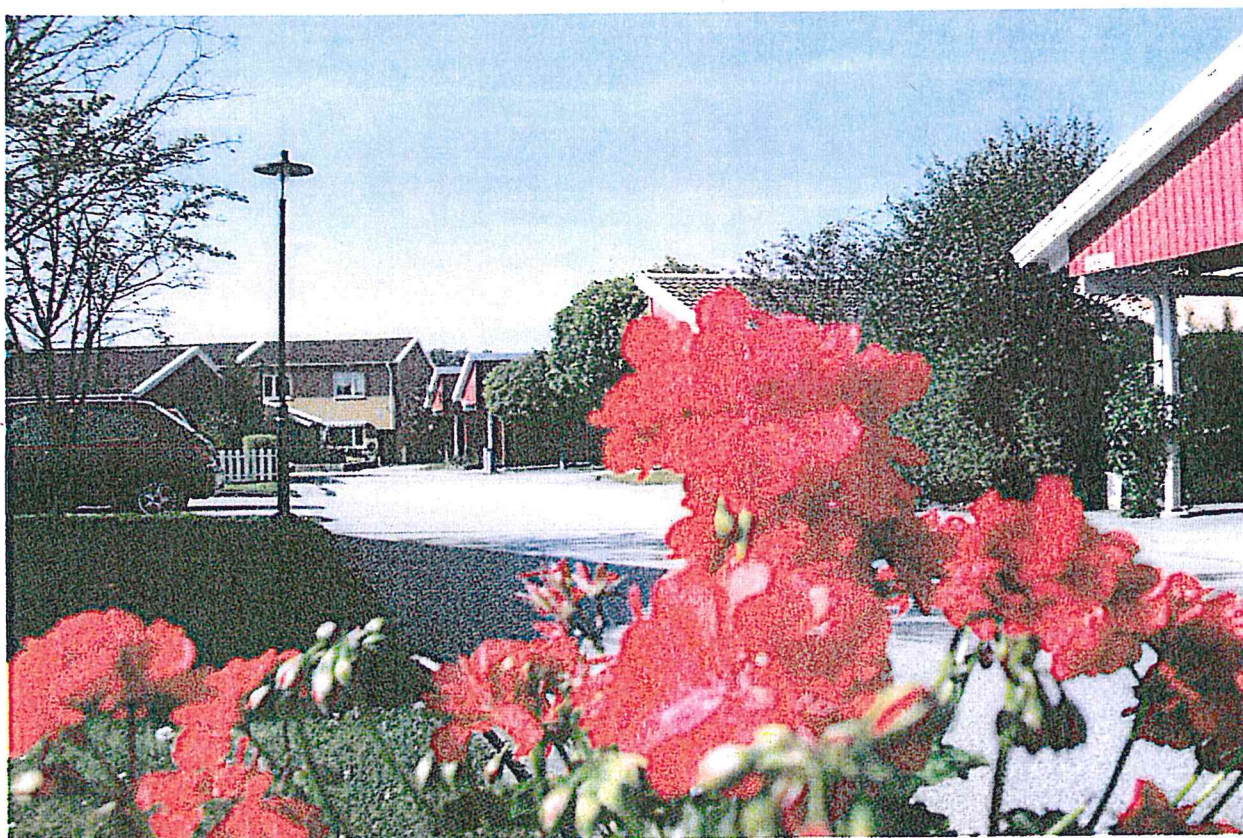


Årsredovisning

RBF ÄLVAN
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716438-4401

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
Kassaflödesanalys	15

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄLVAN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 äger fastigheten Bågen 4 i Kävlinge kommun. På fastigheten finns 16 st byggnader med 55 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Högalidsvägen 113-143 i Kävlinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
12 st	24 st	18 st	1 st

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Carportar	P-platser
1 st	55 st	15 st

Total tomtarea: 20 022 m²

Total bostadsarea: 4 857 m²

Årets taxeringsvärde 36 247 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 087 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet med Riksbyggen omfattar tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning samt underhållsplanering.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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. Utdelningen för 2014-2015 är 9,2 % och återbäringen på köpta tjänster från Riksbyggen uppgår till ca 2 %.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning samt underhållsplanering
Gaseres	Service av gaspannor
Canal Digital	Kabel-TV
Sydantenn Tele	Service av kabel-TV
OVK-service	Service av fläktar

Efter den senaste stämman 2014-11-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Elsa Hansson	Ordförande	Stämman	2016
Birgit Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Ina Zachau	Sekreterare	Stämman	2015
Jarmo Kuokkanen	Ledamot	Stämman	2015
My Engdahl	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Jaktlund		Stämman	2016
Hans Holgersson		Stämman	2015
Linda Stålnacke		Stämman	2016
Robert Häggblad		Stämman	2015
Linus Cavander		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Marie-Louise Andersson	Internrevisor	Stämman	2015
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Kerstin Nilsson		Stämman	2015
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Jonas Eriksson	Valberedning	Stämman	2015
Leif Jakobsson	Valberedning	Stämman	2015
Stig Karlsson	Valberedning	Stämman	2015

Studieorganisatör

Ina Zachau	Studieorganisatör	Styrelsen	
------------	-------------------	-----------	--

Trädgårdsansvarig

Jarmo Kuokkanen	Trädgårdsansvarig	Styrelsen	
-----------------	-------------------	-----------	--

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Reparationerna har bland annat varit på radiatorer, hängrännor och dörr till miljöhus samt att en mindre fuktutredning har gjorts. Kostnaderna för planerat underhåll specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 199 tkr per år för de närmaste 10 åren, vilket motsvarar 247 kr/m².

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 094 tkr (225 kr/m²) enligt den av styrelsen antagna budget för verksamhetsår 2015.

Föreningens underhållsfond ökar med ca 1 000 tkr från föregående år. Underhållsfonden är öronmärkta pengar som skall användas till de underhåll som finns definierat i föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdar och grönanläggningar	2013-2014	Målning lekplatser
Gaspannor	2009-2013	Utbyte
Köksfläktar	2012	Utbyte
Föreningslokal	2012	Målning, golvbyte & ny beslysning

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Installationer	12	Underhåll av gaspannor

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stuprör/hängrännor	2016	Målning/utbyte
Asfaltytor/gatsten	2016	Utbyte
Träplank/träpanel	2017-19	Målning
Teglfogar	2018	Omfogning

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre reparationskostnader och kostnader för planerat underhåll. Årets resultat ökat med ca 1 140 tkr, mycket på grund av föregående års stora underhåll av gaspannor på 912 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år dels beroende på att underhållskostnaderna numera räknas till driftkostnader men även p.g.a. lägre kostnader för reparationer. Däremot har kostnaderna för el, vatten och renhållning ökat. Totalt sett har driftkostnaderna minskat med ca 880 tkr jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. en omfördelning av lånestocken den 2014-09-25, varpå styrelsen valde att binda två lånedelar på tre år respektive sju år. Räntorna sjönk med 1,55 % respektive 0,85 %. Den tredje lånedelen har en rörlig 3-månaders ränta som sjunkit från 2,62 % till ca 1,59 %. Den totala räntekostnaden har minskat med ca 190 tkr.

Årets resultat jämfört med budget ökar med ca 600 tkr. Avvikelsen beror främst på högre budgeterade kostnader för underhåll, högre budgeterade räntekostnader och fastighetsskatt.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 428% till 417%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 728 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

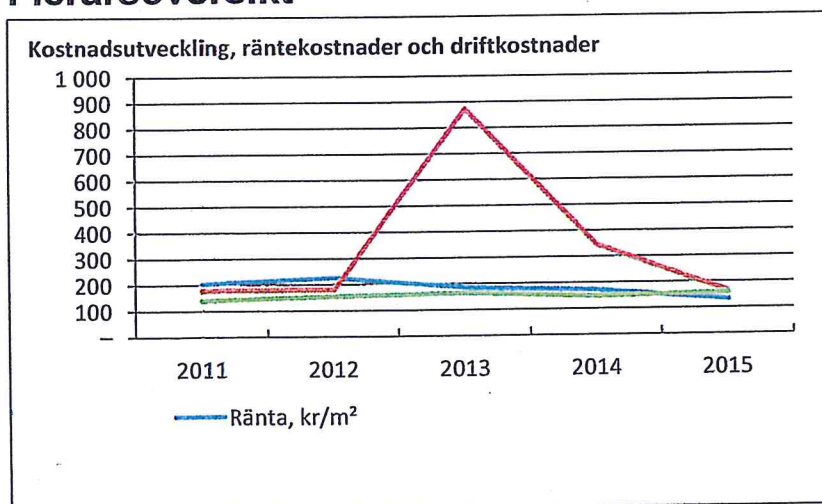
Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen ger medlemmarna i föreningen löpande information pågående arbete i föreningens medlemsblad.
Informationen publiceras också löpande på föreningens hemsida www.brfalvan.se.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 305	3 241	3 086	3 086	3 086
Resultat efter finansiella poster	1 227	82	- 2 647	638	662
Årets resultat	1 228	82	- 2 647	638	662
Resultat före avskrivningar	1 728	582	- 2 147	1 138	1 162
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	634	- 486	- 3 165	436	445
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	225	220	210	145	148
Balansomslutning	34 274	33 639	34 086	37 218	39 034
Kassaflöde, indirekt metod	1 080	102	- 2 626	- 1 314	—
Soliditet	22%	19%	19%	24%	21%
Likviditet	417%	428%	393%	875%	1203%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	667	635	635	635
Driftkostnader, kr/m ²	161	344	872	178	176
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	158	148	163	153	139
Ränta, kr/m ²	132	171	185	225	203
Underhållsfond, kr/m ²	337	114	89	589	469
Lån, kr/m ²	5 383	5 486	5 588	5 690	6 203
Skuldkvot	7,89	8,22	8,78	8,95	9,76

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 104 649
Årets resultat före fondförändring	1 228 121
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 094 229
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 331
Summa överskott	2 250 872

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	2 250 872

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 305 338	3 240 529
Övriga rörelseintäkter	2	9 395	659
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 314 733	3 241 188
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 779 790	-1 668 667
Övriga externa kostnader	4	- 180 104	- 181 490
Personalkostnader	5	- 99 700	- 97 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 500 000	- 500 000
Summa rörelsekostnader		-1 559 594	-2 447 676
Rörelseresultat		1 755 139	793 512
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	92 230	92 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20 478	26 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 641 007	- 830 660
Summa finansiella poster		- 528 299	- 711 647
Resultat efter finansiella poster		1 226 840	81 865
Skatter			
Övriga skatter	10	1 281	—
Årets resultat	17	1 228 121	81 865

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	29 869 065	30 369 065
Summa materiella anläggningstillgångar		29 869 065	30 369 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	1 002 500	1 002 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 002 500	1 002 500
Summa anläggningstillgångar		30 871 565	31 371 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	72 354	21 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 793	20 247
Summa kortfristiga fordringar		95 147	41 260
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 685 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 685 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	621 912	426 591
Summa kassa och bank		621 912	426 591
Summa omsättningstillgångar		3 402 059	2 267 851
SUMMA TILLGÅNGAR		34 273 624	33 639 416

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 804 993	3 804 993
Fond för yttre underhåll		1 636 534	554 636
Summa bundet eget kapital		5 441 527	4 359 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 022 751	2 022 784
Årets resultat		1 228 121	81 865
Summa fritt eget kapital		2 250 872	2 104 649
Summa eget kapital		7 692 399	6 464 278
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	25 765 580	26 645 330
Summa långfristiga skulder		25 765 580	26 645 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	378 000	—
Leverantörsskulder	19	106 456	46 882
Skatteskulder	20	—	25 678
Övriga skulder	21	16 377	16 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	314 813	440 604
Summa kortfristiga skulder		815 646	529 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 273 624	33 639 416
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		43 404 000	43 404 000
Summa ställda säkerheter		43 404 000	43 404 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 310 804 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	84	2073

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 305 338	3 240 529
	3 305 338	3 240 529

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26	- 61
Inkassointäkter	720	720
Övriga rörelseintäkter	8 649	—
	9 395	659

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	10 619	29 068
Underhåll	12 331	947 781
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	246 175	308 153
Försäkringspremier	36 165	32 092
Kabel- och digital-TV	54 642	42 588
Fastighetsskötsel	3 825	—
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 1 700
Obligatoriska besiktningar	37 930	67 163
Snö- och halkbekämpning	38 841	—
Förbrukningsmateriel	4 043	11 152
Fordons- och maskinkostnader	2 184	1 767
Vatten	223 457	150 118
El	14 604	16 049
Sophantering och återvinning	97 776	64 436
	779 790	1 668 667

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	131 172	128 232
Extradebitering ekonomisk förvaltning	1 250	1 250
Juridiska kostnader	1 125	675
Arvode, yrkesrevisorer	6 938	10 000
Möteskostnader	2 180	2 832
Kreditupplysningar	—	400
Kontorsmateriel	7 381	6 600
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	—
Medlems- och föreningsavgifter	2 310	2 310
Köpta tjänster	3 472	29 191
Bankkostnader	90	—
Övriga externa kostnader	24 183	—
	180 104	181 490

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	600	–
Lön till städpersonal	1 200	–
Fast styrelsearvode	22 200	22 250
Sammanträdesarvoden	35 000	34 600
Arvode vicevärd	22 225	22 225
Övriga ersättningar till förtroendevalda	167	74
Övriga kostnadsersättningar	500	500
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	82 392	80 149
Sociala kostnader	17 308	17 370
	99 700	97 519

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	92 230	92 230
	92 230	92 230

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	124	413
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	20 016	26 370
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	223	–
Övriga ränteintäkter	115	–
	20 478	26 783

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	614 466	802 231
Övriga räntekostnader	172	1 561
Övriga finansiella kostnader	26 369	26 868
	641 007	830 660

Not 10 Övriga skatter

Skatt på grund av ändrad taxering	- 1 281	–
	- 1 281	–

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 074 928	46 074 928
Tomtmark	969 065	969 065
Summa anskaffningsvärden	47 043 993	47 043 993
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 674 928	-16 174 928
	-16 674 928	-16 174 928

	2015-06-30	2014-06-30
Årets avskrivning byggnader	- 500 000	- 500 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 174 928	-16 674 928
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 869 065	30 369 065
Varav		
Byggnader	28 900 000	29 400 000
Mark	969 065	969 065
Taxeringsvärden		
bostäder	36 247 000	41 087 000
Totalt taxeringsvärde	36 247 000	41 087 000
varav byggnader	24 106 000	25 843 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	1 002 500	1 002 500
	1 002 500	1 002 500

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	51 700	—
Skattekonto	20 654	20 539
Andra kortfristiga fordringar	—	474
	72 354	21 013

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 904	2 674
Förutbetalda försäkringspremier	19 727	16 438
Övriga periodiserade kostnader	1 163	1 135
	22 793	20 247

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 685 000	1 800 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 035 000	0,50	2015-07-12		
90 dagar	740 000	0,50	2015-08-12		
90 dagar	910 000	0,50	2015-09-12		
				2 685 000	1 800 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	621 912	426 591
	621 912	426 591

	2015-06-30		2014-06-30	
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 804 993	554 636	2 022 784	81 865
Disposition enl. årsstämmobeslut			81 865	- 81 865
Reservering underhållsfond		1 094 229	-1 094 229	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 12 331	12 331	
Årets resultat				1 228 121
Vid årets slut	3 804 993	1 636 534	1 022 751	1 228 121

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 228 120 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 146 222 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 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	26 143 580	26 645 330
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 378 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	25 765 580	26 645 330

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,59%	Rörligt		8 821 580		8 821 580
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,07%	2017-08-25		8 850 000	112 500	8 737 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,78%	2021-08-25		8 850 000	265 500	8 584 500
				26 521 580	378 000	26 143 580

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 378 tkr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 378 tkr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	106 456	136 880
Ej reskontraförda leverantörsskulder	—	- 89 998
	106 456	46 882

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	—	25 678
	—	25 678

Not 21 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	15 607	16 355
Avräkning hyror och avgifter	770	290
	16 377	16 645

2015-06-30 2014-06-30

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 275	113 939
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	14 581
Upplupna elkostnader	—	1 256
Upplupna vattenavgifter	26 788	14 286
Upplupna värmekostnader	—	12 307
Upplupna kostnader för renhållning	12 348	—
Upplupna revisionsarvoden	7 625	10 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	8 470
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 777	265 015
	<u>314 813</u>	<u>440 604</u>

Kävlinge 2015-

Elsa Hansson

Birgit Karlsson

Ina Zachhau

Jarmo Kuokkanen

My Engdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats
2015-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
YREV AB

Marie-Louise Andersson
Internrevisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-06-30	2014-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 226 840	81 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	500 000	500 000
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	1 726 840	581 865
Årets skatt	1 281	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 728 121	581 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-53 887	49 056
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-92 163	-33 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 582 071	597 062
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-501 750	-495 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-501 750	-495 000
Årets kassaflöde	1 080 321	102 062
Likvida medel vid årets början	2 226 591	2 124 530
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	3 306 912	2 226 591
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

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 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.

RBF ÄLVAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ÄLVAN 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