

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Ängelholmshus nr 9
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 739400-2088

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.

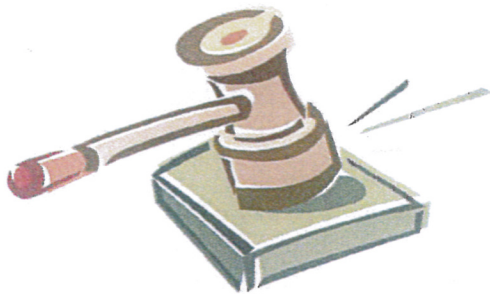
Riksbyggen förvaltar

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, fastighetservice 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.



KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggens Bostadsrättsförening
Ängelholmshus nr 9

Datum Tisdagen den 3 februari 2015

Tid Kl. 19.00

Plats Föreningens gemensamhetslokal
(föreningen bjuder på smörgåstårta efter stämman)

Dagordning Enligt stadgarna § 22 (finns i årsredovisningen)

Styrelsen

Anmälningstalong

Avlämnas i Börje Strömbergs brevlåda, Irisgatan 18 A, **senast den 29 januari.**

.....personer kommer att närvara vid stämman.

.....lägenhetsnummer

Namn:.....

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och suppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 9 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Börje Strömberg	Ordförande
Björn Vallin	Vice ordförande
Malin Hansson	Ledamot
Marcus Widell	Ledamot
Jörgen Magnusson	Ledamot
Kristofer Skog	Ledamot
Jan Clarin	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman avg
Stämman
Stämman avg
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämman

2015
2014
2014
2015
2014
2015

Styrelsesuppleanter

Kitt Cronholm Iversen	
Lena Strömberg	Sekreterare
Olle Andresén	
Ingrid Gustavsson	

Stämman avg
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2014
2015
2014

I tur att avgå är ledamöterna Björn Vallin, Malin Hansson och Jörgen Magnusson samt suppleanterna Kitt Cronholm Iversen och Olle Andresén.

Ordinarie revisorer

Eric Persson	Godkänd Revisor
Sven Johansson	Föreningens revisor

Revisorssuppleanter

Lennart Petersson	2014
Mikael Sandström	2014

Valberedning

Ingrid Andersson (sammankallande)
Birgit Malm

Stämman	2014
Stämman	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röksvampen 1 i Ängelholms kommun med därpå uppförda bostäder med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Irisgatan 2 A - 22 B i Ängelholm.

Lägenhetsfördelning:

4 rok	5 rok
10	29

Garage ingår i köp av bostadsrätt och fria p-platser finns i området.

Total tomtarea:	11 990 m ²
Total bostadsarea:	4 524 m ²

Årets taxeringsvärde	35 797 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 797 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norra Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 604 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 1 och 2 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 049 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 505 tkr (112 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 141 kr/m².

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2010	Dåligt virke har bytts ut samt målningsarbeten.
Fasader	2011	Byte av fasadplankor samt målning.
Fasader/gavlar	2012-2013	Stor fasadrenovering, främst gavlarna.
Ventilation	2013	Tilluftsintaget flyttat till yttervägg.
Värme	2013	Byte av radiatorventiler.
Fönster	2014	Målning av fönsterbleck.
Kulvertbyte	2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av fläktsystem	2015	

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av underhållsfonden.

Finansieringen sker från egna medel genom nyupptagna lån under föregående verksamhetsår.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter sedan tidigare år är:

Injustering av värmesystem.

Bättre inomhusmiljö sedan ny tilluftskanal omplacerats.

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.

Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 223 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 351 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 februari 2014. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 63 (2014-08-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år tack vare lägre el- och uppvärmningskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupptagna lån i samband med fasadrenovering.

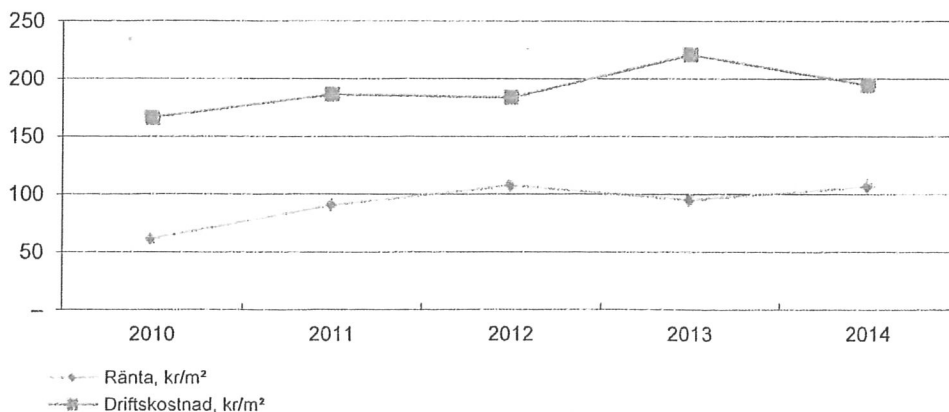
Årets resultat jämfört med budget är bättre tack vare lägre reparations- och uppvärmningskostnader samt mindre utfört underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Ängelholmshus nr 9 stadgar (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 665	2 546	2 479	2 407	2 407
Årets resultat	128	- 1 058	- 222	- 1 715	698
Resultat efter fondförändringar	96	- 168	10	116	225
Balansomslutning	18 646	18 827	16 270	17 969	16 829
Soliditet	10%	9%	17%	16%	28%
Likviditet	171%	61%	235%	165%	579%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	563	547	532	532
Driftskostnad, kr/m ²	194	221	184	186	166
Ränta, kr/m ²	107	95	108	91	61
Underhållsfond, kr/m ²	89	82	278	330	734
Lån, kr/m ²	3 622	3 441	2 805	2 843	2 602

Samtliga nyckeltal har bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 1 september 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	El
Bjäre Kraft AB	Kabel-TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	748 503
Årets resultat före fondförändring	127 579
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-636 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	604 026
Summa överskott	844 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	844 107
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 664 421	2 545 415
Övriga förvaltningsintäkter		169	173
		<u>2 664 590</u>	<u>2 545 589</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	1	- 18 399	- 115 304
Planerat underhåll	2	- 604 026	-1 525 599
Fastighetsavgift/skatt		- 263 603	- 268 478
Driftkostnader	3	- 879 653	- 999 595
Övriga kostnader	4	- 24 735	- 8 623
Arvoden, ersättningar	5	- 42 510	- 43 161
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 223 106	- 223 106
		<u>-2 056 032</u>	<u>-3 183 866</u>
Rörelseresultat		608 558	- 638 277
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		276	246
Ränteintäkter och liknande poster	7	1 246	10 493
Räntekostnader och liknande poster		- 482 502	- 430 512
		<u>- 480 980</u>	<u>- 419 773</u>
Resultat efter finansiella poster		127 579	-1 058 050
Årets resultat		127 579	-1 058 050
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 636 000	- 636 000
Ianspråktagande av underhållsfond		604 026	1 525 599
Resultat efter fondförändring		95 605	- 168 451

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 522 581	17 745 687
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		17 525 581	17 748 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		335	124
Övriga fordringar		46 456	37 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 791	37 366
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	11	500 000	-
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		570 827	1 038 284
		573 827	1 041 284
Summa omsättningstillgångar		1 120 618	1 078 650
SUMMA TILLGÅNGAR		18 646 199	18 827 337

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		553 964	553 964
Underhållsfond		401 852	369 878
		<u>955 816</u>	<u>923 842</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		748 503	916 953
Årets resultat		127 579	-1 058 050
Avsättning till underhållsfond		- 636 000	- 636 000
Ianspråktagande av underhållsfond		604 026	1 525 599
		<u>844 107</u>	<u>748 503</u>
Summa eget kapital		1 799 924	1 672 345
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	16 189 393	15 396 433
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	13	194 540	169 540
Leverantörsskulder		110 278	495 167
Skatteskulder		23 342	207 454
Medlemmarnas reparationsfonder		—	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	328 722	886 348
		<u>656 882</u>	<u>1 758 559</u>
Summa skulder		16 846 275	17 154 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 646 199	18 827 337
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		16 470 000	15 640 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 14 455 614 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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. Av-

sättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkning en inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplaner anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2094
Standardförbättringar	Linjär	50	2063

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Reparationer

Material, färg, brädor, plintar, skruvar, spik m.m.	–	1 959
Vattenskador	2 665	69 457
Vatten/Avlopp	3 175	9 977
Värme	6 063	22 090
Ventilation	522	4 503
Elinstallationer	2 305	5 782
TV-koppling	3 320	–
Låssystem	–	1 016
Tak	–	520
Gårdar och grönanläggningar (markskada vid brunn)	349	–
	18 399	115 304

Not 2 Planerat underhåll

Bostäder	104 281	82 890
Brandsläckare (kontroll och fyllning)	790	–
VA/Sanitet, byte golvbrunnar m.m.	16 092	22 290
Värme	133 701	236 496
Ventilation	–	250 000
Elinstallationer	–	31 250
Låssystem	1 200	–
Fasadrenovering	344 437	902 673
Gårdar och grönanläggningar	3 525	–
	604 026	1 525 599

2014-08-31 2013-08-31

Not 3 Driftkostnader

Försäkringspremier	29 257	27 448
Administrationskostnader	120 018	117 089
Kabel-TV	51 480	51 480
Juridiska kostnader	225	225
Möteskostnader (årsstämma)	1 412	1 263
Fastighetsskötsel	83 675	84 980
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	195	—
Snö- och halkbekämpning	7 765	16 634
Statuskontroll	15 957	15 567
Ersättningar till hyresgäster	—	78 762
Förbrukningsmateriel	3 270	8 275
Reparation häcksaxar, bensin till gräsklippare	2 369	140
Vatten	42 278	37 201
El	16 754	28 313
Uppvärmning	451 860	488 153
Sophantering och återvinning	57 138	49 265
	879 653	999 595

Not 4 Övriga kostnader

Kontorsmateriel, årsredovisningar, UC m.m.	4 850	4 863
Tidskrifter och facklitteratur	265	1 810
Medlemsavgift Intresseföreningen	2 145	1 950
Bankkostnader (pantbrevskostnad)	17 475	—
	24 735	8 623

Not 5 Arvoden, ersättningar

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	39 000	39 000
Styrelsearvode	1 550	1 550
Föreningsvald revisor	—	600
Utbildning, förtroendevalda	40 550	41 150
Summa	1 960	2 011
Sociala kostnader	42 510	43 161

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	149 106	149 106
Standardförbättringar	74 000	74 000
	223 106	223 106

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	646	1 218
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	554	9 198
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	46	—
Ränteintäkter skattekonto	—	77
	1 246	10 493

2014-08-31 2013-08-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	14 910 620	14 910 620
Mark	2 049 735	2 049 735
Standardförbättringar	3 988 256	288 256
	<u>20 948 611</u>	<u>17 248 611</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	3 700 000
	<u>—</u>	<u>3 700 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>20 948 611</u>	<u>20 948 611</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 840 668	-2 691 562
Standardförbättringar	- 362 256	- 288 256
	<u>-3 202 924</u>	<u>-2 979 818</u>
Årets avskrivning byggnader	- 149 106	- 149 106
Årets avskrivning standardförbättringar	- 74 000	- 74 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 426 030</u>	<u>-3 202 924</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 522 581	17 745 687
Varav		
Byggnader	11 920 846	12 069 952
Mark	2 049 735	2 049 735
Standardförbättringar	3 552 000	3 626 000
Taxeringsvärden		
bostäder	35 797 000	35 797 000
lokaler	—	—
Totalt taxeringsvärde	<u>35 797 000</u>	<u>35 797 000</u>
varav byggnader	<u>27 022 000</u>	<u>27 022 000</u>

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

6 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	3 000	3 000
	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	145	—
Förutbetalda försäkringspremier	9 910	9 437
Förutbetald adm.kostnader, skötsel, felanmälan, reparationer	19 798	19 225
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 580	8 580
Övriga förutbetalda driftkostnader	8 023	—
	<u>46 456</u>	<u>37 242</u>

2014-08-31 2013-08-31

Not 11 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 500 000 —

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	0,95	2014-09-21

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	553 964	369 878	1 806 552	-1 058 050
Disposition enl årsstämmobeslut			-1 058 050	1 058 050
Avsättning till underhållsfond		636 000	- 636 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 604 026	604 026	
Årets resultat				127 579
Vid årets slut	553 964	401 852	716 529	127 579

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	16 383 933	15 565 973
Avgår nästa års amortering	- 194 540	- 169 540
Skuld vid årets slut	16 189 393	15 396 433

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,02%

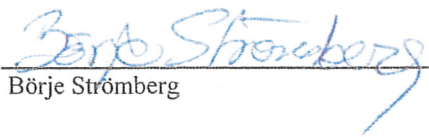
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB 2,32%			3 915 973		109 540	3 806 433
STATENS BOSTADS AB 2,80%		2015-09-04	3 750 000			3 750 000
STATENS BOSTADS AB 3,19%		2016-06-15	4 915 000			4 915 000
STATENS BOSTADS AB 3,30%		2017-06-15	2 985 000		60 000	2 925 000
STATENS BOSTADS AB 2,92%		2018-02-15		1 000 000	12 500	987 500
			15 565 973	1 000 000	182 040	16 383 933

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 540 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 778 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 411 233 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

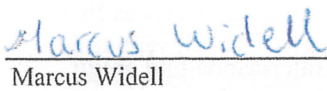
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

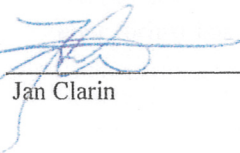
Upplupna räntekostnader	15 116	16 096
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 995	617 685
Upplupna elkostnader	1 378	837
Upplupna vattenavgifter	6 879	6 658
Upplupna värmekostnader	10 195	9 927
Upplupna kostnader för renhållning	6 692	6 592
Upplupna styrelsearvoden	9 751	19 403
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 716	209 150
	328 722	886 348

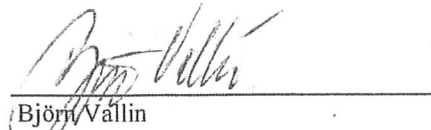
Ängelholm 2014-11-03

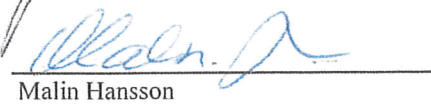

Börje Strömberg

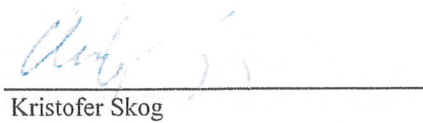

Jörgen Magnusson


Marcus Widell


Jan Clarin

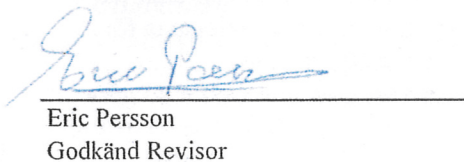

Björn Vallin

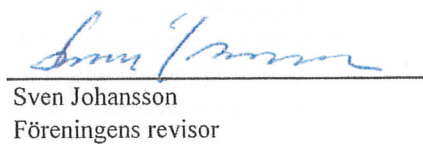

Malin Hansson


Kristofer Skog

Vår revisionsberättelse har lämnats den

4 december 2014


Eric Persson
Godkänd Revisor


Sven Johansson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 9
Org.nr 739400-2088

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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.

Revisorns 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 2014-08-31 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 för föreningen.

5
1

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

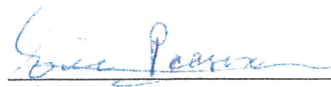
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

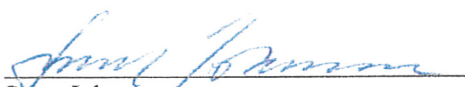
Uttalanden

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

Ängelholm den 4 december 2014



Eric Persson
Godkänd revisor



Sven Johansson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

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 9

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Ängelholmshus nr 9 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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