

Årsredovisning

**RIKSBYGGEN BRF
ÖRKELLJUNGAHUS NR 1
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 737600-1892**

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGGEN BRF
ÖRKELLJUNGAHUS NR 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bering 1 i Örkelljunga kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Kungsvägen 5 A-E i Örkelljunga.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	30	3	2	1

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
8	29

Total tomtarea:	4 732 m ²
Total bostadsarea:	2 473 m ²
Total lokalarea:	228 m ²

Årets taxeringsvärde	10 832 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 193 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Viss teknisk förvaltning
Novite Service	Städ
E.on	El
Telia	Digital TV

Efter den senaste stämman 2016-01-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Emma Ljungberg	Ordförande	Stämman	2017
Thorbjörn Brodin	Vice ordförande	Stämman	2018
Viktor Olsson	Sekreterare	Stämman	2018
Jan-Eric Karlsson	Ledamot	Stämman	2017
Niclas Berg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Eva Ter-Borch		Stämman	2018
Jimmy Pålsson		Stämman	2017
Thomas Brcic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ingvar Paulsson	Revisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Julia Edström	Stämman
---------------	---------

Valberedning

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2016-10-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 642 tkr. Årets utförda underhåll avser byte av lägenhetsdörrar och lås.

Föreningens underhållsplan från 2009 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 253 tkr per år. Detta motsvarar en årlig kostnad på 94 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 94 kr/m².

Föreningen har de senaste åren utfört nedanstående större underhållsåtgärder.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Balkonger	2013
Stambyte	2003
Fönsterbyte	1985
Takbyte	1981



Årets resultat efter fondförändringar (vilket är det resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som ligger till grund för eventuella avgiftsjusteringar, se mer info i not 14) är -14 tkr. Detta är 1 tkr lägre än föregående år. Underhållsfonden har inte täckt årets underhållskostnader till fullo varför 18 tkr av underhållskostnaden belastat årets resultat även efter fondförändringar.

I årets resultat före fondförändringar, vilket är det resultat som visas i resultaträkningen, är även årets totala underhållskostnader medräknade.

Årets resultat efter fondförändringar är 17 tkr lägre än budgeterat. Avvikelsen beror främst på högre kostnader för vattenförbrukningen samt att underhållskostnaden var högre än saldot i underhållsfonden. Årets reparationskostnader har varit lägre än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 215 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -170 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Medlemsinformation

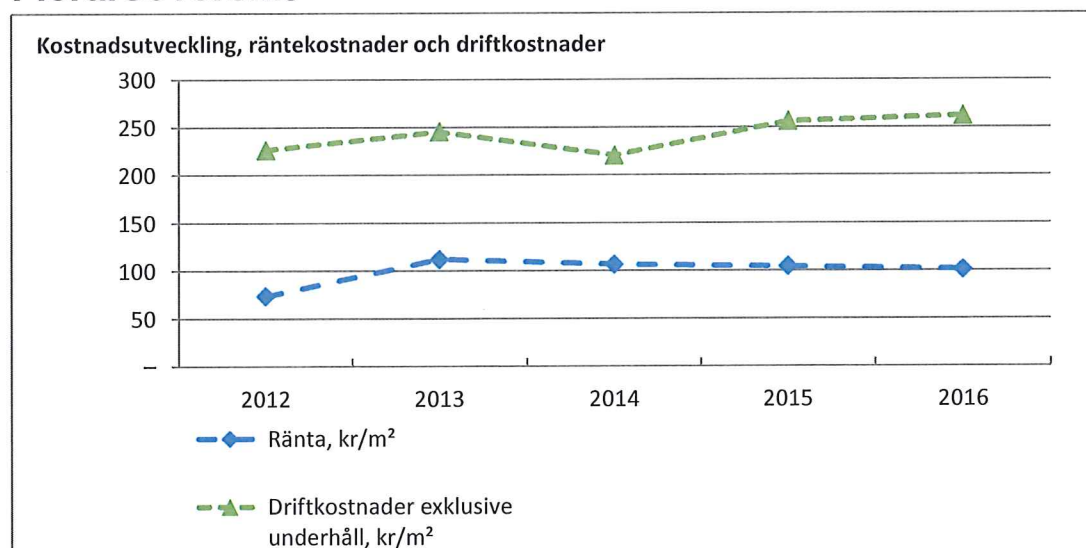
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 365	1 328	1 290	1 266	1 253
Resultat efter finansiella poster	- 385	177	184	- 1 736	365
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	94	94	94	89
Balansomslutning	7 521	8 144	8 168	8 141	9 998
Kassaflöde, indirekt metod	-405	235	- 89	- 6 328	—
Soliditet	3%	7%	5%	3%	20%
Likviditet	233%	285%	254%	282%	489%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	533	520	505	496	496
Driftkostnader, kr/m ²	500	278	268	987	231
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	262	256	221	245	226
Ränta, kr/m ²	101	104	106	112	73
Underhållsfond, kr/m ²	—	137	65	19	667
Lån, kr/m ²	2 579	2 650	2 720	2 790	2 859

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	187 818
Årets resultat före fondförändring	-384 534
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	623 569
Summa överskott	173 853

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	173 853

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 365 078	1 328 129
Övriga rörelseintäkter	2	288 165	286 892
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 653 243</u>	<u>1 615 021</u>
 Driftkostnader	3	-1 349 453	- 750 775
Övriga externa kostnader	4	- 96 425	- 88 347
Personalkostnader	5	- 106 826	- 110 550
 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 214 549	- 214 549
Summa rörelsekostnader		<u>-1 767 253</u>	<u>-1 164 221</u>
Rörelseresultat		- 114 010	450 800
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 499	8 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 273 022	- 282 254
Summa finansiella poster		<u>- 270 523</u>	<u>- 273 402</u>
 Resultat efter finansiella poster		- 384 534	177 397
 Årets resultat	14	<u>- 384 534</u>	<u>177 397</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 275 138	6 477 367
Inventarier, verktyg och installationer	10	33 843	46 163
Summa anläggningstillgångar		6 308 981	6 523 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		200	—
Övriga fordringar	11	43 629	49 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 464	21 860
Summa kortfristiga fordringar		68 293	71 284
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		—	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 144 216	449 518
Summa kassa och bank		1 144 216	449 518
Summa omsättningstillgångar		1 212 509	1 620 802
SUMMA TILLGÅNGAR		7 521 490	8 144 332

46

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 700	50 700
Underhållsfond		—	370 569
Summa bundet eget kapital		50 700	421 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		558 387	9 543
Årets resultat		- 384 534	178 275
Summa fritt eget kapital		173 853	187 818
Summa eget kapital		224 553	609 087

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 776 530	6 966 578
Summa långfristiga skulder		6 776 530	6 966 578

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	190 048	190 048
Leverantörsskulder		—	7 502
Skatteskulder		535	376
Övriga skulder	16	137 741	132 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	192 083	238 437
Summa kortfristiga skulder		520 407	568 667

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 521 490	8 144 332
---------------------------------------	--	------------------	------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	7 883 000	7 883 000
Summa ställda säkerheter	7 883 000	7 883 000

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 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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	Helt avskrivna		
Byte av vattenledning	Linjär	30	2019
Stambyte	Linjär	50	2052
Balkonger	Linjär	40	2053
Parkeringsplatser	Linjär	10	2023
Fiberanslutning	Linjär	5	2019
Postboxar	Linjär	10	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 317 650	1 285 004
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 3 032	- 3 032
Hyror, lokaler	11 800	7 800
Hyror, garage	21 000	20 738
Hyror, p-platser	16 400	16 200
Hyror, övriga	3 720	3 720
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 460	- 2 300
	1 365 078	1 328 129

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	29 736	28 928
Balkonginglasning	257 544	257 544
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 15	60
Inkassointäkter	900	360
	288 165	286 892

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	18 259	51 286
Underhåll	641 863	59 269
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	35 016	28 867
Försäkringspremier	20 978	19 193
Kabel- och digital-TV	29 868	37 943
Fastighetsskötsel	2 700	9 220
Städning gemensamma utrymmen	35 889	—
Obligatoriska besiktningar	456	—
Snö- och halkbekämpning	7 375	5 538
Förbrukningsmateriel	3 201	28 628
Fordons- och maskinkostnader	2 457	2 032
Vatten	150 644	105 696
El	25 659	31 604
Uppvärmning	310 456	307 435
Sophantering och återvinning	64 631	64 065
	1 349 453	750 775

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	76 506	68 240
Juridiska kostnader	1 350	675
Arvode, yrkesrevisorer	5 938	5 938
Möteskostnader	2 428	1 259
Övriga förvaltningskostnader	3 397	–
Kreditupplysningar	400	200
Kontorsmateriel	5 600	6 366
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	–
Köpta tjänster	–	3 969
Bankkostnader	100	100
Övriga externa kostnader	700	1 600
	<u>96 425</u>	<u>88 347</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	50 815	38 896
Lön städpersonal	11 095	35 065
Fast styrelsearvode	11 000	11 000
Sammanträdesarvoden	4 200	2 400
Övriga ersättningar	1 476	–
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>79 086</u>	<u>87 862</u>
Sociala kostnader	<u>27 740</u>	<u>22 689</u>
	<u>106 826</u>	<u>110 550</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Om- och tillbyggnader	173 266	173 266
Markanläggningar	28 963	28 963
Maskiner	3 123	3 123
Installationer	9 197	9 197
	<u>214 549</u>	<u>214 549</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	26
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 080	8 444
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	30
Övriga ränteintäkter	354	352
	<u>2 499</u>	<u>8 852</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	266 997	276 046
Övriga finansiella kostnader	6 025	6 208
	<u>273 022</u>	<u>282 254</u>

2016-08-31 2015-08-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	981 712	981 712
Mark	245 000	245 000
Standardförbättringar	8 322 214	8 322 214
Markanläggning	333 964	333 964
Summa anskaffningsvärden	9 882 890	9 882 890

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 981 712	- 981 712
Standardförbättringar	-2 321 545	-2 148 279
Markanläggningar	- 102 266	- 73 303
	-3 405 523	-3 203 294

Årets avskrivning standardförbättringar

- 173 266 - 173 266

Årets avskrivning markanläggningar

- 28 963 - 28 963

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 607 752 -3 405 523

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 275 138 6 477 367

Varav

Mark	245 000	245 000
Standardförbättringar	5 827 403	6 000 669
Markanläggningar	202 735	231 698

Taxeringsvärden

bostäder

10 472 000 9 009 000

lokaler

360 000 184 000

Totalt taxeringsvärde

10 832 000 9 193 000

varav byggnader

8 224 000 7 048 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	78 011	78 011
Installationer på egen fastighet	150 866	150 866
Summa anskaffningsvärden	228 877	228 877

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 71 759	- 68 636
Maskiner	3 123	3 123
Installationer	- 114 078	- 104 881
	- 182 714	- 170 394
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 3 123	- 3 123
Installationer	- 9 197	- 9 197
	- 12 320	- 12 320
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 195 034	- 182 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 843	46 163
Varav		
Maskiner och inventarier	6 252	9 375
Installationer	27 591	36 788

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	35 406	41 555
Skattekonto	8 223	7 869
	43 629	49 424

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	451	715
Förutbetalda försäkringspremier	8 279	6 769
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 290	5 453
Förutbetald renhållning	5 469	5 309
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 490	2 488
Övriga förutbetalda kostnader	1 485	1 126
	24 464	21 860

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Under året utbetald men ej bokförd skatt		47 581
Likviditetsplacering via SBAB	700 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	443 216	400 937
	1 144 216	449 518

	2016-08-31		2015-08-31	
Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 700	370 569	9 543	178 275
Disposition enl. årsstämmobeslut			178 275	- 178 275
Reservering underhållsfond		253 000	- 253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 623 569	623 569	
Årets resultat				- 384 534
Vid årets slut	50 700	- 0	558 387	- 384 534

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 384 534 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 -13 965 kr.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 966 578	7 156 626
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 190 048	- 190 048
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 776 530	6 966 578

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
FRISPAR BOLÅN AB	5,08%	2018-05-28	1 050 000		28 000	1 022 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,41%	2017-01-25	2 418 118		66 252	2 351 866
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,63%	2019-01-25	2 418 118		66 252	2 351 866
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,79%	2020-06-25	1 270 390		29 544	1 240 846
			7 156 626		190 048	6 966 578

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 048 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 760 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 016 338 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	59 360	56 328
Skuld sociala avgifter och skatter	3 571	—
Avräkning lån	74 810	75 977
	137 741	132 305

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	—	8 568
Upplupna sociala avgifter	4 870	5 195
Upplupna räntekostnader	4 157	8 486
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	48 998
Upplupna elkostnader	4 456	2 272
Upplupna vattenavgifter	18 875	8 924
Upplupna värmekostnader	13 077	11 128
Upplupna revisionsarvoden	5 938	5 938
Upplupna styrelsearvoden	15 500	14 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 365	420
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 845	123 608
	192 083	238 437

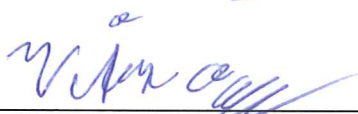
Örkellunga 2016-11-21



Emma Ljungberg



Thorbjörn Brodin



Viktor Olsson

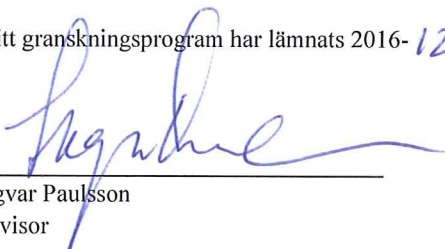


Jan-Eric Karlsson



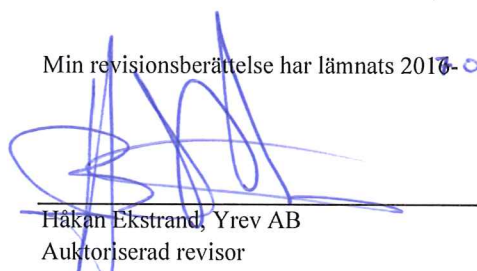
Niclas Berg

Mitt granskningsprogram har lämnats 2016-12-02



Ingvar Paulsson
Revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-01-02



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ÖRKELLJUNGAHUS NR 1

Org.nr 737600-1892

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ÖRKELLJUNGAHUS NR 1 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF ÖRKELLJUNGAHUS NR 1 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

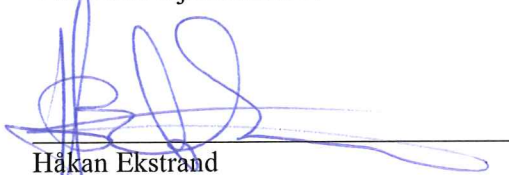
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ystad den 2 januari 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-08-31	2015-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-384 534	177 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	214 549	214 549
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	-169 985	391 946
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-169 985	391 946
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 991	45 730
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-48 261	-12 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-215 254	425 443
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-49
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-190 048	-190 048
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 048	-190 048
Årets kassaflöde	-405 302	235 346
Likvida medel vid årets början	1 549 518	1 359 229
Likvida medel vid årets slut (se Not 6 och Not 13)	1 144 216	1 549 518
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
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.

RIKSBYGGEN BRF ÖRKELLJUNGA HUS NR 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGEN BRF
ÖRKELLJUNGAHUS 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se