
Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 8
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 739400-2070**

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 Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 8 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 Tegelbruket 12 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 64 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adress är Tegelbruksgatan 8 A och B i Ängelholm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
14	38	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	38	12

Total bostadsarea:	3 970 m ²
Total lokalarea:	49 m ²

Årets taxeringsvärde	24 791 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 791 000 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 Nordvästra 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 fastighetservice
Kone Hissar AB	Hissar
Bjäre Kraft Kabel-TV AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-03-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anna Bengtsson	Ordförande	Stämman	2017
Ola Hoel Persson	Vice ordförande	Stämman	2016
Ulf Berwill	Sekreterare	Stämman	2016
Jan Clarin	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ingrid Johnsson		Stämman	2016
Ylva Friede		Stämman	2017
Ingrid Gustavsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Stämman	2016
Huvudansvarig Jan Anders Nilsson, Auktoriserad revisor		

Valberedning

Elisabet Korwin	Stämman	2016
Barbro Ryttberg	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 94 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2015 och visar på ett underhållsbehov på 772 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 192 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 124 kr/m².

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fasadrenovering	2013-2014
Balkongutbyggnad samt inglasning	2013-2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder gemensamt	13
Byte av golvbrunnar	10
Ventilation	55
Stentrappor	16

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade underhållskostnader och lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna minskat samt lägre kostnader för reparationer och fastighetsskötsel. Räntekostnaderna har minskat beroende på omsatta lån med rörlig ränta i samband med byte av bank till Swedbank.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 637 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhålls- och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 975 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 76 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

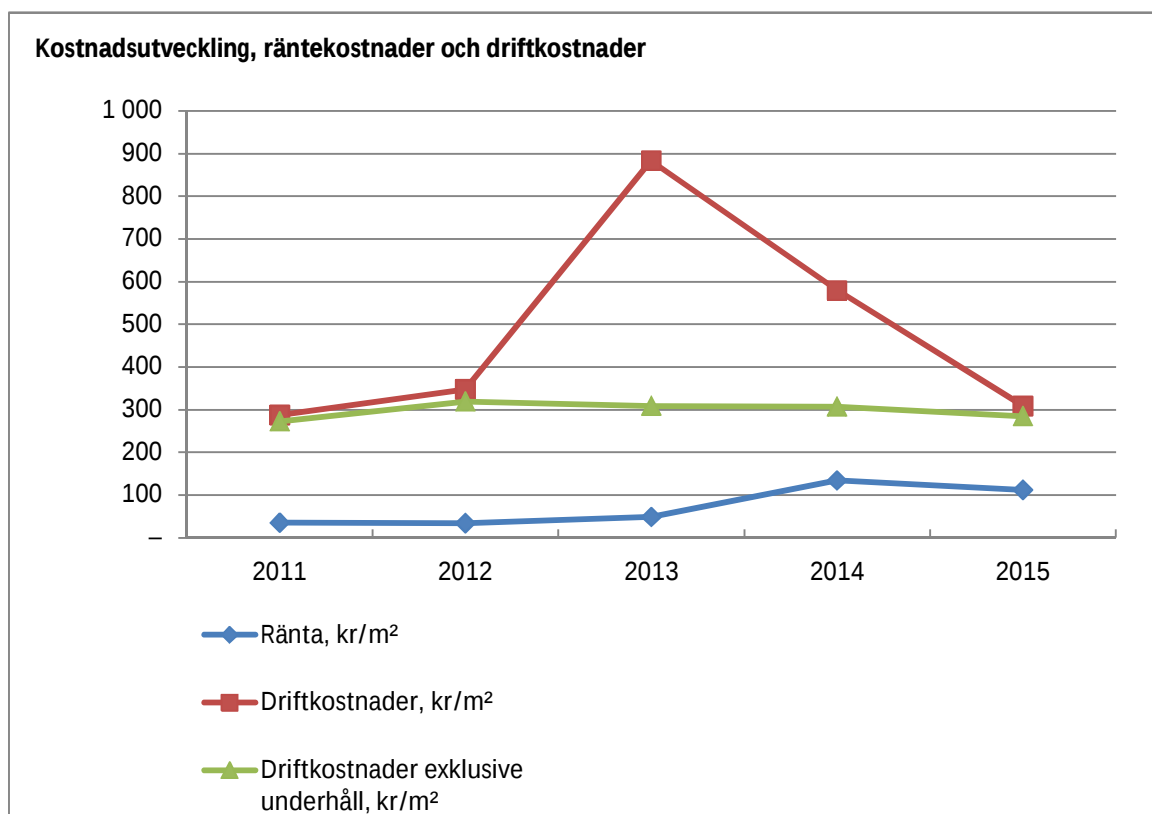
Följande aktiviteter är sedan tidigare år genomförda:

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 lågenergilampor i trapphus och garage gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 857	2 835	2 423	2 171	2 153
Resultat efter finansiella poster	687	- 493	- 1 630	264	440
Årets resultat	687	- 493	- 1 630	264	440
Resultat före avskrivningar	975	- 205	- 1 475	492	668
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	475	- 682	- 1 952	15	191
Avsättning till underhållsfond kr/m²	124	119	119	119	119
Balansomslutning	19 703	20 755	22 322	6 885	6 636
Soliditet	4%	1%	3%	33%	31%
Likviditet	163%	149%	303%	505%	582%
Avgifts- och hyresbortfall	0,29%	0,08%	0,10%	0,33%	0,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	695	695	591	527	522
Driftkostnader, kr/m²	309	579	883	348	288
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	285	307	309	319	273
Ränta, kr/m²	112	134	48	34	35
Underhållsfond, kr/m²	101	–	1	459	368
Lån, kr/m²	4 550	4 644	4 739	1 025	1 065
Skuldkvot	6,16	6,38	7,60	1,83	1,91

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-146 120
Årets resultat före fondförändring	687 388
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 439
Summa överskott	<u>135 706</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	135 706
----------------------------	---------

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	2 856 543	2 834 790
Övriga rörelseintäkter	2	111 834	91 304
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 968 377	2 926 094
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 240 341	-2 328 163
Övriga externa kostnader	4	- 278 944	- 234 025
Personalkostnader	5	- 32 762	- 49 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 287 707	- 287 707
Summa rörelsekostnader		-1 839 754	-2 899 170
Rörelseresultat		1 128 623	26 924
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		2 944	2 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 225	16 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 450 404	- 538 966
Summa finansiella poster		- 441 235	- 519 562
Resultat efter finansiella poster		687 388	- 492 637
Årets resultat		687 388	- 492 637

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	17 006 388	17 294 095
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		17 006 388	17 294 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	96 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		17 102 388	17 326 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	47
Övriga fordringar	12	6 500	49 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 953	42 233
Summa kortfristiga fordringar		47 453	91 508
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 300 000	1 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 253 400	2 037 251
Summa kassa och bank		1 253 400	2 037 251
Summa omsättningstillgångar		2 600 853	3 428 759
SUMMA TILLGÅNGAR		19 703 241	20 754 854

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 965	319 965
Fond för yttre underhåll		405 561	–
Summa bundet eget kapital		<u>725 526</u>	<u>319 965</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 551 681	346 517
Årets resultat		687 388	- 492 637
Summa fritt eget kapital		<u>135 706</u>	<u>- 146 120</u>
Summa eget kapital		<u>861 232</u>	<u>173 845</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	17 247 466	18 282 798
Summa långfristiga skulder		<u>17 247 466</u>	<u>18 282 798</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 035 332	380 000
Leverantörsskulder		198 037	1 700 861
Skatteskulder		6 803	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	354 371	217 350
Summa kortfristiga skulder		<u>1 594 543</u>	<u>2 298 211</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 703 241</u>	<u>20 754 854</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		19 143 651	19 143 651
Summa ställda säkerheter		<u>19 143 651</u>	<u>19 143 651</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNA 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 2 232 065 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	100	2087
Balkongutbyggnad	Linjär	100	2114
Standardförbättringar	Linjär	15-20	2017
Markanläggningar	Linjär	15	2019

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	2 757 943	2 757 943
Hyrer, lokaler	9 000	9 000
Hyrer, garage	91 200	68 400
Hyrer, p-platser	6 600	1 850
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 400	- 1 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 800	- 1 053
	<u>2 856 543</u>	<u>2 834 790</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	84 480	83 160
Övriga ersättningar	–	8 151
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	367	- 7
Inkassointäkter	180	–
Försäkringsersättningar	26 807	–
	<u>111 834</u>	<u>91 304</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	65 905	114 409
Underhåll	94 439	1 095 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	77 110	75 937
Försäkringspremier	31 512	26 257
Kabel- och digital-TV	84 480	84 480
Fastighetsskötsel	253 644	298 912
Trädgårdsskötsel extra debiterat	8 775	–
Driftsövervakning	31 976	25 469
Återbäring från Riksbyggen	- 8 800	- 7 000
Obligatoriska besiktningar (hissar, rökluckor)	35 182	34 126
Snö- och halkbekämpning	1 714	4 969
Statuskontroll	–	21 076
Förbrukningsmateriel (sopsäckar, städmateriel m.m.)	3 045	2 399
Vatten	94 563	103 611
El	64 334	68 398
Uppvärmning	353 402	338 814
Sophantering och återvinning	49 061	41 079
	<u>1 240 341</u>	<u>2 328 163</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	242 744	199 064
Övriga kostnader (grillfest, reg.avg. årsredov.)	9 317	11 817
Juridiska kostnader	900	–
Arvode, yrkesrevisorer	8 903	8 500
Årsstämma	5 200	5 950
Telefon (hissar)	6 760	5 174
Medlems- och föreningsavgifter	3 520	3 520
Övriga externa kostnader (parkeringskort avs två år)	1 600	–
	<u>278 944</u>	<u>234 025</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	25 000
Arvode till valberedningen	1 500	1 500
Övriga ersättningar	–	10 520
Föreningsvald revisor	–	1 500
Summa	<u>26 500</u>	<u>38 520</u>
Sociala kostnader	6 262	10 755
	<u>32 762</u>	<u>49 275</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	38 269	38 269
Markanläggningar	108 956	108 956
Standardförbättringar	140 482	140 482
	<u>287 707</u>	<u>287 707</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 314
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 166	13 822
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	–
Ränteintäkter skattekonto	37	324
	<u>6 225</u>	<u>16 460</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	431 886	520 118
Övriga finansiella kostnader	18 518	18 848
	<u>450 404</u>	<u>538 966</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	3 826 918	3 826 918
Mark	898 000	898 000
Standardförbättringar	15 169 319	1 910 319
Markanläggning	1 634 334	1 634 334
	<u>21 528 571</u>	<u>8 269 571</u>

Årets anskaffningar

Omfört från pågående ny- och ombyggnation	–	13 259 000
	<u>–</u>	<u>13 259 000</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>21 528 571</u>	<u>21 528 571</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 048 557	-1 010 288
Standardförbättringar	-2 018 487	-1 878 005
Markanläggningar	-1 167 432	-1 058 476
	<u>-4 234 476</u>	<u>-3 946 769</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 38 269	- 38 269
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 140 482	- 140 482
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

	- 108 956	- 108 956
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-4 522 183</u>	<u>-4 234 476</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>17 006 388</u>	<u>17 294 095</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	2 740 092	2 778 361
Mark	898 000	898 000
Standardförbättringar	13 010 350	13 150 832
Markanläggningar	357 946	466 902

Taxeringsvärden

bostäder

	24 400 000	24 400 000
--	------------	------------

lokaler

	<u>391 000</u>	<u>391 000</u>
--	----------------	----------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>24 791 000</u>	<u>24 791 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<u>19 564 000</u>	<u>19 564 000</u>
--	-------------------	-------------------

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Vid årets början

Pågående om- och tillbyggnader vid årets början	–	8 912 000
Nerlagt under året	–	4 347 000
Omfört till byggnader	–	<u>-13 259 000</u>

	<u>–</u>	<u>–</u>
--	----------	----------

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

192 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

	<u>96 000</u>	<u>32 000</u>
--	---------------	---------------

	96 000	32 000
--	--------	--------

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	42 765
Skattekonto	6 500	6 463
	<u>6 500</u>	<u>49 228</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	822	581
Förutbetalda försäkringspremier	33 091	27 572
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 040	14 080
	<u>40 953</u>	<u>42 233</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 300 000	1 300 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 300 000	0,25	2016-01-02	<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	319 965	–	346 517	- 492 637
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 492 637	492 637
Reservering underhållsfond		500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 94 439	94 439	
<u>Årets resultat</u>				<u>687 388</u>
Vid årets slut	319 965	405 561	- 551 681	687 388

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 687 387 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 281 826 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	18 282 798	18 662 798
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 035 332	- 380 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	17 247 466	18 282 798

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	0,91%	3-mån rörligt		680 332	5 000	675 332
SWEDBANK AB	0,92%	3-mån rörligt		4 000 000		4 000 000
SBAB BANK AB	2,71%	2015-09-04	695 332	- 680 332	15 000	–
SBAB BANK AB	1,24%	2015-11-17	4 000 000	-4 000 000		–
SBAB BANK AB	1,50%	2015-12-16	3 500 000	-3 500 000		–
SBAB BANK AB	2,82%	2016-09-05	875 000		20 000	855 000
SBAB BANK AB	3,18%	2016-10-12	3 812 500		150 000	3 662 500
SBAB BANK AB	3,47%	2017-10-12	3 312 500		150 000	3 162 500
SBAB BANK AB	2,68%	2018-04-18	2 467 466		40 000	2 427 466
SWEDBANK AB	1,87%	2020-11-25		3 500 000		3 500 000
			18 662 798		380 000	18 282 798

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 035 332 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Lånet på 680 332 kr kommer lösas under februari 2016 och det är en beslutad extraamortering. Av den långfristiga skulden förfaller 1 440 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 807 466 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

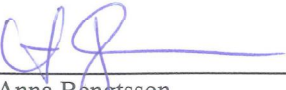
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 015	22 504
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 750	–
Upplupna elkostnader	5 739	3 657
Upplupna värmekostnader	46 972	55 002
Upplupna kostnader för renhållning	3 020	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 875	136 187
	354 371	217 350

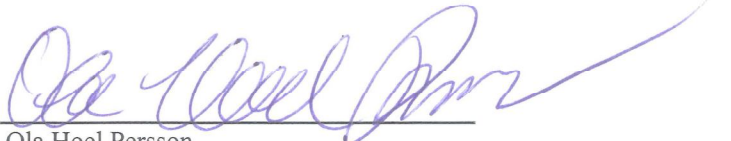
2015-12-31

2014-12-31

Ängelholm 2016-02-11



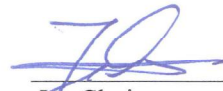
Anna Bengtsson



Ola Hoel Persson



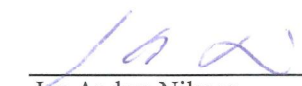
Ulf Berwill



Jan Clarin

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/2-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 8, org. nr 739400-2070

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 8 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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 december 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 8 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 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 behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg, 2016-02-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jan Anders Nilsson

Auktoriserad 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 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 8 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