

Årsredovisning

RBF GARPEN NR 1
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716453-0193

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GARPEN NR 1 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 Garphyttan 5:180 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 17 byggnader med 2 lägenheter i varje, upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Garpvägen 1-43, 4-26 i Garphyttan.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
7	17	10

Total tomtarea:	14 337 m ²
Total bostadsarea:	2 752 m ²

Årets taxeringsvärde	12 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 329 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. 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. *Stx*

Efter den senaste stämman 2015-05-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Folke Widerström	Ordförande	Stämman	2017
Therese Fossander (Till 15/9)	Sekreterare	Stämman	2016
Göte Andersson	Vice ordförande	Stämman	2016
Göran Hult	Ledamot	Stämman	2017
Linda Englund	Ledamot	Stämman	2017
Tomas Åkeson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Joakim Holmqvist	Stämman	2017
Anna Lundin (Sekreterare från 16/9)	Stämman	2016
Karin Holst Melin	Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl	Revisor	Stämman
Åsa Axell	Revisor	Stämman

Valberedning

Peter Lager (sammankallande)	Stämman
Daniel Österlund	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 125 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades delvis 2015 och visar på ett underhållsbehov på 14 937 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 498 tkr (181 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 482 tkr (175 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll har bestått av installation av bredband/fiber under förra verksamhetsåret och fungerat utan större problem.

Årets utförda underhåll har varit byte av ventiler och termostater i 34 lägenheter.

Efter besiktning av takrengöring har anmärkningar åtgärdas under 2015.

Försök med en frivillig arbetsdag under året då diverse snickeri och målningsarbeten skulle ytföras fungerade dåligt, vilket kommer framgent att avsevärt påverka de boendes årskostnad om attityden inte förändras. *axe*

Planerat underhåll är att under en arbetsdag 2016 kunna utföra underhåll som lasering av fönster och dörrar (svarta) som återstår hos en del samt oljning av entreverandagolv som behöver utföras varje år. Gör vi detta arbete själva kan en besparing ske med 200-250 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 907 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret är att föreningen har bytt försäkringsbolag till Folksam.

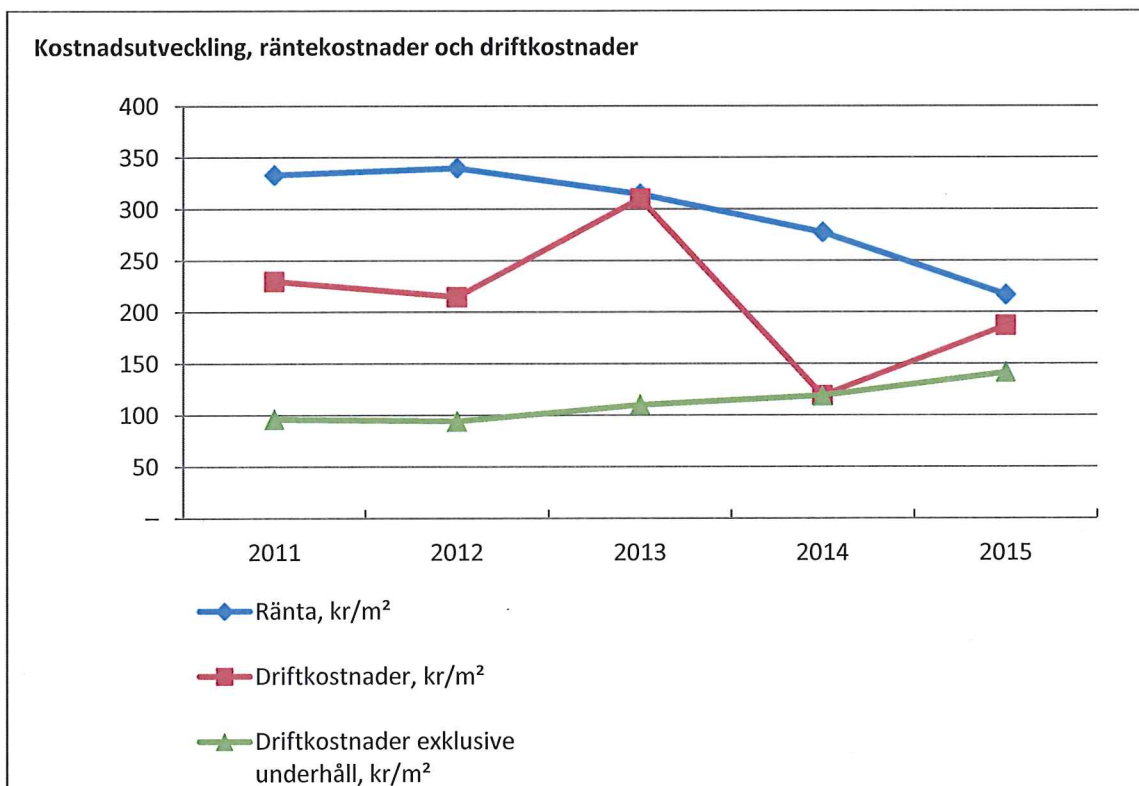
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer (föregående år 53). Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen köpt 68 andelar till i Intresseföreningen i Örebro.

Flerårsöversikt



Box

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 168	2 147	2 127	2 126	2 126
Resultat efter finansiella poster	674	705	123	368	313
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	175	175	152	109	109
Balansomslutning	23 669	23 577	23 335	23 715	23 397
Soliditet	19%	17%	14%	13%	12%
Likviditet	429%	408%	393%	318%	431%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	788	780	772	772	772
Driftkostnader, kr/m ²	187	119	310	215	230
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	141	119	110	94	96
Ränta, kr/m ²	217	277	314	340	333
Underhållsfond, kr/m ²	1 006	804	520	449	385

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	186 336
Årets resultat före fondförändring	673 573
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-482 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 000
Summa överskott	502 909

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	300 000
Att balansera i ny räkning	202 909

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		2 168 412	2 146 992
Övriga rörelseintäkter	1	1 440	—
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 169 852</u>	<u>2 146 992</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 513 804	- 326 933
Övriga externa kostnader	3	- 110 494	- 103 569
Personalkostnader	4	- 52 737	- 48 218
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 233 010	- 233 010
Summa rörelsekostnader		<u>- 910 045</u>	<u>- 711 730</u>
Rörelseresultat		1 259 807	1 435 262
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	6	1 564	1 564
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 254	30 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 596 052	- 762 860
Summa finansiella poster		<u>- 586 234</u>	<u>- 730 645</u>
Resultat efter finansiella poster		673 573	704 617
Årets resultat	13	<u>673 573</u>	<u>704 617</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 118 640	20 313 400
Inventarier, verktyg och installationer	8	306 000	344 250
Summa materiella anläggningstillgångar		20 424 640	20 657 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	9	51 000	17 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	17 000
Summa anläggningstillgångar		20 475 640	20 674 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	5 367
Övriga fordringar	10	1 362	5 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 706	58 961
Summa kortfristiga fordringar		50 068	70 072
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 200 000	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		942 797	631 840
Summa kassa och bank		942 797	631 840
Summa omsättningstillgångar		3 192 865	2 901 912
SUMMA TILLGÅNGAR		23 668 505	23 576 562

hac

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 340 008	1 340 008
Fond för yttre underhåll		2 769 568	2 212 568
Summa bundet eget kapital		4 109 576	3 552 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 170 664	- 318 281
Årets resultat		673 573	704 617
Summa fritt eget kapital		502 909	386 336
Summa eget kapital		4 612 485	3 938 912
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	18 311 925	18 926 701
Summa långfristiga skulder		18 311 925	18 926 701
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	300 000	358 700
Leverantörsskulder		187 515	69 939
Skatteskulder		8 819	—
Övriga skulder		21 709	20 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226 051	261 911
Summa kortfristiga skulder		744 094	710 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 668 505	23 576 562
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		18 700 000	22 816 000
Summa ställda säkerheter		18 700 000	22 816 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

AKK

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2108
Installationer (bredband)	Linjär	10	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	1 440	—
	1 440	—

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	91 794	58 020
Underhåll	125 000	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	90 593	84 967
Försäkringspremier	47 810	45 284
Kabel- och digital-TV	63 377	47 357
Återbäring från Riksbyggen	- 1 300	- 1 100
Obligatoriska besiktningar	1 875	1 875
Drift och förbrukning, övrigt	1 986	4 407
Vatten	92 669	86 123
	513 804	326 933

Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	88 636	87 304
Juridiska kostnader	2 250	45
Arvode, yrkesrevisor	8 125	7 875
Möteskostnader	4 344	2 383
Övriga förvaltningskostnader	1 063	—
Kontorsmateriel	2 712	2 564
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	9
Medlems- och föreningsavgifter	3 264	3 264
Bankkostnader	100	125
	110 494	103 569

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 500	30 500
Sammanträdesarvoden	12 200	10 250
Arvode till valberedningen	1 000	—
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 544	1 369
Summa	46 244	42 119
Sociala kostnader	6 493	6 099
	52 737	48 218

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	194 760	194 760
Installationer	38 250	38 250
	<u>233 010</u>	<u>233 010</u>

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag

Utdelning på aktier och andelar i intresseföreningen	1 564	1 564
	<u>1 564</u>	<u>1 564</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

20 458 817 20 458 817

Mark

2 006 000 2 006 000

22 464 817 22 464 817

Summa anskaffningsvärden

22 464 817 22 464 817

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-2 151 417 -1 956 657

-2 151 417 -1 956 657

Årets avskrivning byggnader

- 194 760 - 194 760

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 346 177 -2 151 417

Restvärde enligt plan vid årets slut

20 118 640 20 313 400

Varav

Byggnader

18 112 640 18 307 400

Mark

2 006 000 2 006 000

Taxeringsvärden

bostäder

12 079 000 11 329 000

Totalt taxeringsvärde

12 079 000 11 329 000

varav byggnader

8 611 000 8 643 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installatiner	—	12 002
Inventarier och verktyg	—	4 000
Installationer på egen fastighet (bredband)	382 500	
	<u>382 500</u>	<u>16 002</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	—	382 500
	<u>—</u>	<u>382 500</u>
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	—	- 4 000
Installationer	—	- 12 002
	<u>—</u>	<u>- 16 002</u>
Summa anskaffningsvärden	382 500	382 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	—	- 4 000
Installationer	- 38 250	- 12 002
	<u>- 38 250</u>	<u>- 16 002</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	—	4 000
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	—	12 002
	<u>—</u>	<u>16 002</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 38 250	- 38 250
	<u>- 38 250</u>	<u>- 38 250</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 76 500	- 38 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	306 000	344 250
Varav		
Installationer	306 000	

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

34 kapitalbevis á 500 kr i andelar i intresseföreningen	17 000	17 000
68 nya kapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	34 000	—
	<u>51 000</u>	<u>17 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	—	4 390
Skattekonto	1 362	1 354
	<u>1 362</u>	<u>5 744</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 390	299
Förutbetalda försäkringspremier	34 048	47 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 392	10 852
Övriga förutbetalda driftkostnader	1 876	—
	<u>48 706</u>	<u>58 961</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 200 000	2 200 000
	Typ 90 dagar	Saldo 2 200 000	Ränta 0,25	Slutdatum 2016-01-02	2 200 000	2 200 000

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 340 008	2 212 568	- 318 281	704 617
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			704 617	- 704 617
Reservering underhållsfond		482 000	- 482 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 125 000	125 000	
Årets resultat				673 573
Vid årets slut	1 340 008	2 769 568	- 170 664	673 573

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 673 573 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 316 573 kr. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 611 925	19 285 401
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 300 000	- 358 700
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 311 925	18 926 701

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB VENARV			639 601		639 601	
SBAB BANK AB	2,53%	2017-04-18	6 183 300		23 875	6 159 425
SBAB BANK AB	2,74%	2025-01-17	6 162 500		10 000	6 152 500
SBAB BANK AB	3,61%	2018-01-12	6 300 000			6 300 000
			19 285 401		673 476	18 611 925

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 111 925 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	91 973	114 817
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 078	147 094
	226 051	261 911

2015-12-31

2014-12-31

Örebro 2016-03-22



Folke Widerström



Anna Lundin



Göte Andersson



Göran Hult



Linda Englund



Tomas Åkeson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 / 4 2016



Malin Ståhl
Revisor



Åsa Axell
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garpen nr 1, org. nr 716453-0193

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garpen nr 1 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att yrkesrevisorn 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 2015-12-31 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.

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 Brf Garpen nr 1 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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

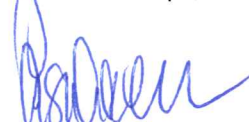
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro den 13 april 2016



Asa Axell
BoRevision AB



Malin Ståhl

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.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF GARPEN NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF GARPEN NR 1 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