

Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 5
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 739400-1056**

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



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 teck-

nats 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 5 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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 Gullvivan 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Kallenbergsgatan 9 A-C och 11 A-C i Ängelholm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
6	12	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	7	37

Total bostadsarea:	2 652 m ²
Total lokalarea:	35 m ²

Årets taxeringsvärde	14 777 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 777 000 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 och fastighetsskötsel
Luleå Energi AB	Elenergi
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Bjäre Kraft Bredband AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Peter Olsson	Ordförande	Stämman	2016
Stefan Berlin	Vice ordförande	Stämman	2015
Nils Kullberg	Sekreterare	Stämman	2016
Ingrid Gustavsson		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Benny Persson		Stämman	2015
Tord Ejlerstson		Stämman	2016
Jan Clarin		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Stämman	2015
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson, Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning

Anita Jensen	Valberedning	Stämman	2015
Karin Borggren	Valberedning	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-09-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 56 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 196 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 320 tkr (119 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 121 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2002	
Badrumsrenovering	2002	
Dörrar	2003-2004	Byte till brandklassade säkerhetsdörrar
Garageportar	2008	Byte samtliga garageportar.
Installation	2011-2012	Anslutning till optisk fiberkabel.
Undercentral	2012-2013	Radiatorventiler och värmeväxlare är utbytta.
Ventilation	2012-2013	Byte 2 st ventilationsfläktar.
Fönsterbyte	2012-2013	Samtliga fönster är utbytta.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	5
Gemensamma utrymmen	9
Installationer (El)	28
Tak	8
Övriga utgifter	7

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhålls- och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta i samband med byte av bank.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 260 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 272%. Det beror på att den avsättning som gjorts till underhåll inte använts under året utan istället har ökat på de likvida medeln.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 589 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).

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 49 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

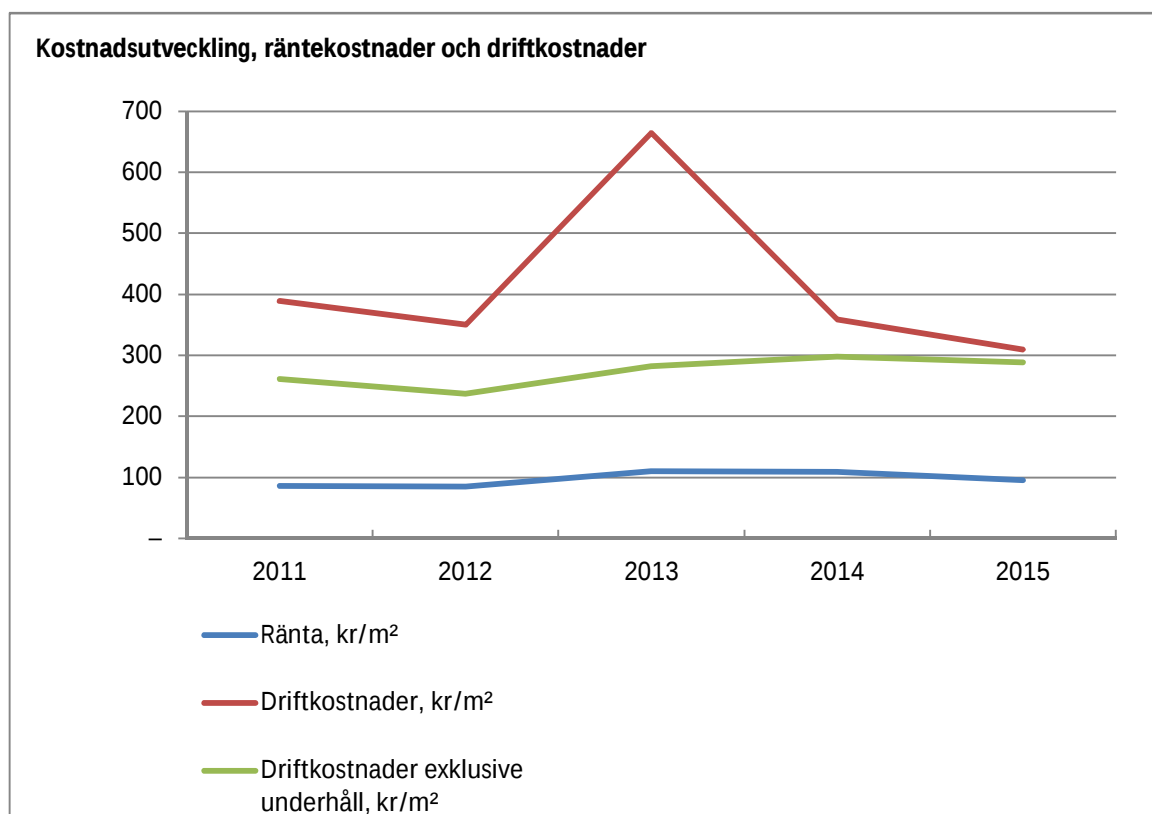
Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 944	1 935	1 828	1 833	1 692
Resultat efter finansiella poster	299	139	- 835	162	- 85
Årets resultat	299	139	- 835	162	- 85
Resultat före avskrivningar	589	429	- 551	396	125
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	264	104	- 876	71	- 200
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	121	121	121	121
Balansomslutning	11 031	11 007	11 122	9 263	9 268
Soliditet	12%	9%	8%	18%	17%
Likviditet	272%	172%	136%	450%	402%
Avgifts- och hyresbortfall	0,30%	0,64%	1,34%	0,40%	0,22%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	696	696	662	658	611
Driftkostnader, kr/m ²	310	359	665	350	389
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	288	298	282	237	261
Ränta, kr/m ²	95	109	110	85	86
Underhållsfond, kr/m ²	301	201	141	403	395
Lån, kr/m ²	3 525	3 599	3 674	2 717	2 794
Skuldkvot	4,72	4,85	5,23	3,86	4,24
Genomsnittsränta %	2,70%	3,01%	3,45%	3,09%	3,06%

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad 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	285 654
Årets resultat före fondförändring	298 975
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 470
Summa överskott	316 098

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	316 098
----------------------------	---------

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	1 943 986	1 935 401
Övriga rörelseintäkter	2	61 144	58 907
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 005 130	1 994 308
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 831 631	- 964 738
Övriga externa kostnader	4	- 230 772	- 210 370
Personalkostnader	5	- 103 677	- 102 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 290 458	- 290 458
Summa rörelsekostnader		-1 456 538	-1 568 221
Rörelseresultat		548 592	426 087
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		920	920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 713	5 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 255 250	- 293 927
Summa finansiella poster		- 249 617	- 287 096
Resultat efter finansiella poster		298 975	138 992
Årets resultat		298 975	138 992

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 771 512	10 055 504
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 726	58 192
Summa materiella anläggningstillgångar		9 823 238	10 113 696
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		9 824 738	10 115 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		201	22 590
Övriga fordringar	11	25 180	25 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 746	56 375
Summa kortfristiga fordringar		79 127	103 969
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	700 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	427 137	388 049
Summa kassa och bank		427 137	388 049
Summa omsättningstillgångar		1 206 264	892 018
SUMMA TILLGÅNGAR		11 031 002	11 007 214

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 999	189 999
Fond för yttre underhåll		809 837	541 307
Summa bundet eget kapital		999 836	731 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 124	146 662
Årets resultat		298 975	138 992
Summa fritt eget kapital		316 098	285 654
Summa eget kapital		1 315 934	1 016 960
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 271 790	9 471 790
Summa långfristiga skulder		9 271 790	9 471 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	200 000	200 000
Leverantörsskulder		22 194	87 359
Övriga skulder	17	1 583	2 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	219 500	228 173
Summa kortfristiga skulder		443 278	518 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 031 002	11 007 214
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		10 066 500	10 066 500
Summa ställda säkerheter		10 066 500	10 066 500
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 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 671 092 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	67	2038
Stamledningsbyte o badrumsrenov.	Linjär	50	2048
Fönsterbyte	Linjär	50	2063
Standardförbättringar o markanlägggn.	Linjär	20	2018
Fiberkabel	Linjär	10	2022
Inventarier	Linjär	10	2024

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	1 844 569	1 844 569
Hyrer, lokaler	45 419	43 793
Hyrer, garage	27 300	27 300
Hyrer, p-platser	32 475	32 250
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 079	- 9 265
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 698	- 3 245
	<u>1 943 986</u>	<u>1 935 401</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	2 400	2 400
Kabel-tv-avgifter	55 440	55 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 36	- 41
Inkassoinkäkter	3 340	720
Övriga rörelseintäkter	-	388
	<u>61 144</u>	<u>58 907</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	39 794	67 454
Underhåll	56 470	162 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	46 165	46 165
Försäkringspremier	20 494	17 794
Kabel- och digital-TV	55 440	55 440
Fastighetsskötsel	157 500	168 458
Bevakningskostnader (DÖS)	25 001	24 408
Återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	11 973	11 883
Service tvättutrustningar	7 357	7 181
Snö- och halkbekämpning	1 795	4 899
Statuskontroll	14 086	13 747
Förbrukningsmateriel (papperskorgar, julslinga, städmateriel m.m.)	10 432	4 106
Vatten	59 626	63 632
El	34 863	33 976
Uppvärmning	282 010	273 939
Sophantering och återvinning	18 625	14 440
	<u>831 631</u>	<u>964 738</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	16 413	1 319
Arvode för ekonomisk förvaltning	194 595	189 961
Årsredovisn, reg.avg. m.m.	3 288	2 862
Juridiska kostnader	2 785	2 850
Arvode, yrkesrevisor	7 875	7 721
Möteskostnader (årsstämma)	980	1 895
Telefon (DÖS-uppringning)	2 526	1 452
Medlemsavgift Intresseföreningen	2 310	2 310
Bankkostnader	–	–
	<u>230 772</u>	<u>210 370</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städpersonal	59 145	55 732
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Sammanträdesarvoden	4 250	7 250
Summa	<u>78 395</u>	<u>77 982</u>
Sociala kostnader	25 282	24 672
	<u>103 677</u>	<u>102 655</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	29 671	29 671
Om- och tillbyggnader	189 044	189 044
Byggnadsinventarier	31 677	31 677
Anslutningsavgifter	33 600	33 600
Inventarier och verktyg	6 466	6 466
	<u>290 458</u>	<u>290 458</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	67	385
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 351	5 318
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 119	86
Ränteintäkter skattekonto	176	122
	<u>4 713</u>	<u>5 911</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 978 096	1 978 096
Mark	1 797 945	1 797 945
Anslutningsavgifter	336 000	336 000
Standardförbättringar	10 254 565	10 254 565
Summa anskaffningsvärden	<u>14 366 606</u>	<u>14 366 606</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 277 270	-1 247 599
Anslutningsavgifter	- 100 800	- 67 200
Standardförbättringar	-2 933 032	-2 712 311
	<u>-4 311 102</u>	<u>-4 027 110</u>

	2015-08-31	2014-08-31
Årets avskrivning byggnader	- 29 671	- 29 671
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 33 600	- 33 600
Årets avskrivning standardförbättringar	- 220 721	- 220 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 595 094	-4 311 102
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 771 512	10 055 504
Varav		
Byggnader	671 155	700 826
Mark	1 797 945	1 797 945
Anslutningsavgifter	201 600	235 200
Standardförbättringar	7 100 812	7 321 533
Taxeringsvärden		
bostäder	14 515 000	14 515 000
lokaler	262 000	262 000
Totalt taxeringsvärde	14 777 000	14 777 000
varav byggnader	11 418 000	11 418 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	45 000	45 000
Inventarier och verktyg	64 658	22 486
Installationer	34 859	34 859
	144 517	102 345
Årets anskaffningar	–	64 658
Utrangeringar	–	- 22 486
Summa anskaffningsvärden	144 517	144 517
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 45 000	- 45 000
Inventarier och verktyg	- 6 466	- 22 486
Installationer	- 34 859	- 34 859
	- 86 325	- 102 345
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	–	22 486
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 466	- 6 466
	- 6 466	- 6 466
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 92 791	- 86 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 726	58 192
Varav		
Inventarier och verktyg	51 726	58 192

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

3 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	18 999	18 999
Skattekonto	6 181	6 005
	<u>25 180</u>	<u>25 004</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	560
Förutbetalda försäkringspremier	7 233	6 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 273	36 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 240	9 240
Övriga förutbetalda kostnader	–	4 227
	<u>53 746</u>	<u>56 375</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	400 000
	<u>700 000</u>	<u>400 000</u>

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	700 000	0,20	2015-09-30		
				<u>700 000</u>	<u>400 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 500	3 500
Förvaltningskonto i Swedbank	423 637	384 549
	<u>427 137</u>	<u>388 049</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 999	541 307	146 662	138 992
Disposition enl. årsstämmobeslut			138 992	- 138 992
Reservering underhållsfond		325 000	- 325 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 56 470	56 470	
Årets resultat				298 975
Vid årets slut	189 999	809 837	17 124	298 975

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 298 974 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 30 444 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 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 471 790	9 671 790
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 271 790	9 471 790

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,40%	2015-08-20	830 290		830 290	
SBAB BANK AB	2,79%	2016-09-05	2 592 500		90 000	2 502 500
SBAB BANK AB	2,90%	2016-09-05	1 352 100		40 000	1 312 100
SBAB BANK AB	2,14%	2017-06-27	2 136 900		50 000	2 086 900
SBAB BANK AB	2,34%	2018-06-27	2 760 000			2 760 000
SWEDBANK AB	1,72%	2020-08-11		810 290		810 290
			9 671 790	810 290	1 010 290	9 471 790

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 471 790 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 583	1 583
Skuld sociala avgifter och skatter	–	1 349
	1 583	2 932

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	5 658	5 494
Upplupna sociala avgifter	7 119	8 206
Upplupna räntekostnader	25 809	31 238
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 031
Upplupna elkostnader	2 941	2 602
Upplupna vattenavgifter	10 638	11 351
Upplupna värmekostnader	6 592	6 691
Upplupna kostnader för renhållning	2 073	–
Upplupna styrelsearvoden	19 250	22 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103	103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 317	138 206
	219 500	228 173

2015-08-31

2014-08-31

Ängelholm 2015-09-30



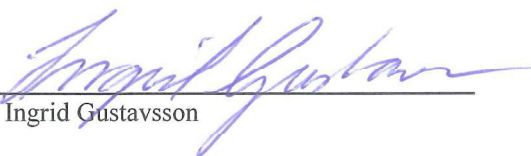
Peter Olsson



Stefan Berlin



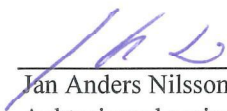
Nils Kullberg



Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5

Org nr 739400-1056

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 5 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 Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 5 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 2015-10-05


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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.

Riksbyggens Brf Ängelholmshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 5 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