

Årsredovisning

RBF ÄNGSVÄLLEN
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 763500-1352

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



Medlemsvinsten 2016

RBF ÄNGSVÄLLEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 19 700 kronor i återbäring samt 38 870 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF ÄNGSVÄLLEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

*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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1 - 6, Vigggen 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	Gästplatser	Mc-garage
4	178	105	28	7

Total tomtarea: 55 776 m²

Total bostadsarea: 22 724 m²

Total lokalarea: 512 m²

Årets taxeringsvärde 145 468 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 085 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséens försäkringsmäklare.

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
Agnetas städ	Städ
Securitas	Jour och bevakning
Com Hem /Telia	Kabel-TV
Nordic Green Energy	El
Spikbussen	Jour

Efter den senaste stämman 2015-12-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Margaretha Carlborg	Ordförande	Stämman	2017
Meliha Omerovic	Vice ordförande	Stämman	2016
Christina Andersson	Sekreterare	Stämman	2017
Anders Hedgren	Ledamot	Stämman	2017
Bengt Bengtsson	Ledamot	Stämman	2016
Bengt Glimhede	Ledamot	Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Blazan Kljajic		Stämman	2016
Mahir Zolja		Stämman	2017
Sali Qamili		Stämman	2016
Tomas Hjelm		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ulrika Eriksson		Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mats Mattsson		Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Linda Linnarsson		Stämman
Rasmus Hillengard		Stämman
Åse Lundblad		Stämman

Studieorganisatör

Bengt Bengtsson		Styrelsen
Anders Hedgren		Styrelsen

Brandskyddsansvarig

Sali Qamili		Styrelsen
Mahir Zolja		Styrelsen
Blazan Kljajic		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 2016 uppgick i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 922 tkr och planerat underhåll för 857 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 014 tkr per år för de närmaste 9 åren exklusive fönsterbyten. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda reparationer och underhåll	Belopp tkr
Administration	255
Bostäder	828
Vattenskador	257
Gemensamma utrymmen	169
Installationer	354
Vatten - värme - ventilation	318
Huskropp utvändigt	283
Garage och p-platser	44
Markytor	259
Övriga utgifter	12

Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2017
Lägenhetsdörrar	2017

Årets resultat är bättre än föregående år p g a minskat avgiftsbortfall, minskade räntekostnader samt minskade reparationer och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 138% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 691 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 703 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. *fl*

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.

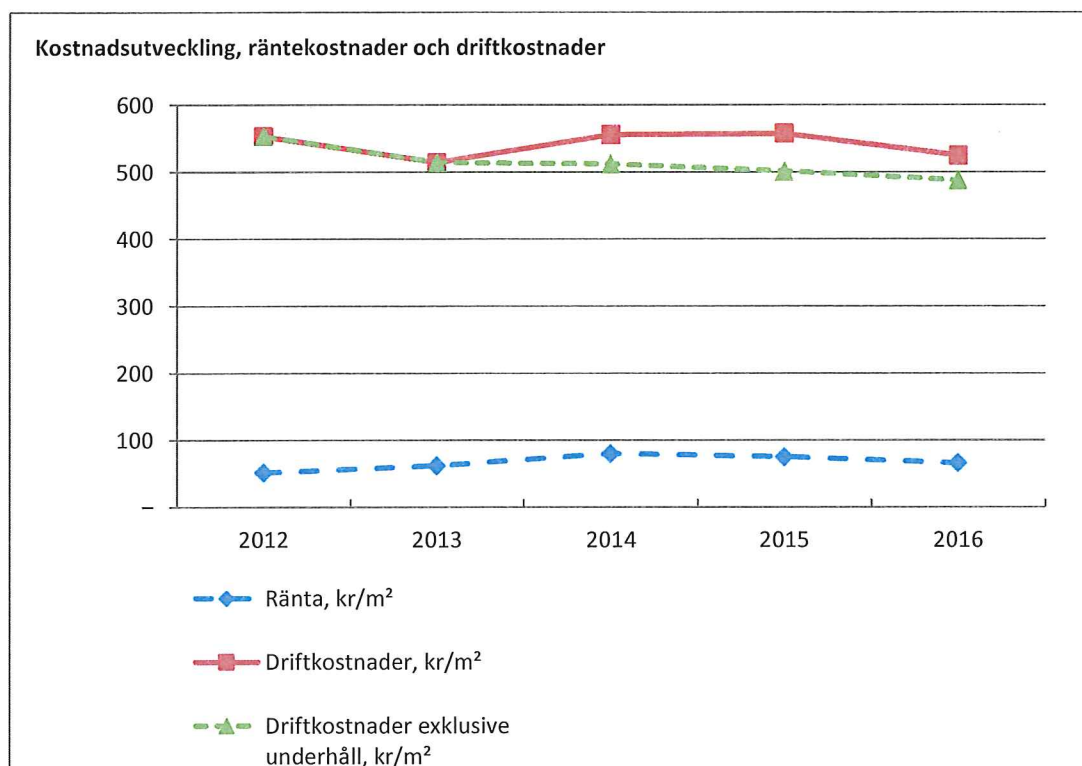
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 396 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 61 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 72). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var 4 lägenheter ej placerade (föregående år 12 st.).

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	19 987	19 648	18 838	18 248	17 738
Årets resultat	2 012	456	- 637	1 516	383
Resultat exklusive avskrivningar	4 703	3 146	2 054	3 303	2 176
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 203	- 54	- 446	803	- 124
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	151	138	108	108	99
Balansomslutning	60 115	60 427	63 195	59 248	31 199
Soliditet	7%	4%	2%	6%	1%
Likviditet	188%	138%	118%	156%	159%
Avgifts- och hyresbortfall	1,13%	2,44%	2,98%	2,92%	2,78%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	817	814	800	792	768
Driftkostnader, kr/m ²	525	557	556	514	553
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	488	501	512	514	553
Ränta, kr/m ²	65	75	80	61	51
Underhållsfond, kr/m ²	148	—	—	32	2
Lån, kr/m ²	2 240	2 318	1 991	2 054	1 096
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	4 200	4 273	4 275	4 868	4 452
Vattenförbrukning, m ³	52 915	50 279	51 354	57 227	54 479
El, kWh	1 120 854	1 109 814	1 166 115	1 248 720	1 459 965

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

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	42 501
Årets resultat före fondförändring	2 011 955
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	856 841
Summa underskott	-588 703

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-588 703
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	19 986 772	19 648 088
Övriga rörelseintäkter	2	378 960	252 653
Summa rörelseintäkter, m.m.		20 365 731	19 900 740
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-12 187 623	-12 952 355
Övriga externa kostnader	4	-1 640 298	-1 841 809
Personalkostnader	5	- 380 846	- 305 764
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 690 724	-2 690 226
Summa rörelsekostnader		-16 899 491	-17 790 154
Rörelseresultat		3 466 240	2 110 587
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	38 870	15 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 215	63 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 519 370	-1 733 584
Summa finansiella poster		-1 454 285	-1 654 526
Resultat efter finansiella poster		2 011 955	456 061
Årets resultat	18	2 011 955	456 061

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	49 396 603	52 008 103
Inventarier, verktyg och installationer	11	58 017	137 241
Summa materiella anläggningstillgångar		49 454 620	52 145 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	422 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		49 877 120	52 317 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	71 268	28 718
Övriga fordringar	14	221 361	257 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	274 391	262 158
Summa kortfristiga fordringar		567 020	548 377
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	9 670 469	1 560 571
Summa kassa och bank		9 670 469	1 560 571
Summa omsättningstillgångar		10 237 489	8 108 948
SUMMA TILLGÅNGAR		60 114 609	60 426 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 585 864	1 585 864
Underhållsfond		3 443 159	–
Summa bundet eget kapital		5 029 023	1 585 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 600 658	386 440
Årets resultat		2 011 955	456 061
Summa fritt eget kapital		- 588 703	842 501
Summa eget kapital		4 440 320	2 428 365
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	50 235 815	52 133 007
Summa långfristiga skulder		50 235 815	52 133 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 807 000	1 717 000
Leverantörsskulder	20	674 812	944 890
Övriga skulder	21	628 680	545 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 327 981	2 658 194
Summa kortfristiga skulder		5 438 474	5 865 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 114 609	60 426 792
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		59 527 000	59 527 000
Summa ställda säkerheter		59 527 000	59 527 000
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 23 543 tkr.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	18 554 804	18 502 761
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 101 297	- 100 687
Hyror, bostäder	45 504	15 168
Hyror, lokaler	101 186	101 283
Hyror, garage	589 964	588 068
Hyror, p-platser	171 036	170 576
Hyror, övriga	29 451	29 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 162 160	- 378 856
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 689	- 2 436
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 37 156	- 52 828
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 17 830	- 36 588
Rabatter	—	- 1 596
Elavgifter	815 960	813 824
	19 986 772	19 648 088

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	26 790	24 590
Justering avskrivna fordringar	97 874	6 132
Sålda bostadsrätter	219 070	163 898
Inkassointäkter	34 616	57 652
Övriga rörelseintäkter	610	380
	378 960	252 653

2016-06-30 2015-06-30

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 922 314	2 335 901
Underhåll	856 841	1 308 326
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	470 424	432 452
Försäkringspremier	252 583	216 537
Kabel- och digital-TV	113 754	218 288
Fastighetsskötsel	1 554 465	1 566 519
Trädgårdsskötsel	9 250	–
Återbäring från Riksbyggen	- 19 700	- 20 100
Städning gemensamma utrymmen	342 449	445 607
Obligatoriska besiktningar	57 000	–
Bevakningskostnader	391 645	333 933
Snö- och halkbekämpning	44 036	10 396
Förbrukningsmateriel	106 090	103 941
Vatten	1 001 214	967 110
El	1 408 374	1 322 065
Uppvärmning	3 252 366	3 298 628
Sophantering och återvinning	424 518	412 753
	<u>12 187 623</u>	<u>12 952 355</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 157 634	1 130 677
Annonsering	5 739	10 086
IT-kostnader	15 495	31 072
Juridiska kostnader	97 657	83 936
Arvode, yrkesrevisor	23 225	24 563
Möteskostnader	15 357	19 739
Övriga förvaltningskostnader	29 460	71 952
Kreditupplysningar	7 800	10 300
Kontorsmateriel	104 316	142 982
Telefon och porto	24 619	25 741
Konstaterade förluster hyror/avgifter	105 451	137 767
Medlems- och föreningsavgifter	22 884	22 958
Köpta tjänster	20 696	3 218
Konsultarvoden	–	19 749
Bankkostnader	100	100
Advokat och rättegångskostnader	–	81 097
Övriga externa kostnader	9 865	25 873
	<u>1 640 298</u>	<u>1 841 809</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till kontorist	–	85 001
Timersättning expeditionstid	95 686	–
Fast styrelsearvode	83 000	72 249
Sammanträdesarvoden	92 000	74 100
Övriga ersättningar	8 746	9 822
Övriga kostnadsersättningar	1 355	1 007
Föreningsvald revisor	8 000	8 000
Utbildning, förtroendevalda	11 200	3 750
Övriga personalkostnader	–	- 22 988
Summa	<u>299 987</u>	<u>230 941</u>
Sociala kostnader	<u>80 859</u>	<u>74 823</u>
	<u>380 846</u>	<u>305 764</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 100 000	1 100 000
Om- och tillbyggnader	1 511 500	1 511 000
Inventarier	79 224	79 226
	<u>2 690 724</u>	<u>2 690 226</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på och andelar i Riksbyggens Intresseförening	38 870	15 870
	<u>38 870</u>	<u>15 870</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	670
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 980	47 376
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 403	13 308
Övriga ränteintäkter	1 832	1 835
	<u>26 215</u>	<u>63 188</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 518 652	1 732 596
Övriga räntekostnader	718	988
	<u>1 519 370</u>	<u>1 733 584</u>

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 termostatterventiler	1 600 000	1 600 000
Tak	33 700 671	33 700 671
Installation elavläsningscentral	1 974 057	1 974 057
Dränering	1 250 000	1 250 000
	<u>93 119 685</u>	<u>93 119 685</u>

Summa anskaffningsvärden

93 119 685  93 119 685

	2016-06-30	2015-06-30
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 465 384	-26 365 384
Om- och tillbyggnader	-7 535 470	-7 535 470
Ombyggnad kv-hus 1	- 500 000	- 450 000
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	-1 864 000	-1 631 000
Nya entrépartier	- 770 000	- 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	- 960 000	- 800 000
Tak	-1 684 671	- 842 671
Installation elavläsningscentral	- 132 057	- 66 057
Dränering	- 200 000	- 150 000
	<u>-41 111 582</u>	<u>-38 500 582</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 100 000	-1 100 000
Årets avskrivning kv-hus 1	- 50 000	- 50 000
Årets avskrivningar 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 tak	- 842 500	- 842 000
Årets avskrivning installation elavläsningscentral	- 66 000	- 66 000
Årets avskrivning dränering	- 50 000	- 50 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-43 723 082</u>	<u>-41 111 582</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 396 603	52 008 103
Varav		
Byggnader	7 950 000	9 050 000
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	575 586	625 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	4 903 000	5 136 000
Nya entrépartier	780 000	890 000
Injustering värme och nya termostatventiler	480 000	640 000
Tak	31 173 500	32 016 000
Installation elavläsningscentral	1 776 000	1 842 000
Dränering	1 000 000	1 050 000
Taxeringsvärden		
bostäder	140 200 000	135 266 000
lokaler	5 268 000	2 819 000
Totalt taxeringsvärde	<u>145 468 000</u>	<u>138 085 000</u>
varav byggnader	106 621 000	104 239 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	797 240	797 240
	<u>797 240</u>	<u>797 240</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>797 240</u>	<u>797 240</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 659 999	- 580 773
	<u>- 659 999</u>	<u>- 580 773</u>

	2016-06-30	2015-06-30
Årets avskrivningar	- 79 224	- 79 226
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 739 223	- 659 999
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 017	137 241
Varav		
Lekutrustning	51 618	103 230
Fibernet	—	22 500
Karmstolar	6 399	11 511

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i intresseföretag	422 500	172 500
	422 500	172 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	64 879	386 485
Kundfordringar	6 389	- 357 767
	71 268	28 718

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	157 478	195 450
Skattekonto	63 883	62 051
	221 361	257 501

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 651	6 686
Förutbetalda försäkringspremier	128 532	124 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 445	28 432
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 018	—
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	11 454
Övriga periodiserade kostnader	108 745	91 535
	274 391	262 158

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	6 000 000
	—	6 000 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	7 800 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	1 865 469	1 555 571
	9 670 469	1 560 571

	2016-06-30		2015-06-30	
Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864	—	386 440	456 061
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		800 000	- 800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			456 061	- 456 061
Reservering underhållsfond		3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 856 841	856 841	
Årets resultat				2 011 955
Vid årets slut	1 585 864	3 443 159	-2 600 658	2 011 955

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 011 955 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 -631 205 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

Inteckningslån	52 042 815	53 850 007
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 807 000	-1 717 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	50 235 815	52 133 007

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,80%	2020-02-19	455 000		100 000	355 000
SBAB BANK AB	1,94%	2019-11-20	7 640 000		160 000	7 480 000
SBAB BANK AB	1,98%	2020-09-18	2 929 455		300 000	2 629 455
SBAB BANK AB	1,98%	2020-09-18	7 760 000		160 000	7 600 000
SBAB BANK AB	2,00%	2021-02-19	4 500 000		200 000	4 300 000
SBAB BANK AB	2,31%	2019-12-13	7 600 000		160 000	7 440 000
SBAB BANK AB	2,90%	2018-04-17	7 680 000		160 000	7 520 000
SBAB BANK AB	3,20%	2017-06-15	5 060 000		100 000	4 960 000
STADSHYPOTEK	2,12%	2021-03-30	1 075 072		67 192	1 007 880
STADSHYPOTEK AB	2,54%	2018-07-30	3 225 480		100 000	3 125 480
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	1 275 000		100 000	1 175 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 375 000		100 000	2 275 000
STADSHYPOTEK AB	4,99%	2017-09-01	2 275 000		100 000	2 175 000
			53 850 007		1 807 192	52 042 815

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 807 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 228 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 43 007 815 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	674 812	944 890
	<u>674 812</u>	<u>944 890</u>

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	548 401	534 004
Skuld sociala avgifter och skatter	77 523	—
Avräkning hyror och avgifter	2 756	5 000
Clearing	—	6 332
	<u>628 680</u>	<u>545 336</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

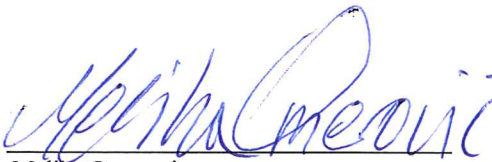
Upplupna räntekostnader	120 588	151 998
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	366 560	631 475
Upplupna elkostnader	92 691	90 630
Upplupna värmekostnader	139 272	149 033
Upplupna kostnader för renhållning	8 084	8 135
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 427	172 536
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>1 554 359</u>	<u>1 450 887</u>
	2 327 981	2 658 194

2016-06-30

2015-06-30

Vänersborg 7/10 2016

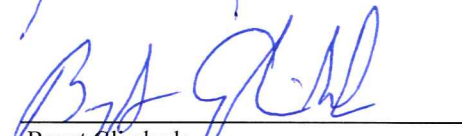

Margaretha Carlborg


Meliha Omerovic

Christina Andersson


Anders Hedgren


Bengt Bengtsson


Bengt Glimhede

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/10 2016


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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 2016 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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 7 oktober 2016


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 anskaffingsvärdet.

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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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