
Årsredovisning

RBF APELVIKSHÖJD
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769602-4160

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.

DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Apelvikshöjd vid ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 13 april 2015 kl 18.00

Plats: Församlingssalen, Apelvikshöjds kyrka

Dagordning enligt stadgarna, § 23 och nedanstående uppställning

Varberg i april 2015

1. stämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämмоordförande
4. val av stämmosekreterare
5. val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. val av rösträknare
7. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. framläggande av styrelsens årsredovisning
9. framläggande av revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition
12. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
15. beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisorer och revisorssuppleanter
18. val av valberedning och övriga funktionärer
19. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klinten 4 i Varbergs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastighetens adress är Släntstigen i Varberg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
12	24	12

Dessutom tillkommer:

Kallgarage	Bilplatser med motorvärmare	Parkeringsplatser
33	17	2

Total tomtarea:	21 416 m ²
Total bostadsarea:	3 792 m ²
Total lokalarea:	753 m ²

Årets taxeringsvärde	39 063 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 063 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då de höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 288 tkr och planerat underhåll för 1 939 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 826 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 582 tkr (153 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 74 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Husropp utvändigt	1 939

Under året har därutöver reparationer för 85 935 kr gjorts. Bland dessa märks reparation av värmesystem med 10 019 kr, hissar 16 216 kr, mark- och planteringsytor 30 409 kr och fasader med 6 800 kr. I den sammanlagda kostnaden för reparationer (288 387 kr) återfinns kostnad för underhållsadministration i samband med målning av fasaderna med 202 452 kr.

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
HSB Göta Service	Fastighetsskötsel
Rent Hus i Väst AB	Städning
RC Hisservice AB	Hissar
Varbergs Energi	Bredband, fjärrvärme, el
Varbergs Systeminstallation	Övervakning värme/ventilation

AW

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

			Vald t.o.m. årsstämman
Styrelse			
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Nathan Nilsson	Ordförande	Stämman	2015
Irène Boman	Vice ordförande	Stämman	2015
Irene Rasmusson	Sekreterare	Stämman	2015
Margaret Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Mikael Svensson, RB	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Jan Bönell		Stämman	2015
Egon Gustavsson		Stämman	2015
Kåre Johansson		Stämman	2015
Annamarie Pålsson, RB		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Per Drake	Revisor	Stämman	2015
KPMG	Godkänd revisor	Stämman	2015
Revisorssuppleanter			
Hilmer Malm		Stämman	2015
Valberedning			
Kerstin Fredriksson	Sammanställande	Stämman	2015
Bengt Svensson		Stämman	2015
Fritidssektion			
Marianne Josefsson	Sammanställande	Styrelsen	2015
Ulla Sennstam		Styrelsen	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av utförda underhållsåtgärder, höjda räntekostnader och kostnader för underhållsadministration.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år när det gäller kostnader för el, fjärrvärme och vatten men ökat när det gäller reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har ökat på grund av variationer i den rörliga räntan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 511 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 238 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Under året har bostadsrättsföreningen i samråd med Riksbyggen ändrat avskrivningsplanen från 50 år till 90 år. En noggrant uppdaterad underhållsplan och ordentliga avsättningar till underhållsfonden förutsätts.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 st.

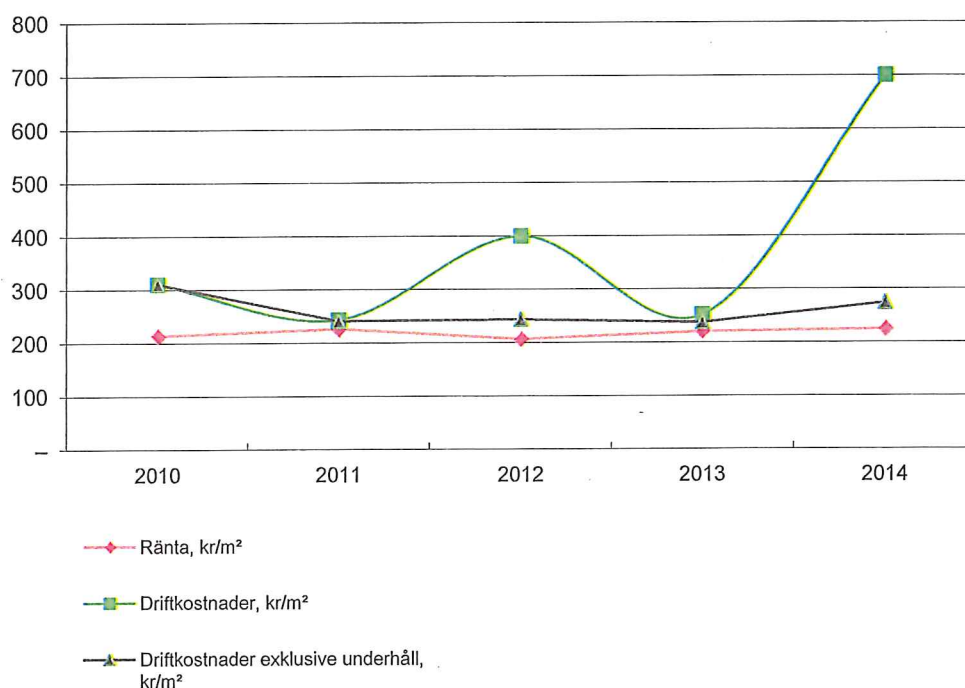
Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 48 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 188	3 127	3 072	3 072	3 163
Årets resultat	- 1 749	247	- 478	262	95
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 238	807	82	822	656
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	41	25	25	25
Balansomslutning	38 129	37 937	37 812	38 288	38 690
Soliditet	33%	38%	38%	38%	37%
Likviditet	152%	166%	115%	110%	71%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	807	791	775	775	799
Driftkostnader, kr/m ²	700	252	399	243	310
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	274	237	243	241	310
Ränta, kr/m ²	224	220	206	226	213
Underhållsfond, kr/m ²	427	779	423	554	531
Lån, kr/m ²	5 365	4 994	5 052	5 095	5 189

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 Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 045 064
Årets resultat före fondförändring	-1 748 677
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-337 488
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 938 588</u>
Summa överskott	2 897 487

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 897 487

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

BN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 188 316	3 126 707
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-3 183 607	-1 144 884
Fastighetsadministration	3	- 175 101	- 126 002
Personalkostnader	4	- 107 632	- 104 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 510 526	- 560 177
Summa rörelsekostnader		-3 976 866	-1 935 503
Rörelseresultat		- 788 550	1 191 204
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	46 046	41 041
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	12 738	14 302
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 018 911	- 999 480
Summa finansiella poster		- 960 127	- 944 137
Resultat efter finansiella poster		-1 748 677	247 067
Årets resultat		-1 748 677	247 067

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	35 387 084	35 744 587
Summa materiella anläggningstillgångar		35 387 084	35 744 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500 500	500 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 500	500 500
Summa anläggningstillgångar		35 887 584	36 245 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	8 986	6 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	101 866	96 943
Summa kortfristiga fordringar		110 852	103 282
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 167 424	—
Summa kortfristiga placeringar		1 167 424	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	962 971	1 588 427
Summa kassa och bank		962 971	1 588 427
Summa omsättningstillgångar		2 241 247	1 691 709
SUMMA TILLGÅNGAR		38 128 831	37 936 796

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 896 024	7 896 024
Fond för yttre underhåll		1 939 878	3 540 978
Summa bundet eget kapital		9 835 902	11 437 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 646 164	2 797 997
Årets resultat		-1 748 677	247 067
Summa fritt eget kapital		2 897 487	3 045 064
Summa eget kapital		12 733 389	14 482 066
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 918 675	22 434 530
Summa långfristiga skulder		23 918 675	22 434 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	463 420	263 420
Leverantörsskulder	17	271 588	134 663
Övriga kortfristiga skulder	18	250 965	225 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	490 794	396 569
Summa kortfristiga skulder		1 476 767	1 020 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 128 831	37 936 796
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		34 404 000	34 404 000
Summa ställda säkerheter		34 404 000	34 404 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

10m

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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 4 501 733 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % 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.
- 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	90	2087
Standardförbättringar	Linjär	15	2024
Markanläggningar	Linjär	20	2033

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 058 273	2 998 368
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 37 921	- 37 921
Hyrer, garage	152 460	152 460
Hyrer, p-platser	36 599	35 999
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 501	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 20 594	- 22 199
	<u>3 188 316</u>	<u>3 126 707</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	288 387	86 538
Underhåll	1 938 588	66 299
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 046	68 708
Försäkringspremier	23 345	22 435
Kabel- och digital-TV	17 172	17 173
Fastighetsskötsel	167 003	156 801
Bevakningskostnader	48 232	48 232
Återbäring från Riksbyggen	- 2 600	- 2 300
Städning gemensamma utrymmen	97 752	95 696
Statuskontroll	—	1 125
Förbrukningsmateriel	15 229	8 080
Vatten	108 949	111 352
El	37 384	58 916
Uppvärmning	319 178	349 703
Sophantering och återvinning	55 941	56 126
	<u>3 183 607</u>	<u>1 144 884</u>

Not 3 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	10 767	—
Förvaltningsarvode	78 424	76 648
Resekostnader	27	—
IT-kostnader	44 070	—
Arvode, yrkesrevisor	16 600	17 838
Möteskostnader	4 338	3 531
Kontorsmateriel	250	—
Telefon och porto	2 685	1 937
Bankkostnader	525	480
Övriga externa kostnader	17 415	25 568
	<u>175 101</u>	<u>126 002</u>

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	57 500	37 500
Sammanträdesarvoden	24 000	48 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	7 607	2 955
Övriga kostnadsersättningar	2 352	952
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	2 000	—
Summa	94 959	90 907
Sociala kostnader	12 672	13 534
	107 632	104 440

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	458 758	516 060
Byggnadsinventarier	—	44 117
Markanläggningar	7 651	—
Standardförbättringar	44 117	—
	510 526	560 177

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	46 046	41 041
	46 046	41 041

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	—	761
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 095	628
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 289	12 912
Övriga ränteintäkter	354	1
	12 738	14 302

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 018 911	999 480
	1 018 911	999 480

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	40 340 000	40 340 000
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	661 750	661 750
	42 771 750	42 771 750
Årets anskaffningar		
Markanläggning	153 023	—
	153 023	—
Summa anskaffningsvärden	42 924 773	42 771 750

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 850 695	-6 334 635
Standardförbättringar	- 176 468	- 132 351
	-7 027 163	-6 466 986
Årets avskrivning byggnader	- 458 758	- 516 060
Årets avskrivning standardförbättringar	- 44 117	- 44 117
Årets avskrivning markanläggningar	- 7 651	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 537 689	-7 027 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 387 084	35 744 587
Varav		
Byggnader	33 030 547	33 489 305
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	441 165	485 282
Markanläggningar	145 372	—
Taxeringsvärden		
bostäder	38 000 000	38 000 000
lokaler	1 063 000	1 063 000
Totalt taxeringsvärde	39 063 000	39 063 000
varav byggnader	30 729 000	30 729 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1001 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	500 500	500 500
Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper	—	—
	500 500	500 500

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	8 790	6 212
Skattekonto	196	127
	8 986	6 339

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	295	—
Förutbetalda försäkringspremier	11 673	11 673
Övriga förutbetalda driftkostnader	3 166	—
Övriga förutbetalda kostnader	86 732	85 270
	101 866	96 943

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 167 424	—
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 167 424	0,70	2015-01-19		
				1 167 424	

van

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	141 416	75 711
Förvaltningskonto i Swedbank	819 555	1 510 716
	<u>962 971</u>	<u>1 588 427</u>

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	—	7 896 024	3 540 978	2 797 997	247 067
Disposition enl årsstämmobeslut				247 067	- 247 067
Avsättning till underhållsfond			337 488	- 337 488	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 938 588	1 938 588	
Årets resultat					-1 748 677
Vid årets slut	—	7 896 024	1 939 878	4 646 164	-1 748 677

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	24 382 095	22 697 950
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 463 420	- 263 420
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>23 918 675</u>	<u>22 434 530</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,07%	2017-03-30		1 800 000		1 800 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,41%	2017-06-30		7 158 935	- 115 855	6 582 095
NORDEA HYPOTEK AB	2,12%	2016-03-31	9 000 000			9 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,12%	2016-03-31	7 000 000			7 000 000
			<u>16 000 000</u>	<u>8 958 935</u>	<u>- 115 855</u>	<u>24 382 095</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 463 420 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	271 588	134 663
	<u>271 588</u>	<u>134 663</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	250 965	225 448
Avräkning hyror och avgifter	—	100
	<u>250 965</u>	<u>225 548</u>

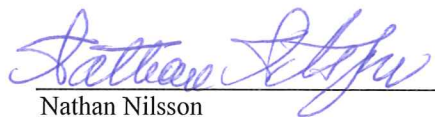
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

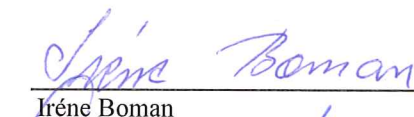
Upplupna löner och sociala avgifter	9 001	8 434
Upplupna räntekostnader	16 684	—
Upplupna elkostnader	7 111	7 259
Upplupna värmekostnader	48 601	44 669
Upplupna kostnader för renhållning	1 801	2 115
Upplupna kostnader för kabel-TV	2 862	2 683
Upplupna kostnader för administration	202 452	13 148
Upplupna revisionsarvoden	17 938	18 963
Upplupna styrelsearvoden	57 500	57 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 552	7 978
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 292	229 914
	490 794	396 569

2014-12-31

2013-12-31

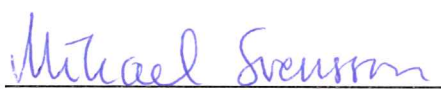
Varberg 2015-


Nathan Nilsson


Irène Boman


Irene Rasmusson


Margaret Andersson


Mikael Svensson, RB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 - 2015


Per Drake
Föreningsvald revisor


Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens
Bostadsrättsförening Apelvikhöjd, org nr 769602-4160.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Apelvikhöjd för räkenskapsåret
2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Den godkände revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Övriga revisorer har utfört granskningen i enlighet med god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Halmstad den 6 mars 2015

KPMG



Per Drake
Föreningsvald revisor



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor

Underhållsplan

Urval: Egenskaper:Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Nej
Egenskaper:Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper:Kostnadsfaktormotering lika med 1 kostn.ingår moms.
Företag:Företag lika med 04047

Startår: 2015

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggd

Kostnadsfaktor: 1,35 1 kostn.ingår moms.

Kostnadsläge 1402

Byggd	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Kriär/BRA	Evig kostn./år/BRA
Företag												
04047 - RB BRF APELVIKSHÖJD												
Resultatenhet												
000 - RB BRF APELVIKSHÖJD												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor		15						67			2,17	4,68
16 Markkompletteringar		56									1,47	2,55
2 Utvändigt												
21 Fasad			173									
22 Fasadkompletteringar								424			4,56	25,78
24 Fönster				609		100					13,83	12,86
25 Dörrar entreparti/portar		48	1							48	16,07	9,57
26 Yttertak		2				17					2,58	5,06
27 Enheter på tak	200	180									0,52	15,60
3 Invändigt											10,01	8,96
30 Invändigt									6		11,59	7,49
31 Golv		24	151						1		4,65	2,26
32 Väggar invändigt			7								0,19	0,10
35 Dörrar invändigt									289		7,63	3,05
5 VVS												
52 Vatten och avlopp			31								0,82	0,50
55 Kyl- och värmepumpar			67								1,78	0,89
56 Värmeanläggningar	283		253						47		15,39	8,92
57 Luftbehandling	10	31	162					31			6,17	3,67
6 EI												
60 EI		23					242		4		7,11	6,59
63 Belysning		194									5,12	4,63
64 Tele						7					0,18	0,12
69 EI övrigt				42							1,11	0,55

Incit Xpand

Underhållsplan

Underhållsplan

Startår: 2015
Antal år: 10
Utskriftsnivå: Resultatenhet
Gruppering: Bygghet
Kostnadsfaktor: 1,35 1 kostn.ingår moms.
Kostnadsläge 1402

Bygghet	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
7 Transportanordningar												
71 Hissar				1 013							26,70	13,35
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				158							4,17	2,08
85 Styr och regler övrigt				31							0,83	0,41
9 Utrustning												
91 Köksutrustning				17							0,45	0,23
Summa:	494	991	174	1 948	609	125	242	522	348	48	145,09	139,89

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 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. Bränsletillägg 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.

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.

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.

Årsredovisning

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