	–

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	50	40

Total tomtarea:	22 410 m ²
Total bostadsarea:	6 220 m ²

Årets taxeringsvärde	65 819 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 506 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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
Schindler AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Bjäre Kraft AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-25 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>
Jan-Åke Persson	Ordförande	Stämman	
Ulf Magnusson	Vice ordförande	Stämman	
Agneta Olsson	Sekreterare	Stämman	
Christina Lundvall	Ledamot	Stämman	
Jan Karlsson	Ledamot	Stämman	
Sonny Landin	Ledamot	Stämman	I tur att avgå
Marina Halokoski	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jolanta Jablonski	Stämman
Louise Olsson	Stämman
Jan Klarin	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Örhlings Price Waterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor
Jan-Anders Nilsson	

Valberedning

Marina Persson (sammankallande)	Stämman
Ulla Einarsson	Stämman
Ann-Marie Gudmundsson	Stämman

Brandskyddsansvarig

Sonny Landin	Styrelsen
--------------	-----------

Lokalansvarig

Jolanta Jablonski	Styrelsen
-------------------	-----------

Miljöansvarig

Louise Olsson	Styrelsen
---------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-09-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 781 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 84 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2015 och visar på ett underhållsbehov på ca 13 miljoner för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1,3 miljoner (196 kr/m²). Hänsyn har tagits till ingående fondbehållning varför avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 000 kr (96 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasader	2008-2009	Byte av fasadpanel samt målning
Tvättstuga	2010	Nya maskiner
Målning	2011-2012	Utvändig målning av fönster, radhusen
Värme	2012-2013	Byte av regler-och injusteringsventiler
Utbyte av fläkt	2014	Energisnålare fläkt i 21:an och 23:an
Fiberkabel	2015	Slutfördes under augusti månad
Asfaltkomplettering	2015	Lagning av hål samt annan komplettering

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	41
Gemensamma utrymmen	8
Installationer	1
Huskropp utvändigt	6
Markytor	13
Installation av fibernät med en avskrivningstid på 10 år	540
Övriga utgifter	14

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av plåt	2015/2016	Takkupor, regndalar, midjeplåt samt stuprör
Målning av fasader	2015-2016	dags för ommålning av fastigheterna

Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Bjäre Kraft	Kabel-TV	Avslutat
Telia	Fiberinstallation	Nytt

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kapital och underhållskostnader.
Driftkostnaderna exklusive underhåll i föreningen är i stort oförändrad jämfört med föregående år.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Årets resultat avviker jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på som nämnts lägre räntekostnader samt reparationskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 234 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3). Detta innebär för föreningen att tidigare avskrivning med 150 år nu ändrats till 100 år istället. Vid 100 år skrevs byggnaden av med ca 494 000 kr och vid nu 100 år med ca 612 000 kr.

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 årets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

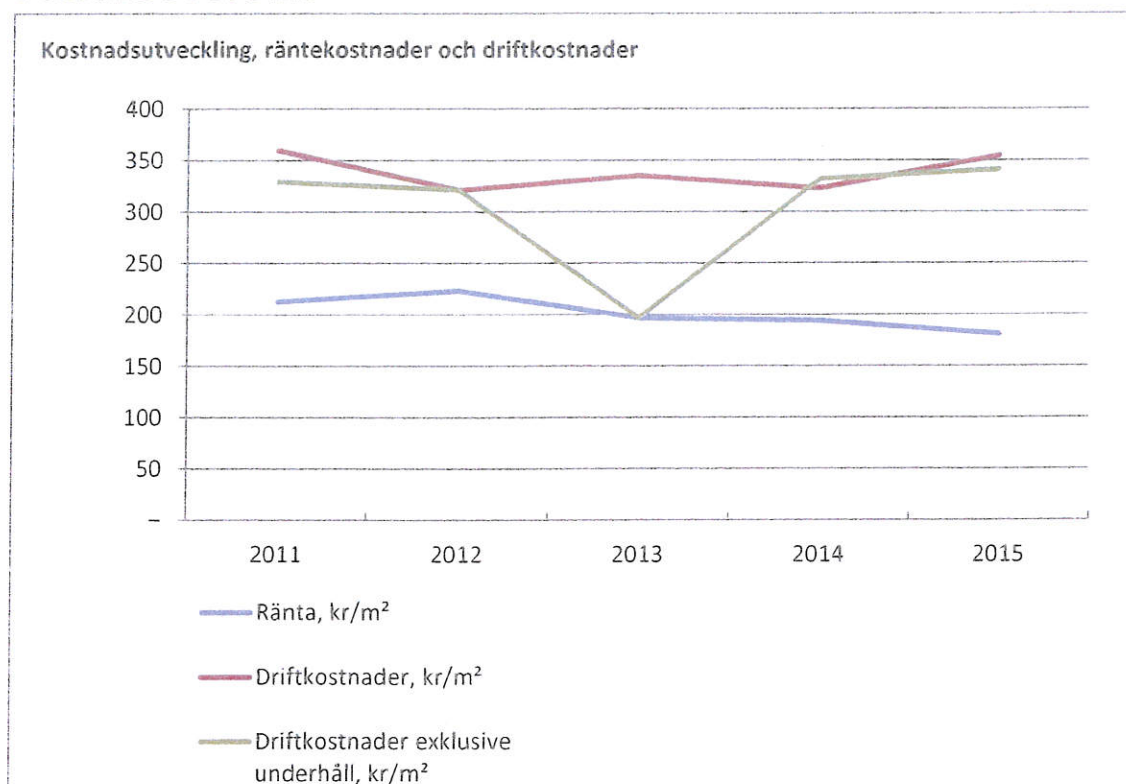
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 007	5 009	5 007	5 251	4 861
Resultat efter finansiella poster	561	327	123	- 735	326
Årets resultat	561	327	123	- 735	326
Resultat före avskrivningar	1 234	849	644	- 288	848
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	634	249	- 222	- 1 070	- 9
Avsättning till underhållsfond kr/m²	96	96	138	138	138
Balansomslutning	52 898	52 729	53 196	53 731	55 026
Soliditet	24%	23%	22%	22%	22%
Likviditet	142%	151%	141%	243%	368%
Avgifts- och hyresbortfall	0,01%	0,02%	0,03%	0,04%	0,06%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	780	780	780	780	758
Driftkostnader, kr/m²	354	323	335	321	360
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	341	332	197	321	329
Ränta, kr/m²	181	194	197	223	213
Underhållsfond, kr/m²	623	541	521	466	538
Lån, kr/m²	6 254	6 370	6 484	6 598	6 714
Skuldkvot	7,76	7,91	8,05	7,82	8,59

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 992 343
Årets resultat före fondförändring	561 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 533
Summa överskott	<u>2 037 321</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 037 321
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 006 688	5 005 552
Övriga rörelseintäkter	2	3 902	3 037
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 010 590	5 008 589
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 204 891	-2 546 637
Övriga externa kostnader	4	- 409 591	- 394 764
Personalkostnader	5	- 92 855	- 83 430
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 672 713	- 521 955
Summa rörelsekostnader		-3 380 050	-3 546 785
Rörelseresultat		1 630 540	1 461 803
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		49 266	49 266
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 801	21 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 162	-1 205 311
Summa finansiella poster		-1 069 095	-1 134 920
Resultat efter finansiella poster		561 445	326 883
Årets resultat		561 445	326 883

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	49 414 377	49 547 088
Inventarier, verktyg och installationer	9	–	2
Summa materiella anläggningstillgångar		49 414 377	49 547 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar hos Intresseföretag		535 500	535 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		535 500	535 500
Summa anläggningstillgångar		49 949 877	50 082 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	60
Övriga fordringar		98 829	97 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	96 193	113 721
Summa kortfristiga fordringar		195 022	211 626
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 800 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	953 011	1 434 399
Summa kassa och bank		953 011	1 434 399
Summa omsättningstillgångar		2 948 033	2 646 025
SUMMA TILLGÅNGAR		52 897 910	52 728 615

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 714 300	6 714 300
Fond för yttre underhåll		3 876 813	3 360 345
Summa bundet eget kapital		10 591 113	10 074 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 475 876	1 665 460
Årets resultat		561 445	326 883
Summa fritt eget kapital		2 037 321	1 992 343
Summa eget kapital		12 628 433	12 066 988
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	38 190 749	38 903 709
Summa långfristiga skulder		38 190 749	38 903 709
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	712 960	712 960
Leverantörsskulder		43 449	214 790
Skatteskulder		81 636	200 398
Medlemmarnas reparationsfond		18 195	18 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 222 488	611 575
Summa kortfristiga skulder		2 078 728	1 757 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 897 910	52 728 615
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		69 290 000	69 290 000
Summa ställda säkerheter		69 290 000	69 290 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för 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 11 631 639 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2093
Fiberinstallation	Linjär	10	2024

Avskrivning för byggnad har tidigare varit 150 år motsvarande 494 969 kr. Det nya k2 regelverket stödjer inte längre avskrivningstid än 100 år motsvarande 618 711 kr. Summorna är bokföringsmässiga siffror och understiger föreningens amortering som f.n är ca 712 000 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 853 115	4 853 115
Hyror, lokaler	5 000	4 583
Hyror, garage	115 000	114 600
Hyror, p-platser	33 900	34 275
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	– 947
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	– 328	– 75
	<u>5 006 688</u>	<u>5 005 552</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Öresutjämning	56	56
Återvunna fordringar	3 126	2 831
Inkassointäkter	720	–
Övriga rörelseintäkter	–	150
	<u>3 902</u>	<u>3 037</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	16 581	65 469
Underhåll	83 533	481 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	370 377	347 024
Försäkringspremier	35 502	30 825
Kabel- och digital-TV	95 088	94 418
Fastighetsskötsel	376 261	367 304
Återbäring från Riksbyggen	– 13 800	– 12 100
Systematiskt brandskyddsarbete	13 682	13 356
Serviceavtal Hissar	19 082	17 100
Snö- och halkbekämpning	3 691	11 013
Statuskontroll	23 807	23 239
Förbrukningsmateriel, lampor, sopsäckar, ventilationsfilter,...	15 164	16 302
Vatten (beräknades för lågt förra året därav den stora differensen)	289 679	190 549
El	75 219	81 172
Uppvärmning	702 152	728 820
Sophantering och återvinning	98 873	90 509
	<u>2 204 891</u>	<u>2 546 637</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning, fastighetsservice	5 007	4 885
Arvode för ekonomisk förvaltning	350 383	342 040
Dator till sekreterare, årsredovisning, ändr anm. bolagsverket, stämmokostn...	14 707	12 713
Bredbandskostnad/styrelsedator	3 490	3 490
Juridiska kostnader	1 788	-
Arvode, yrkesrevisorer	8 500	8 365
Telefon och porto	4 923	4 366
Medlems- och föreningsavgifter	3 905	3 905
Julgran, tvätt av miljöhusens kärl, m m.	16 888	15 000
	<u>409 591</u>	<u>394 764</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	50 000	47 500
Fast styrelsearvode	17 578	17 020
Sammanträdesarvoden, rörligt	3 750	-
Arvode till valberedningen	5 000	-
Arvode lokalansvarig (uthyrning)	- 3 000	1 500
Föreningsvald revisor	300	-
Utbildning, förtroendevalda	<u>73 628</u>	<u>66 020</u>
Summa	19 227	17 410
Sociala kostnader	<u>92 855</u>	<u>83 430</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	618 711	494 969
Fiberinstallation	54 000	-
Maskiner	2	26 986
	<u>672 713</u>	<u>521 955</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	257	1 116
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 422	19 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	122	-
Ränteintäkter, skattekontot	-	123
	<u>5 801</u>	<u>21 125</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	74 245 328	74 245 328
Mark	1 742 775	1 742 775
Markanläggning	156 438	156 438
Markinventarier	111 188	111 188
	<u>76 255 729</u>	<u>76 255 729</u>
Årets anskaffningar	540 000	-
Fiberinstallation	<u>540 000</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>76 795 729</u>	<u>76 255 729</u>

2015-08-31 2014-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-26 441 015	-25 946 046
Markanläggningar	- 156 438	- 156 438
Markinventarier	- 111 188	- 111 188
	-26 708 641	-26 213 672
Årets avskrivning byggnader	- 618 711	- 494 969
Årets avskrivning fiberinstallation	- 54 000	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	-27 381 352	-26 708 641
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	49 414 377	49 547 088
Byggnader	47 185 602	47 804 313
Mark	1 742 775	1 742 775
Fiberinstallation	486 000	-
Taxeringsvärden		
bostäder	65 819 000	56 506 000
Totalt taxeringsvärde		
	65 819 000	56 506 000
varav byggnader	44 249 000	41 187 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	134 929	134 929
Inventarier och verktyg	73 822	73 822
	208 751	208 751
Summa anskaffningsvärden		
	208 751	208 751

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Tvättstugeutrustning	- 134 927	- 107 941
Inventarier och verktyg	- 73 822	- 73 822
	- 208 749	- 181 763
Årets avskrivningar		
Tvättstugeutrustning	- 2	- 26 986
	- 2	- 26 986

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 208 751	- 208 749

Restvärde enligt plan vid årets slut		
	-	2

Varav		
Tvättstugeutrustning	-	2
Maskiner	-	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	200	633
Förutbetalda försäkringspremier	12 530	10 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 889	68 152
Förutbetald vattenavgift	-	18 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 810	15 620
Förutbetald Hisservice	5 764	-
	96 193	113 721

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 800 000	1 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 800 000	0,20	2015-09-12	1 800 000	1 000 000

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Förvaltningskonto i Swedbank	950 011	1 431 399
	953 011	1 434 399

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	6 714 300	3 360 345	1 665 460	326 883
Disposition enl. årsstämmbeslut					326 883	- 326 883
Reservering underhållsfond				600 000	- 600 000	
fanspråktagande av underhållsfond				- 83 533	83 533	
Årets resultat						561 445
Vid årets slut	-	-	6 714 300	3 876 813	1 475 876	561 445

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 561 445 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 44 977 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 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	38 903 709	39 616 669
Avgår nästa års amortering. (kortfristig skuld)	- 712 960	- 712 960
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	38 190 749	38 903 709

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg skuld
SBAB BANK AB	2,51%	2019-06-26	8 038 878		66 700	7 972 178
SBAB BANK AB	2,65%	2015-09-04	8 988 090		246 260	8 741 830
SBAB BANK AB	2,75%	2016-09-05	7 173 250			7 173 250
SBAB BANK AB	2,94%	2017-04-20	8 750 001		200 000	8 550 001
SBAB BANK AB	2,98%	2017-12-14	6 666 450		200 000	6 466 450
			39 616 669		712 960	38 903 709

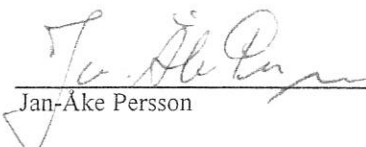
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 712 960 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 851 840 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 35 338 909 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

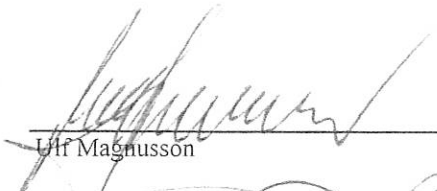
Övriga skulder till kreditinstitut

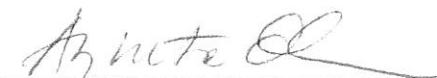
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	127 426	137 849
Upplupna elkostnader	5 800	5 658
Upplupna vattenavgifter	40 140	18 875
Upplupna värmekostnader	18 000	18 462
Upplupna kostnader för renhållning	6 911	8 095
Upplupna styrelsearvoden	96 028	84 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417	417
Upplupna kostnader för fiberinstallation i fastigheten	540 000	2 795
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	387 766	334 493
	<u>1 222 488</u>	<u>611 575</u>

ÄNGELHOLM 2015-10-14


Jan-Åke Persson


Ulf Magnusson


Agneta Olsson


Christina Lundvall


Jan Karlsson


Sonny Landin


Marina Halokoski

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2015-10-15


Jan-Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16, org. nr 716406-2817

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16, för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16, för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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.

Revisorernas 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Helsingborg 2015-10-28

Jan Anders Nilsson

Auktoriserad revisor

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.

RIKSBYGGENS BRF ÄNGELHOLMSHUS 16

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF ÄNGELHOLMSHUS
16 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