

Årsredovisning

RBF ÄNGSVÄLLEN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 763500-1352

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9 <i>R</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄNGSVÄLLEN för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Bengt Bengtsson	Ordförande	Stämman	2014
Kenny Östlund	Vice ordförande	Stämman	2015
Lars Bohnmark	Ledamot	Stämman	2014
Meliha Omerovic	Ledamot	Stämman	2014
Niels Otto Hejlesen	Ledamot	Stämman	2015
Fuhad Hasanic	Ledamot	Stämman	2015
Ingemar Andersson	Ledamot	Riksbyggen	2014

Styrelsesuppleanter

Christina Andersson		Stämman	2014
Marie Louise Zakariasson		Stämman	2015
Per-Arne Hedlund	Sekreterare	Stämman	2015
Roland Johansson		Stämman	2014
Damir Lseni		Stämman	2015
Jörgen Wollbratt		Riksbyggen	2014

I tur att avgå är ledamöterna Bengt Bengtsson, Lars Bohnmark och Meliha Omerovic samt suppleanterna Christina Andersson och Roland Johansson.

Ordinarie revisorer

Margaretha Carlborg		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ann-Marie Jonasson		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Mahir Zolja		Stämman
Irene Åseröd		Stämman
Salí Qamili		
Bennet Klang		
Eja Hyppänen		

Miljöansvarig

Fuad Hasanic

Brandskyddsansvarig

Lars Bohnmark

Kenny Östlund 

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1 - 6 och Viggen 1 och 3 samt Vipan 1 i Vänersborgs kommun med därpå uppförda 27 st. byggnader med 344 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastighetens adress är Flanaden 2 - 132.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	140	160	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Gästpl	Mc-garage
4	178	105	28	7

Total tomtarea: 55 776 m²

Total bostadsarea: 22 724 m²

Total lokalarea: 512 m²

Årets taxeringsvärde 138 085 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 085 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom avtal med Riksbyggens försäkringskollektiv.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. *K*

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 596 tkr och planerat underhåll för 1 025 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan daterad 2014-01-30 visar på ett underhållsbehov på 52 600 tkr för de närmaste 10 åren. I detta belopp ingår fönsterbyte med 35 000 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 260 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 500 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Låssystem	2014	
Tak, ventilation, isolering vindar	2013	
Sanering	2011-2012	Sanering av gammal dränering
Värmesystem & termostatter	2011	Översyn av värmesystem samt nya termostatter
Nya Entrédörrar	2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2016	beräknad kostnad 35 000 tkr

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovannämnda underhållsåtgärder i sin helhet kommer att finansieras genom nyupptagna lån.

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 383 (2014-06-30) *AC*

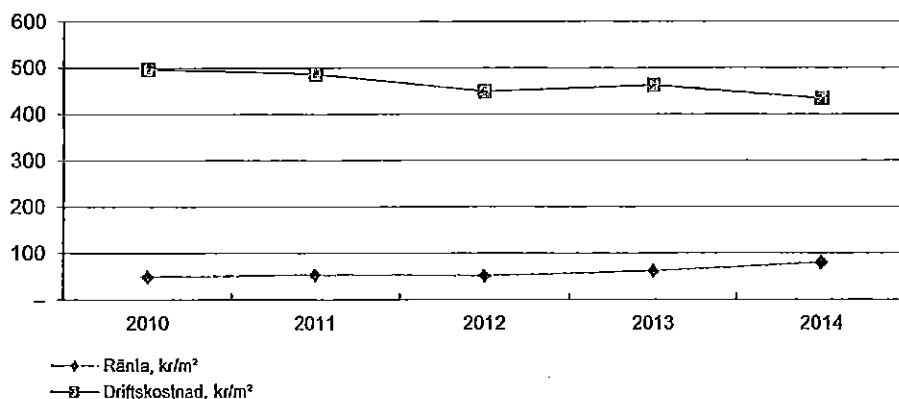
Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring visar ett positivt resultat på 104 tkr vilket är lägre än förra året. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på minskade kostnader för vatten, el samt uppvärmning. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. upptagning av nya lån. Del av reparationskostnaderna belastar årets resultat p.g.a. behållningen i underhållsfonden ej var tillräcklig stor. Föreningen har fått tagit kostnader i samband med försäkringsärenden som ej har ersätts p.g.a. åldersavdrag och föreningens ansvar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger kostnadstäckning.

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	19 011	18 484	17 990	17 727	16 466
Årets resultat	- 637	1 516	383	- 433	- 1 658
Resultat efter fondförändringar	104	834	1 065	89	- 1 290
Balansomslutning	63 195	59 092	30 991	32 307	33 106
Soliditet	3%	4%	3%	2%	3%
Likviditet	118%	157%	162%	161%	167%
Avgifts- och hyresbortfall	2,98%	2,92%	2,78%	3,62%	3,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	800	792	769	769	712
Driftkostnad, kr/m²	434	463	449	487	497
Ränta, kr/m²	80	61	51	53	49
Underhållsfond, kr/m²	—	32	2	36	54
Lån, kr/m²	2 395	2 123	1 143	1 191	1 239
Värmeförbrukning, MWh	3 770	4 868	4 452	4 525	5 294
Vattenförbrukning, m³	51 354	57 227	54 479	64 153	64 153
El, kWh	1 166 115	1 248 720	1 459 965	1 492 015	1 539 517

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånek/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2,2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 %. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 800 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var 12 bostadsrätter ej placerade (föregående år 15 st), samt ytterligare två som används som övernattningslägenheter.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Entreprenör Stolt	Fastighetsservice
Håwe konsulttjänst	Städ
Securitas	Jour/bevakning
Com hem/Telia	Kabel-TV
Nordic Green Energy	El
Spikbussen	Jour

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	282 736
Årets resultat före fondförändring	-636 659
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 240 363
Summa överskott	386 440

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	386 440
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 974 141	18 795 799
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 566 200	- 548 218
Hushållsel		430 547	—
Övriga förvaltningsintäkter	3	172 163	236 603
		<u>19 010 651</u>	<u>18 484 183</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 596 657	-1 818 034
Planerat underhåll	5	-1 025 081	—
Fastighetsavgift/skatt		- 431 024	- 430 268
Driftkostnader	6	-10 082 643	-10 759 964
Övriga kostnader	7	- 623 421	- 496 997
Personalkostnader	8	- 462 388	- 441 688
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 691 084	-1 787 027
		<u>-17 912 297</u>	<u>-15 733 979</u>
Rörelseresultat		1 098 354	2 750 205
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		15 870	14 145
Ränteintäkter och liknande poster	10	96 988	179 739
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 847 871	-1 428 524
		<u>-1 735 013</u>	<u>-1 234 640</u>
Resultat efter finansiella poster		- 636 659	1 515 565
Årets resultat		- 636 659	1 515 565
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 240 363	1 818 033
Resultat efter fondförändring		103 704	833 599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	54 619 103	44 930 160
Inventarier, verktyg och installationer	13	216 467	279 695
		<u>54 835 570</u>	<u>45 209 855</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	172 500	172 500
		<u>172 500</u>	<u>172 500</u>
Summa anläggningstillgångar		55 008 070	45 382 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 922	43 977
Kundfordringar		5 084	17 225
Skattefordringar		196 878	41 276
Övriga fordringar	15	60 216	577 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	267 123	276 611
		<u>579 223</u>	<u>956 809</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	6 000 000	11 100 000
		<u>6 000 000</u>	<u>11 100 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		1 602 863	1 647 970
		<u>1 607 863</u>	<u>1 652 970</u>
Summa omsättningstillgångar		8 187 086	13 709 779
SUMMA TILLGÅNGAR		63 195 156	59 092 133

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 585 864	1 585 864
Underhållsfond		0	740 363
		1 585 864	2 326 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		282 736	- 550 863
Årets resultat		- 636 659	1 515 566
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Anspråktagande av underhållsfond		3 240 363	1 818 033
		386 440	282 736
Summa eget kapital		1 972 304	2 608 962
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	54 260 885	47 725 159
		54 260 885	47 725 159
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	1 384 274	1 599 032
Leverantörsskulder		984 703	4 398 570
Medlemmarnas reparationsfonder		535 941	549 917
Övriga kortfristiga skulder	20	10 966	67 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 046 083	2 143 412
		6 961 968	8 758 012
Summa skulder		61 222 853	56 483 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 195 156	59 092 133
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		59 527 000	52 317 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 543 159 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	52	2024
Ombyggnad kvartershus 1	Rak	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3,	Rak	33	2037
Nya entréer	Rak	15	2023
Inreglering värmesystem och nya	Rak	10	2018
Dränering	Rak	25	2036
Tak	Rak	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Rak	30	2042
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	18 183 431	18 000 412
Avgår; avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 100 687	- 100 698
Hyror, lokaler	101 200	100 787
Hyror, garage	589 991	589 552
Hyror, p-platser	170 806	175 027
Hyror, övriga	29 400	30 720
	<u>18 974 141</u>	<u>18 795 799</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 487 578	- 467 290
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 408	- 2 968
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 36 238	- 40 538
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 39 976	- 37 423
	<u>- 566 200</u>	<u>- 548 218</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	—	14 305
Uthyrning övernattningslägenheter	7 707	21 700
Återvunna fordringar	1 149	2 391
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	134 500	191 600
Inkassointäkter	28 808	6 607
	<u>172 163</u>	<u>236 603</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 4 Reparationer

Bostäder	149 582	467 463
Underhållsadministration	244 245	159 378
Försäkringsärenden	542 420	15 525
Målning	13 770	571
Lokaler	68 218	258
Tvättstugor	264 605	44 160
Entréer och trapphus	92 110	310 055
Gemensamma utrymmen	28 937	
Vatten/avlopp	149 180	218 162
Värme	91 965	15645
Ventilation	7 074	16 579
El	86 593	89 510
Tak, hänggränor, stuprör	—	2 745
Portar, dörrar, lås	25 922	68 081
Balkonger, fönster, fasader	135 053	155 268
Övriga installationer	46 412	11 879
Klottersanering	—	11 325
Gårdar och grönanläggningar, dränering	570 698	236 272
Garage och parkeringsplatser	79 873	26 208
	<u>2 596 657</u>	<u>1 818 034</u>

Not 5 Planerat underhåll

Låssystem	614 202	—
Värme -driftövervakning	165 000	—
Gårdar och grönanläggningar, asfalt	245 879	—
	<u>1 025 081</u>	<u>—</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	186 805	165 195
Övriga försäkringskostnader, självrisker	66 000	—
Förvaltningsarvode	1 062 726	989 746
Kabel-TV	218 776	217 574
IT-kostnader	23 361	21 822
Juridiska kostnader	101 748	30 465
Arvode, yrkesrevisor	21 963	21 375
Övriga förvaltningskostnader	—	1 100
Fastighetsskötsel	1 360 008	1 368 899
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 17 100
Städning gemensamma utrymmen	478 436	428 731
Parkeringsövervakning, störningsjour	354 248	217 935
Övriga köpta tjänster, statuskontroll	50 531	20 519
Övriga köpta tjänster, fågelskydd	18 809	17 913
Övriga köpta tjänster	35 248	—
Snö- och halkbekämpning	37 790	57 814
Förbrukningsmateriel	71 155	53 226
Vatten	928 802	1 021 520
El	1 504 953	1 937 143
Uppvärmning	3 199 623	3 788 015
Sophantering och återvinning	378 361	418 073
	<u>10 082 643</u>	<u>10 759 964</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	152 103	135 563
Telefon och porto	28 907	27 891
Konstaterade förluster hyror/avgifter	145 395	95 308
Bankkostnader	145 425	91 700
Köpta tjänster, kostnad i samband med fsg och advokat arvode	83 995	52 750
Övriga kostnader	67 596	93 785
	<u>623 421</u>	<u>496 997</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	199 036	200 137
Lön kontorist	158 352	124 263
Styrelsearvode	43 400	83 400
Möteskostnader - arbetsutskott	7 057	1 726
Övriga ersättningar	6 000	6 000
Föreningsvald revisor	- 69 132	- 90 483
Lönebidrag anställd kontorist	344 713	325 042
Summa	117 675	116 646
Sociala kostnader	<u>462 388</u>	<u>441 688</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 100 000	1 100 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 511 728	603 000
Byggnadsinventarier	79 356	84 027
	<u>2 691 084</u>	<u>1 787 027</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 020	1 733
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	92 726	174 222
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	806	2 249
Övriga ränteintäkter	1 436	1 536
	<u>96 988</u>	<u>179 739</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 847 871	1 428 157
Övriga finansiella kostnader	-	367
	<u>1 847 871</u>	<u>1 428 524</u>

A

2014-06-30 2013-06-30

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden****Vid årets början**

Byggnader	36 515 384	36 515 384
Mark	758 517	758 517
Om- och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kvarterhus nr 1	1 125 586	1 125 586
Om- och tillbyggnader kvarterhus nr 2 och 3, tvättstugor mm	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och termostattventiler	1 600 000	1 600 000
Tak	21 400 000	—
Installation elavläsningscentral	1 974 057	—
Dränering	1 250 000	1 250 000
	<u>80 819 014</u>	<u>57 444 957</u>

Årets anskaffningar

Tak	12 300 671	21 400 000
Installation elavläsningscentral	—	1 974 057
	<u>12 300 671</u>	<u>23 374 057</u>

Summa anskaffningsvärden

93 119 685 80 819 014

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-25 265 384	-24 165 384
Om- och tillbyggnader	-7 535 470	-7 535 470
Ombyggnad kvarterhus 1	-400 000	-350 000
Om- och tillbyggnader kvarterhus 2 och 3, tvättstugor mm	-1 398 000	-1 165 000
Nya entrépartier	-550 000	-440 000
Injustering värme och termostattventiler	-640 000	-480 000
Dränering	-100 000	-50 000
	<u>-35 888 854</u>	<u>-34 185 854</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 100 000 -1 100 000

Årets avskrivning kvarterhus 1

-50 000 -50 000

Årets avskrivning kvarterhus 2 och 3, tvättstugor mm

-233 000 -233 000

Årets avskrivning nya entrépartier

-110 000 -110 000

Årets avskrivning injustering värme och termostattventiler

-160 000 -160 000

Årets avskrivning tak

-842 671 —

Årets avskrivning installation elavläsningscentral

-66 057 —

Årets avskrivning dränering

-50 000 -50 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan-38 500 582 -35 888 854**Restvärde enligt plan vid årets slut**

54 619 103 44 930 160

Varav

Byggnader	10 150 000	11 250 000
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kvarterhus 1	675 586	725 586
Om- och tillbyggnader kvarterhus 2 och 3, tvättstugor mm	5 369 000	5 602 000
Nya entrépartier	1 000 000	1 110 000
Injustering värme och termostattventiler	800 000	960 000
Tak	32 858 000	—
Installation elavläsningscentral	1 908 000	—
Dränering	1 100 000	1 150 000

2014-06-30 2013-06-30

Taxeringsvärden		
bostäder	135 266 000	135 266 000
lokaler	2 819 000	2 819 000
Totalt taxeringsvärde	138 085 000	138 085 000
varav byggnader	104 239 000	104 239 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	781 110	781 110
	781 110	781 110
Årets anskaffningar		
Inventarier	16 130	—
	16 130	—
Summa anskaffningsvärden	797 240	781 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 501 417	- 417 390
	- 501 417	- 417 390
Årets avskrivningar	- 79 356	- 84 027
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 580 773	- 501 417
Restvärde enligt plan vid årets slut	216 467	279 693
Varav		
Lekutrustning	154 842	206 454
Lusthus	—	—
Datorpaket	—	—
Fibernät	45 000	67 500
Karmstolar	16 625	5 740

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

345 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	172 500	172 500
	172 500	172 500

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	60 216	215 138
Andra kortfristiga fordringar	—	362 582
	60 216	577 720

2014-06-30 2013-06-30

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	15 655	18 163
Förutbetalda försäkringspremier	92 485	94 320
Förutbetalt förvaltningsarvode	—	8 435
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 553	54 511
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 981	2 981
Övriga förutbetalda kostnader	24 506	24 463
Förutbetald fastighetsjour	73 943	73 738
	<u>267 123</u>	<u>276 611</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 6 000 000 11 100 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
löpande	2 000 000	1,45	
90 dagar	3 000 000	1,60	2014-07-10
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-09-13

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 585 864	740 363	-1 232 830	1 515 566
Disposition enl årsstämmobeslut			1 515 566	-1 515 566
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-3 240 363	3 240 363	
Årets resultat				- 636 659
Vid årets slut	1 585 864	0	1 023 099	- 636 659

2014-06-30 2013-06-30

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	55 645 159	49 324 191
Avgår nästa års amortering	-1 384 274	-1 599 032
Skuld vid årets slut	54 260 885	47 725 159

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,49%	2016-04-30	1 209 456		67 192	1 142 264
STADSHYPOTEK AB	2,97%	2014-07-30	3 365 280		51 840	3 313 440
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	1 475 000		100 000	1 375 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 575 000		100 000	2 475 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 475 000		100 000	2 375 000
STATENS BOSTADS AB	2,67%	2016-02-15	4 900 000		200 000	4 700 000
STATENS BOSTADS AB	2,90%	2018-04-17	8 000 000		160 000	7 840 000
STATENS BOSTADS AB	2,85%	2015-01-13	7 920 000		160 000	7 760 000
STATENS BOSTADS AB	2,94%	2015-10-12		8 000 000	80 000	7 920 000
STATENS BOSTADS AB	2,96%	2015-10-12	3 529 455		300 000	3 229 455
STATENS BOSTADS AB	3,07%	2016-01-13	7 960 000		160 000	7 800 000
STATENS BOSTADS AB	3,20%	2017-06-15	5 260 000		100 000	5 160 000
STATENS BOSTADS AB	4,36%	2016-04-13	655 000		100 000	555 000
			49 324 191	8 000 000	1 679 032	55 645 159

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 384 274 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 400 000 kr årligen.

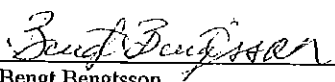
Not 20 Övriga kortfristiga skulder

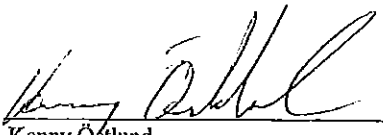
Skuld sociala avgifter och skatter	10 966	66 881
Avräkning hyror och avgifter	—	200
	10 966	67 081

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	25 580	29 580
Upplupna räntekostnader	152 306	125 912
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 241 300	42 876
Upplupna elkostnader	106 024	243 687
Upplupna värmekostnader	124 167	130 403
Upplupna kostnader för renhållning	2 738	1 438
Upplupna revisionsarvoden	3 500	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380	363 156
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 042	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 353 047	1 203 360
	4 046 083	2 143 412

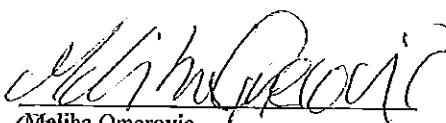
Trollhättan 2014-10-03


Bengt Bengtsson

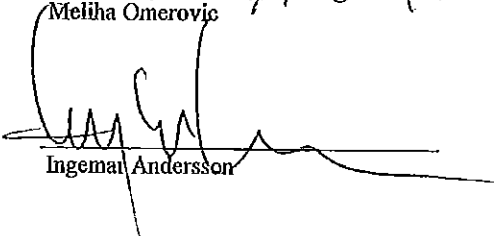

Kenny Östlund


Fuad Hasanic

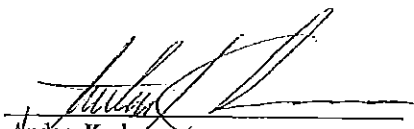

Lars Bohnmark

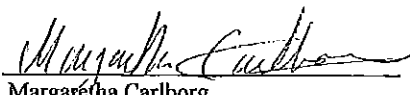

Meliha Omerovic


~~Niels Otto Hejlesen~~ Christina Andersson


Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/10 2014


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Margaretha Carlborg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har Årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

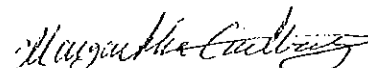
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vänersborg den 30 oktober 2014


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Margaretha Carlborg
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

RBF ÄNGSVÄLLEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF ÄNGSVÄLLEN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger
både långivare och köpare bra möjligheter att
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför
alltid årsredovisningen.

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