
Årsredovisning

RBF ÄNGSVÄLLEN
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 763500-1352

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 <i>h</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄNGSVÄLLEN 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1 - 6, Viggen 1 och 3 samt Vipan 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 27 byggnader med 344 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastighetens adress är Flanaden 2 - 132 i Vänersborg.

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 m ²
Total bostadsarea:	22 724 m ²
Total lokalaria:	512 m ²

Årets taxeringsvärde	138 085 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 085 000 kr

Fr o m 2015 har föreningen via Ossséens försäkringsmäklare tecknat fastighetsförsäkring hos Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. 

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Förvaltning
Entreprenör Stolt	Fastighetsskötsel
Håwe konsulttjänst	Städ
Securitas	Jour och bevakning
Com hem /Telia	Kabel-Tv
Nordic Green Energy	El
Spikbussen	Jour

Efter den senaste stämman 2014-11-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Margaretha Carlborg	Ordförande	Stämman	2015
Meliha Omerovic	Sekreterare	Stämman	2016
Bengt Bengtsson	Ledamot	Stämman	2016
Fuad Hasanic	Ledamot	Stämman	2015
Ingemar Andersson	Ledamot	Riksbyggen	2015
Styrelsesuppleanter			
Mahir Zolja		Stämman	2015
Sali Qamili		Stämman	2016
Tomas Hjelm		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ulrika Eriksson		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ann-Marie Jonasson		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Christina Andersson /sammankallande		Stämman
Linda Linnarsson		Stämman
Ann-Christine Bondesson		Stämman
Mats Mattsson		Stämman

Studieorganisatör

Bengt Bengtsson	Studieansvarig	Styrelsen
Margaretha Carlborg	Studieorganisatör	Styrelsen

Miljöansvarig

Fuad Hasanic		Styrelsen
--------------	--	-----------

Brandskyddsansvarig

Sali Qamili		Styrelsen
Mahir Zolja		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 om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 336 tkr och planerat underhåll för 1 308 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2014 och visar på ett underhållsbehov på 16 990 tkr exkl. fönsterbyten för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 124 tkr (91:39 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 3 200 tkr vilken också ianspråktagits för underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Nya entrédörrar	2009
Värmesystem och termostatventiler	2011
Sanering	2011-12
Tak, ventilation, isolering vindar	2013
Takrenovering	2014
Dränering	2013-16

Årets utförda reparationer och underhåll	Belopp tkr
Bostäder	653
Vattenskador	305
Gemensamma utrymmen	171
Tvättstugor	192
Installationer	211
Vatten och avlopp	144
Värme och ventilation	60
Huskropp utvändigt	215
Markytor	67
Dränering	1 294
Övriga utgifter	332

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2016
Lägenhetsdörrar	2016

Årets resultat, före fondförändring, är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år och räntekostnaderna har minskat.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 1 372 tkr. Avvikelsen beror främst på ökade reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 118% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 146 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

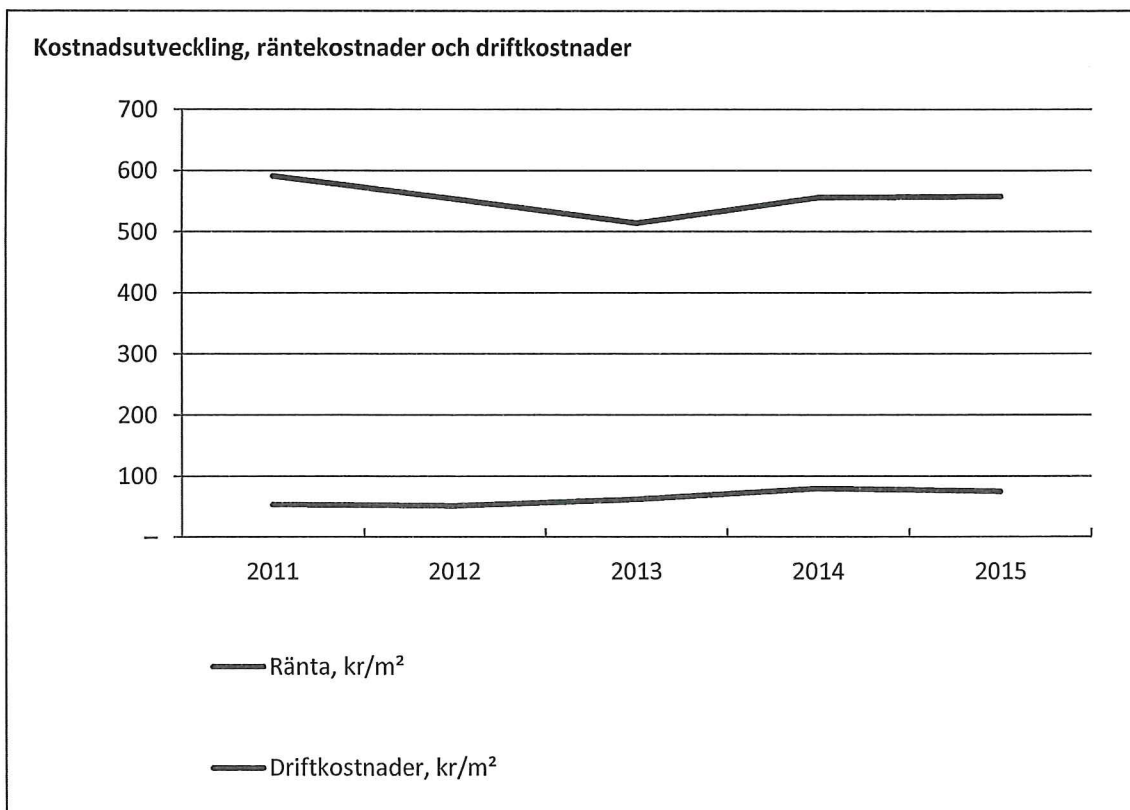
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 389 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 72 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 47). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var 12 bostadsrätter ej placerade (föregående år 12 st.).

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	18 834	18 408	18 248	17 738	17 623
Årets resultat	456	- 637	1 516	383	- 433
Resultat före avskrivningar	3 146	2 054	3 303	2 176	1 290
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 54	- 446	803	- 124	- 1 010
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	138	108	108	99	99
Balansomslutning	60 427	63 195	59 248	31 199	32 499
Soliditet	4%	3%	6%	1%	2%
Likviditet	138%	118%	156%	159%	159%
Avgifts- och hyresbortfall	2,44%	2,98%	2,92%	2,78%	3,62%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	814	800	792	768	769
Driftkostnader, kr/m ²	557	556	514	553	591
Ränta, kr/m ²	75	80	61	51	53
Underhållsfond, kr/m ²	—	—	32	2	31
Lån, kr/m ²	2 318	2 395	2 054	1 096	1 144
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	4 273	4 275	4 868	4 452	- 4 525
Vattenförbrukning, m ³	50 279	51 354	57 227	54 479	64 153
El, kWh	1 109 814	1 166 115	1 248 720	1 459 965	1 492 015

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	386 440
Årets resultat före fondförändring	456 061
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 200 000</u>
Summa överskott	842 501

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>800 000</u>
Att balansera i ny räkning	42 501

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	18 834 264	18 407 941
Övriga rörelseintäkter	2	1 066 476	600 110
Summa rörelseintäkter, m.m.		19 900 740	19 008 051
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-12 952 355	-12 919 979
Övriga externa kostnader	4	-1 841 809	-1 836 247
Personalkostnader	5	- 305 764	- 462 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 690 226	-2 691 084
Summa rörelsekostnader		-17 790 154	-17 909 697
Rörelseresultat		2 110 587	1 098 353
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	15 870	15 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 188	96 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 733 584	-1 847 871
Summa finansiella poster		-1 654 526	-1 735 013
Resultat efter finansiella poster		456 061	- 636 659
Skatter			
Årets resultat	18	456 061	- 636 659

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 008 103	54 619 103
Inventarier, verktyg och installationer	11	137 241	216 467
Summa materiella anläggningstillgångar		52 145 344	54 835 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		52 317 844	55 008 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	28 718	55 006
Övriga fordringar	14	257 501	257 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	262 158	267 123
Summa kortfristiga fordringar		548 377	579 223
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	6 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 560 571	1 607 863
Summa kassa och bank		1 560 571	1 607 863
Summa omsättningstillgångar		8 108 948	8 187 086
SUMMA TILLGÅNGAR		60 426 792	63 195 156

kl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 585 864	1 585 864
Fond för yttre underhåll		—	—
Summa bundet eget kapital		<u>1 585 864</u>	<u>1 585 864</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		386 440	1 023 099
Årets resultat		456 061	- 636 659
Summa fritt eget kapital		<u>842 501</u>	<u>386 440</u>
Summa eget kapital		<u>2 428 365</u>	<u>1 972 304</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>52 133 007</u>	<u>54 260 885</u>
Summa långfristiga skulder		<u>52 133 007</u>	<u>54 260 885</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 717 000	1 384 274
Leverantörsskulder	20	944 890	984 703
Övriga skulder	21	545 336	547 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>2 658 194</u>	<u>4 045 703</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>5 865 420</u>	<u>6 961 967</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 426 792</u>	<u>63 195 156</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>59 527 000</u>	<u>59 527 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>59 527 000</u>	<u>59 527 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 23 543 tkr.

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	52	2024
Ombyggnad kvartershus 1	Linjär	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3,	Linjär	33	2037
Nya entréer	Linjär	15	2023
Inreglering värmesystem och nya termostatventiler	Linjär	10	2018
Dränering	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Linjär	30	2042
Inventarier	Linjär	5	

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	18 502 761	18 183 431
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 100 687	- 100 687
Hyor, bostäder	15 168	—
Hyor, lokaler	101 283	101 200
Hyor, garage	588 068	589 991
Hyor, p-platser	170 576	170 806
Hyor, övriga	29 400	29 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 378 856	- 487 578
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 436	- 2 408
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 52 828	- 36 238
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 36 588	- 39 976
Rabatter	- 1 596	—
	18 834 264	18 407 941

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	813 824	430 547
Övriga ersättningar	24 590	7 706
Återvunna fordringar	6 132	1 149
Sålda bostadsrätter	163 898	134 500
Inkassointäkter	57 652	26 208
Övriga rörelseintäkter	380	—
	1 066 476	600 110

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	2 335 901	2 596 657
Underhåll	1 308 326	1 025 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	432 452	431 024
Försäkringspremier	216 537	186 805
Övriga försäkringskostnader, självrisker	—	66 000
Kabel- och digital-TV	218 288	218 776
Fastighetsskötsel	1 566 519	1 371 628
Återbäring från Riksbyggen	- 20 100	- 16 700

	2015-06-30	2014-06-30
Städning gemensamma utrymmen	445 607	478 436
Bevakningskostnader - störningjour	333 933	354 248
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	36 809
Snö- och halkbekämpning	10 396	37 790
Statuskontroll	—	50 531
Förbrukningsmateriel	103 941	71 155
Vatten	967 110	928 802
El	1 322 065	1 504 953
Uppvärmning	3 298 628	3 199 623
Sophantering och återvinning	412 753	378 361
	<u>12 952 355</u>	<u>12 919 979</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 130 677	1 062 726
Annonsering	10 086	3 060
IT-kostnader	31 072	23 361
Juridiska kostnader	83 936	101 748
Arvode, yrkesrevisorer	24 563	21 963
Möteskostnader	19 739	16 225
Övriga förvaltningskostnader	72 929	12 615
Kreditupplysningar	10 300	3 625
Kontorsmateriel	142 982	152 103
Telefon och porto	25 741	28 907
Konstaterade förluster hyror/avgifter	137 767	145 395
Medlems- och föreningsavgifter	22 958	23 090
Köpta tjänster	3 218	18 575
Konsultarvoden	19 749	13 620
Bankkostnader	100	145 425
Advokat och rättegångskostnader	81 097	22 375
Övriga externa kostnader	24 896	41 434
	<u>1 841 809</u>	<u>1 836 247</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till kontorist	85 001	199 036
Fast styrelsearvode	72 249	88 752
Sammanträdesarvoden	74 100	113 000
Övriga ersättningar	9 822	5 676
Övriga kostnadsersättningar	1 007	1 381
Föreningsvald revisor	8 000	6 000
Utbildning, förtroendevalda	3 750	—
Lönebidrag kontorist	- 22 988	- 69 132
Summa	<u>230 941</u>	<u>344 713</u>
Sociala kostnader	<u>74 823</u>	<u>117 675</u>
	<u>305 764</u>	<u>462 388</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 100 000	1 100 000
Om- och tillbyggnader	1 511 000	1 511 728
Byggnadsinventarier	79 226	79 356
	<u>2 690 226</u>	<u>2 691 084</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	15 870	15 870
	<u>15 870</u>	<u>15 870</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	670	2 020
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	47 376	92 726
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13 308	806
Övriga ränteintäkter	<u>1 835</u>	<u>1 436</u>
	63 188	96 988

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 732 596	1 847 871
Övriga räntekostnader	<u>988</u>	<u>–</u>
	1 733 584	1 847 871

Not 10 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 kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak	33 700 671	21 400 000
Installation elavläsningscentral	1 974 057	1 974 057
Dränering	<u>1 250 000</u>	<u>1 250 000</u>
	93 119 685	80 819 014

Årets anskaffningar

Tak	–	12 300 671
	<u>–</u>	<u>12 300 671</u>

Summa anskaffningsvärden

93 119 685 93 119 685

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-26 365 384	-25 265 384
Om- och tillbyggnader	-7 535 470	-7 535 470
Ombyggnad kv-hus 1	- 450 000	- 400 000
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	-1 631 000	-1 398 000
Nya entrépartier	- 660 000	- 550 000
Injustering värme och nya termostatventiler	- 800 000	- 640 000
Tak	- 842 671	–
Installation elavläsningscentral	- 66 057	–
Dränering	<u>- 150 000</u>	<u>- 100 000</u>
	-38 500 582	-35 888 854

	2015-06-30	2014-06-30
Årets avskrivning byggnader	-1 100 000	-1 100 000
Årets avskrivning kv-hus 1	- 50 000	- 50 000
Årets avskrivning kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	- 233 000	- 233 000
Årets avskrivning nya entrépartier	- 110 000	- 110 000
Årets avskrivning injustering värme och nya termostatventiler	- 160 000	- 160 000
Årets avskrivning injustering tak	- 842 000	- 842 671
Årets avskrivning injustering installation elavläsningscentral	- 66 000	- 66 057
Årets avskrivning injustering dränering	- 50 000	- 50 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 111 582	-38 500 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 008 103	54 619 103
Varav		
Byggnader	9 050 000	10 150 000
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	625 586	675 586
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	5 136 000	5 369 000
Nya entrépartier	890 000	1 000 000
Injustering värme och nya termostadventiler	640 000	800 000
Tak	32 016 000	32 858 000
Installation elavläsningscentral	1 842 000	1 908 000
Dränering	1 050 000	1 100 000
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 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	797 240	781 110
	797 240	781 110
Årets anskaffningar		16 130
	—	16 130
	—	—
Summa anskaffningsvärden	797 240	797 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 580 773	- 501 417
	- 580 773	- 501 417
Årets avskrivningar	- 79 226	- 79 356
	- 79 226	79 356
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 659 999	- 580 773
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 241	216 467
Varav		
Lekutrustning	103 230	154 842
Fibernät	22 500	45 000
Karmstolar	11 511	16 625

2015-06-30 2014-06-30

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav	172 500	172 500
	<u>172 500</u>	<u>172 500</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	386 485	304 883
Fordringar reserverat	- 357 767	- 249 877
	<u>28 718</u>	<u>55 006</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	195 450	196 878
Skattekonto	62 051	60 216
	<u>257 501</u>	<u>257 094</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 686	15 655
Förutbetalda försäkringspremier	124 051	92 485
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 432	57 553
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	—	2 981
Övriga förutbetalda driftkostnader	11 454	24 506
Övriga periodiserade kostnader	91 535	73 943
	<u>262 158</u>	<u>267 123</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				6 000 000	6 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	2 000 000	0,45	-		
30 dagar	4 000 000	0,45	2015-07-08		
				<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 555 571	1 602 863
	<u>1 560 571</u>	<u>1 607 863</u>

	2015-06-30		2014-06-30	
Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864	–	1 023 099	- 636 659
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enl. årstämmobeslut			- 636 659	636 659
Reservering underhållsfond		3 200 000	-3 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 200 000	3 200 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–			
Överföring från uppskrivningsfonden			–	
Årets resultat				456 061
Vid årets slut	1 585 864	–	386 440	456 061

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 456 061 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 456 061 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 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	–	–
Inteckningslån	53 850 007	55 645 159
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 717 000	-1 384 274
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	52 133 007	54 260 885

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,31%	2019-12-13	7 760 000		160 000	7 600 000
SBAB BANK AB	2,67%	2016-02-15	4 700 000		200 000	4 500 000
SBAB BANK AB	2,90%	2018-04-17	7 840 000		160 000	7 680 000
SBAB BANK AB	2,94%	2015-10-12	7 920 000		160 000	7 760 000
SBAB BANK AB	2,96%	2015-10-12	3 229 455		300 000	2 929 455
SBAB BANK AB	3,07%	2016-01-13	7 800 000		160 000	7 640 000
SBAB BANK AB	3,20%	2017-06-15	5 160 000		100 000	5 060 000
STADSHYPOTEK	4,49%	2016-04-30	1 142 264		67 192	1 075 072
STADSHYPOTEK AB	2,54%	2018-07-30	3 313 440		87 960	3 225 480
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	1 375 000		100 000	1 275 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 475 000		100 000	2 375 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 375 000		100 000	2 275 000
STATENS BOSTADS AB	4,36%	2016-04-13	555 000		100 000	455 000
			55 645 159		1 795 152	53 850 007

R

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 717 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 868 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 45 265 007 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	–	- 48 169
Reskontraförda leverantörsskulder	944 890	1 032 872
	944 890	984 703

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	534 004	535 941
Skuld sociala avgifter och skatter	–	10 966
Avräkning hyror och avgifter	5 000	–
Clearing	6 332	380
	545 336	547 287

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	–	25 580
Upplupna räntekostnader	151 998	152 306
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	631 475	2 241 300
Upplupna elkostnader	90 630	106 024
Upplupna värmekostnader	149 033	124 167
Upplupna kostnader för renhållning	8 135	2 738
Upplupna revisionsarvoden	3 500	3 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 536	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	37 042
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 450 887	1 353 047
	2 658 194	4 045 703

h

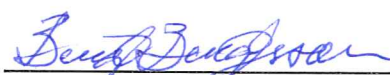
2015-06-30

2014-06-30

Vänersborg 9 / 10 2015


Margaretha Carlborg


Meliha Omerovic


Bengt Bengtsson

Fuad Hasanica


Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/10 2015


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Ulrika Eriksson
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 2014-07-01 – 2015-06-30.

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 2015 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 2014-07-01 – 2015-06-30.

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.

Vänerns borg den 9 oktober 2015


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Ulrika Eriksson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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 ÄNGSVÄLLEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF ÄNGSVÄLLEN 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