

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Varbergshus 5
Org nr: 716408-0322



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter 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.

19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 1. Val av föreningens hustomte
 2. Arvode till föreningens hustomte
20. Stämmans avslutande

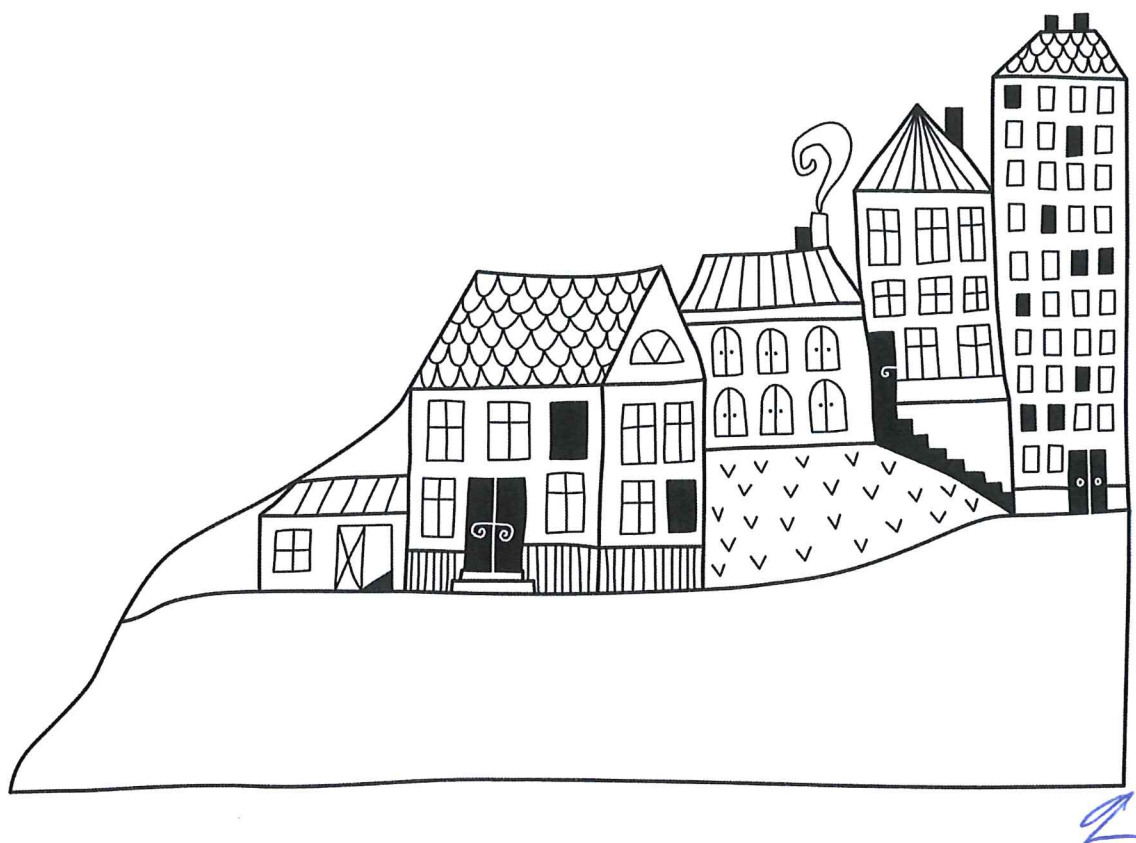
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Styrelsens ord

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Varbergshus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt tack vare lägre kostnad för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har också minskat under verksamhetsåret tack vare omsatt lån till lägre ränta.

Kostnaderna för el och renhållning har ökat något under verksamhetsåret medan vattenkostnaden har minskat. Notera att Riksbyggens förvaltningskostnader nu återfinns under not 5 istället för under not 4. Avsättning till samt uttag från medlemmarnas inre fond redovisas som netto under not 23 istället för under not 2.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 948 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ymer 1 i Varbergs kommun med 140 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Ymergatan, Äckregårdsvägen och Stensåsavägen i Varberg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	19	49	38	34	0	140

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	79	0

Total tomtarea 45 686 m²

Bostäder bostadsrätt 13 611 m²

Total bostadsarea 13 611 m²

Garagelokaler 1 027 m²

Total lokalarea 1 027 m²

Årets taxeringsvärde 143 684 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 684 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Varberg Energi	El
Q Security	Bevakning
Telia	Telia Triple Play (TV, bredband, telefoni)
Vivab	VA, renhållning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 374 tkr och planerat underhåll för 445 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 176 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 618 tkr (179 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 181 kr/m².

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gästlägenhet	55
Ventilation	62
Målning av balkongräcken	316
Lekplats	12

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Fritzson	Ordförande	Stämman	2018
Göran Becker	Vice ordförande	Stämman	2018
Christina Westman	Sekreterare	Stämman	2019
Henrik Blomdahl	Vice sekreterare	Stämman	2018
Victoria Blockgren		Stämman	2019
Nina Johansson		Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Reindl	Stämman	2018
Fredrik Johansson	Stämman	2019
Linda Stenefjäll	Stämman	2019
Lena Jinnestrand	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ann-Christin Hjort	Föreningsrevisor	Stämman t.o.m 2018
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman t.o.m 2018

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anders Hagman	Stämman t.o.m 2018

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Marika Ekfeldt, sammankallande	Stämman t.o.m 2018
Annika Ljuggren	Stämman t.o.m 2018
Per Hjort	Stämman t.o.m 2018
Fredrik Lithén	Stämman t.o.m 2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större, oplanerade händelser som påverkat föreningens ekonomi inträffat.

g

gh

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 220 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 1 %.

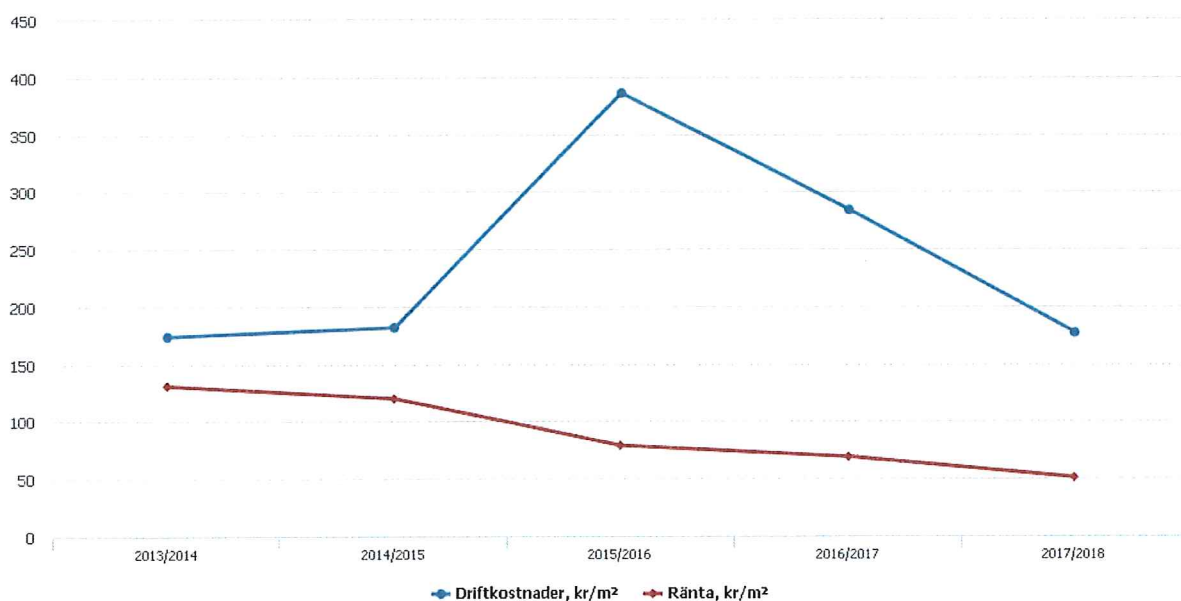
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	9 098	8 926	8 931	8 931	8 931
Resultat efter finansiella poster	3 174	2 383	3	3 060	1 601
Soliditet %	48	45	43	38	35
Driftkostnader, kr/m ²	175	284	386	182	174
Ränta, kr/m ²	51	69	79	120	131

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 939 296	0	0	26 391 877	2 233 708	2 382 752
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 382 752	-2 382 752
Reservering underhållsfond				2 649 478	-2 649 478	
Ianspråktagande av underhållsfond				-445 007	445 007	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 173 726
Vid årets slut	2 939 296	0	0	28 596 348	2 411 989	3 173 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 616 460
Årets resultat	3 173 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 649 478
Årets ianspråktagande av underhållsfond	445 007

Summa 5 585 715

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 097 732	8 926 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	527 202	417 221
Summa rörelseintäkter		9 624 934	9 343 652
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 557 514	-3 864 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 180 167	-288 848
Personalkostnader	Not 6	-245 667	-200 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 773 813	-1 759 041
Summa rörelsekostnader		-5 757 161	-6 112 497
Rörelseresultat		3 867 773	3 231 155
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	20 160	19 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 392	70 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-749 600	-938 621
Summa finansiella poster		-694 047	-848 403
Resultat efter finansiella poster		3 173 726	2 382 752
Årets resultat		3 173 726	2 382 752



Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	61 210 108	62 644 282
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	34 027	31 125
Summa materiella anläggningstillgångar		61 244 136	62 675 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	210 000	210 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		210 000	210 000
Summa anläggningstillgångar		61 454 136	62 885 407
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	42 222	39 550
Övriga fordringar	Not 15	4 555	88 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	401 934	360 311
Summa kortfristiga fordringar		448 711	488 221
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 160 587	12 038 561
Summa kassa och bank		15 160 587	12 038 561
Summa omsättningstillgångar		15 609 298	12 526 783
Summa Tillgångar		77 063 433	75 412 190

2

94

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 939 296	2 939 296
Fond för yttre underhåll	28 596 348	26 391 877
Summa bundet eget kapital	31 535 644	29 331 173
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 411 989	2 233 708
Årets resultat	3 173 726	2 382 752
Summa fritt eget kapital	5 585 715	4 616 460
Summa eget kapital	37 121 359	33 947 633
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 36 666 614	33 818 614
Skulder till koncernföretag	Not 19 0	3 880 000
Summa långfristiga skulder	36 666 614	37 698 614
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20 1 032 000	1 032 000
Leverantörsskulder	Not 21 482 709	506 667
Skatteskulder	Not 22 6 328	0
Övriga skulder	Not 23 767 744	887 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 986 680	1 339 633
Summa kortfristiga skulder	3 275 461	3 765 943
Summa Eget kapital och Skulder	77 063 433	75 412 190

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	82
Standardförbättringar	Linjär	15-70 år
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier (solarium)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 909 100	8 908 847
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-167 016
Hyror, garage	190 432	188 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-4 000
Summa nettoomsättning	9 097 732	8 926 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	374 640	374 640
Övriga ersättningar	17 103	1 344
Fakturerade kostnader	1 310	360
Övriga sidointäkter	20 919	0
Övriga rörelseintäkter	97 731	40 877
Försäkringsersättningar	15 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	527 202	417 221

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-445 007	-892 476
Reparationer	-374 030	-481 385
Självrisk	-75 300	-31 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-204 020	-200 940
Försäkringspremier	-97 637	-91 952
Kabel- och digital-TV	-300 281	-393 067
Återbäring från Riksbyggen	14 500	21 400
Obligatoriska besiktningar	0	-88 875
Bevakningskostnader	-73 278	-38 238
Snö- och halkbekämpning	-123 407	-63 869
Förbrukningsinventarier	-36 919	-32 074
Vatten	-422 221	-447 688
Fastighetsel	-128 724	-115 305
Sophantering och återvinning	-291 190	-252 737
Förvaltningsarvode drift (se not 5)	0	-755 820
Summa driftkostnader	-2 557 514	-3 864 026

2

SH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-1 052	0
Förvaltningsarvode administration	-1 040 785	-223 038
Lokalkostnader	-4 800	0
IT-kostnader	-2 201	-4 009
Arvode, yrkesrevisorer	-24 600	-20 900
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 987
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 470	-560
Bankkostnader	-2 685	-180
Övriga externa kostnader	-73 575	-34 724
Summa övriga externa kostnader	-1 180 167	-288 848

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Sammanträdesarvoden	-122 020	-131 100
Övriga ersättningar	-39 408	-1 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 420	-4 625
Övriga kostnadsersättningar	-2 813	-15 440
Övriga personalkostnader	-3 250	-1 400
Sociala kostnader	-57 756	-46 696
Summa personalkostnader	-245 667	-200 581

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-846 454	-846 262
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-887 966	-888 548
Avskrivning Markanläggningar (lekplats)	-28 906	-13 856
Avskrivning Maskiner och inventarier (solarium)	-10 487	-10 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 773 813	-1 759 041

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 420 andelar à 48 kr	20 160	19 320
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	20 160	19 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	0
Övriga ränteintäkter	21 595	70 898
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	13 718	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 392	70 898

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-746 255	-935 201
Övriga räntekostnader	-3 345	-3 330
Övriga finansiella kostnader	0	-90
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-749 600	-938 621

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	54 102 544	54 102 544
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	33 961 709	33 961 709
Markanläggningar	274 861	232 056
	88 971 864	88 929 059
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (säkerhetsdörr gästlägenhet)	28 208	0
Markanläggning (lekplats)	300 944	42 805
	329 152	42 805
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 301 016	88 971 864
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 047 634	-14 201 372
Standardförbättringar	-11 254 489	-10 365 941
Markanläggningar	-25 459	-11 603
	-26 327 582	-24 578 916
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 846 454	-846 262
Årets avskrivning standardförbättringar	-887 966	-888 548
Årets avskrivning markanläggningar	-28 906	-13 856
	-1 763 326	-1 748 666
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 090 908	-26 327 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 210 108	62 644 283
Varav		
Byggnader	38 208 456	39 054 910
Mark	632 750	632 750
Standardförbättringar	21 847 462	22 707 221
Markanläggningar	521 440	249 402
Taxeringsvärden	2018	2017
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	1 684 000	1 684 000
Totalt taxeringsvärde	143 684 000	143 684 000
varav byggnader	105 760 000	105 760 000
varav mark	37 924 000	37 924 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 875	51 875
	51 875	51 875
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Bilar och andra transportmedel	13 389	0
	13 389	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 264	51 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 750	-10 375
	-20 750	-10 375
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 375	-10 375
Bilar och andra transportmedel	-112	
	-10 487	-10 375
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 750	-20 750
Bilar och andra transportmedel	-112	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 862	-20 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 027	31 125
Varav		
Inventarier och verktyg	20 750	31 125
Bilar och andra transportmedel	13 277	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
420 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	210 000	210 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	210 000	210 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 622	-50
Kundfordringar	39 600	39 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	42 222	39 550

2

gh

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	14 724
Skattekonto	4 555	4 555
Andra kortfristiga fordringar	0	44 260
Övriga kortfristiga fordringar	0	24 822
Summa övriga fordringar	4 555	88 361

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 471	10 943
Förutbetalda försäkringspremier	49 308	48 329
Förutbetalda driftkostnader	0	10 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	260 388	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 284	30 240
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 483	260 388
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 934	360 311

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	5 559 878	5 516 892
Transaktionskonto	9 600 709	6 521 670
Summa kassa och bank	15 160 587	12 038 561

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	37 698 614	34 850 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 032 000	-1 032 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 666 614	33 818 614

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,03 %	2018-12-31	12 090 200,00	0,00	312 000,00	11 778 200,00
STADSHYPOTEK	5,05 %	2019-03-30	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
SWEDBANK	1,20%	2021-09-24	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
RIKSBYGGEN	0,00%	2022-12-30	3 880 000,00	0,00	720 000,00	3 160 000,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2025-03-30	7 380 207,00	0,00	0,00	7 380 207,00
Summa			38 730 614,00	0,00	1 032 000,00	37 698 614,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 032 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	2018-06-30	2017-06-30
Skulder till koncernföretag	0	3 880 000
Summa skulder till koncernföretag	0	3 880 000

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 032 000	1 032 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 032 000	1 032 000

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	482 709	506 667
Summa leverantörsskulder	482 709	506 667

Not 22 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	6 328	0
Summa skatteskulder	6 328	0

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	681 744	787 794
Skuld sociala avgifter och skatter	86 000	89 702
Avräkning hyror och avgifter	0	610
Clearing	0	9 538
Summa övriga skulder	767 744	887 644

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	126 483	138 929
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 663	0
Upplupna elkostnader	12 742	11 888
Upplupna kostnader för renhållning	29 568	3 568
Upplupna kostnader för administration	37 519	144 150
Upplupna revisionsarvoden	26 500	24 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 610	298 871
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	702 595	717 826
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	986 680	1 339 633

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2018-06-30

2017-06-30

Fastighetsinteckning

51 245 000

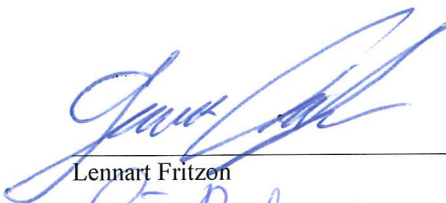
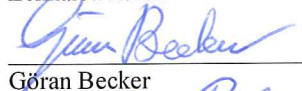
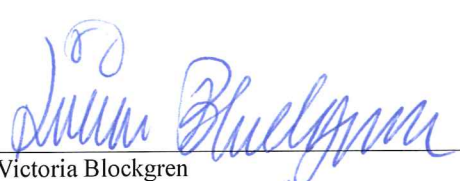
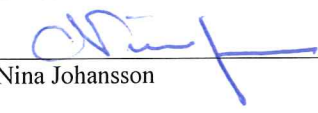
51 245 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser

0

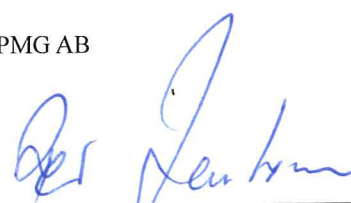
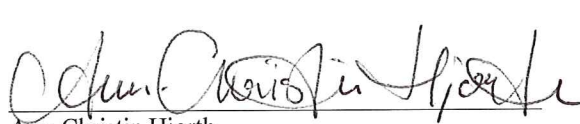
0

Styrelsens underskrifter
Ort och datum
Lennart Fritzon
Göran Becker
Henrik Blomdahl
Victoria Blockgren
Christina Westman
Nina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

24/10-2018

KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
Ann-Christin Hjorth
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Varbergshus 5, org. nr 716408-0322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Varbergshus 5 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Varbergshus 5 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 24 oktober 2018

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Ann-Christin Hjorth
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Några ord från styrelsen :

Under året har vi bl.a.

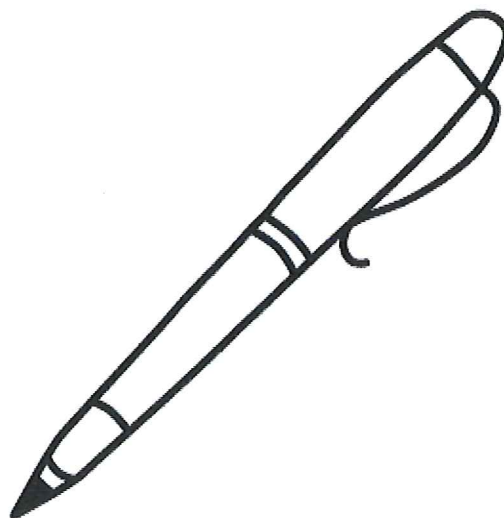
- Iordningsställt en gästlägenhet som de boende kan hyra.
- Bytt lekredskapen på stora lekplatsen.
- Köpt in en kärra som de boende kan hyra.
- Uppdaterat hänvisnings- och parkeringsskyltar i området.
- Utfört yttre besiktning.
- Oljat balkongräckena.
- Tagit fram nya stadgar samt antagit dessa på två stämmor.
- Föryngringen av träd och plantor fortgår.
- Haft ett Öppet hus då gästlägenheten och den nya lekplatsen visades och de boende bjöds på grillad korv.

Föreningen har en väldigt god ekonomi vilket gör att styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2018/2019. Den senaste höjningen var 1 juli 2012.

Föreningen har bra kontroll på det framtida underhållet med en långtgående underhållsplan. Detta för att säkerställa underhållet på fastigheterna så att vi har bra värderade bostadsrätter och ett trevligt område att bo i. Nästa stora projekt blir renovering av taken. Projektering är tänkt att påbörjas under 2018. Stämman fattade beslut om att, i samband med den framtida takrenoveringen, styrelsen även ska utreda möjligheten till installation av solceller.

I vårt fräscha kvartershus finns den populära gästlägenheten samt festlokalen som alla boende kan hyra. I lokalen förkommer det många olika aktiviteter bl.a. seniorkurs, möten och fester. Utöver detta har föreningen uthyrning av bastu, solarium samt utlåning av diverse trädgårdsredskap och högtryckstvätt, allt för att ge ett mervärde till oss boende på området.

Styrelsen vill rikta ett tack till alla er som hjälper till, så att området upplevs som trivsamt och levande genom välskötta trädgårdar och uteplatser.



Underhållsplan 10 år

204045 RBF Varbergshus 5

204045 RBF Varbergshus 5 - Inklusive underliggande objekt

Beställid av:
RB99LFD
2018-09-13 13:43

Startår: 2018
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och byggherrekostnader
Pll/K/U: Gruppering (trädstruktur): Ingen
Objektnivå: Gruppering (aff-struktur): Aktivitet

	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212221 Takplåt, plan/bandtäckt, målning	532	0	20	0	0	0	0	0	0	0	551 649	55 165
SC212223 Takplåt, plan/bandtäckt, byte inkl beslag och detaljer	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 136	620
SC212311 Byte takduk, gummi/asfalt	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 538	154
SC212411 Betongpannor, översyn + byte enstaka trasiga pannor	43	24	0	0	0	0	0	408	0	0	474 105	47 411
SC212414 Betongpannor, byte inkl papp och läkt	0	3 003	3 446	3 081	0	0	0	0	0	0	9 529 646	952 965
SC213112 Hängrännor galvaniserad, byte	698	0	158	0	0	0	0	0	0	0	856 391	85 639
SC213212 Stuprör galvaniserad, byte	365	0	73	0	0	0	0	0	0	0	437 539	43 754
SC213311 Takfot, målning	147	0	0	270	0	0	0	0	0	0	444 540	44 454
SC213511 Vindskivor målning	30	0	0	52	0	0	0	5	22	0	112 569	11 257
SC215211 Plåtdetaljer, låg omfattning, målning	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	81 212	8 121
SC215212 Plåtdetaljer, normal omfattning, målning	0	0	0	0	0	58	0	6	0	0	5 832	583
SC221114 Träpanel, målning	1 136	0	0	1 470	108	0	0	0	1 106	0	3 819 604	381 960
SC221410 Tegelfasad	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 020	702
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	491	49
SC221930 Täcklistor	22	0	0	21	0	0	0	0	19	0	61 202	6 120
SC222122 Balkongplatta, målning undersida	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 464	546
SC222241 Balkongräcken, trä, målning	44	0	0	0	0	0	0	0	44	0	87 814	8 781
SC222391 Fönsterbleck, målning	1	0	48	0	0	0	0	0	1	0	49 943	4 994
SC233210 Dörrar trä	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	3 645	365
SC233211 Dörrar trä, målning	12	0	0	4	0	0	139	0	106	0	261 522	26 152
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	91	0	0	0	0	0	0	0	91	0	182 140	18 214
SC233320 Garageport stål/aluminium	0	0	107	0	0	0	0	0	0	0	107 406	10 741
SC233321 Garageport stål/aluminium, justering	0	0	161	0	0	0	0	0	0	0	161 212	16 121
SC291111 Fasadställning, smal	48	0	0	0	0	0	0	0	48	0	96 048	9 605
SC292100 Räcken	0	0	79	0	0	0	0	0	0	0	78 571	7 857
SC292420 Stänger och balkar, plåt/smide	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	8 316	832
SC292600 Luckor	2	0	25	0	0	0	0	0	2	0	27 603	2 760
SC341111 Betonggolv, rep + målning	0	0	3	23	0	0	0	3	23	0	51 298	5 130
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	4	0	3	0	0	2	0	3	0	0	11 822	1 182
SC341152 Plastmatta, byte	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28 021	2 802
SC341190 Golv övrigt	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103 396	10 340
SC341200 Väggar	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	7 664	766
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	25	38	0	0	0	0	0	12	0	0	75 519	7 552

	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341239 Kompletteringsmålning snickerier	27	0	0	0	0	0	0	56	0	0	83 081	8 308
SC341252 Bredspackling, slipning tapetsering	1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4 880	488
SC341291 Träpanel, byte	0	0	43	0	0	0	0	0	0	0	43 399	4 340
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	10	9	0	0	0	0	0	4	0	0	23 268	2 327
SC341391 Träpanel tak, byte	0	0	43	0	0	0	0	0	0	0	43 399	4 340
SC342000 Fönster	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 497	250
SC344431 Byte wc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 651	2 465
SC344441 Byte tvättstall	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	28 755	2 876
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 642	664
SC344462 Byte blandare, 2-grepp	3	0	18	0	0	0	0	0	0	0	21 309	2 131
SC344511 Byte utslagsback	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	15 471	1 547
SC345111 Byte av elspis	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9 227	923
SC345161 Byte kylskåp	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8 140	814
SC462911 Akkumulator tank, <300 liter, byte	3 352	1 302	0	33	0	98	65	0	33	0	4 882 227	488 223
SC471451 Byte fläktmotor ca 1,5 kW	854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	853 805	85 381
SC472221 OVK-besiktning frånluft	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	73 499	7 350
SC531111 Elvärmepaneler ca 500W, byte	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	24 624	2 462
SC531112 Elvärmepaneler ca 1000W, byte	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	23 388	2 339
SC531912 Bastuaggregat, ca 10kW	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	24 597	2 460
SD311113 Asialyta, omläggning 100%	0	1 418	0	0	0	0	0	0	0	0	1 417 891	141 789
SD311114 Asialyta, lagning	229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	229 142	22 914
SD311242 Betongplattor, omläggning 100%	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51 475	5 148
SD331111 Målning/oljning trädeck/träll	7	0	0	7	0	0	7	0	0	7	28 252	2 825
SD489220 Stentrappor	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	23 220	2 322
SD511112 Byte leksand	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	106 920	10 692
SD511152 Byte lekutrustningar	0	0	325	0	0	0	0	0	0	0	325 377	32 538
SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	59 484	5 948
Summa:	7 910	5 814	4 692	4 965	201	204	213	589	1 577	9	26 175 548	2 617 555

2

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Varbergshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Varbergshus 5 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

