allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF HARPLINGEHUS NR 1
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716408-3037

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

allabrf.se

DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Harplingehus nr 1 vid ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 30 november 2015 kl 18.00

Plats: Harplinge IK:s klubblokal, Tranevall

Dagordning enligt stadgarna, § 22 samt styrelsens förslag till stadgeändring.

Halmstad i november 2015

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Val av stämmosekreterare
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 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 revisorsuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

allabrf.se

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Föreningen har övergått från progressiv avskrivning till linjär avskrivningsplan. En översyn av fastighetens nyttjandeperiod har skett och den tidigare livslängden på 50 år är nu fastställd till 80 år.

Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 och har medfört att föreningens årliga avskrivningskostnad ökat något.

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 7 248 222 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2058
Bergvärme	Linjär	50	2058
Maskiner och inventarier	Linjär	5	2015

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 201 466	2 158 277
Hyror, bostäder	39 584	39 584
Hyror, lokaler	14 292	14 292
Hyror, garage	38 520	38 520
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 14 292	- 14 292
	2 279 569	2 236 381

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	- 3 089	–
Bränsleavgifter, bostäder	276 602	274 656
Vattenavgifter	24 165	24 110
Elavgifter	143 987	154 188
Övriga ersättningar	–	3 773
Inkassointäkter	2 146	1 190
Övriga rörelseintäkter	1 999	1 686
	445 810	459 603

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	248 484	238 011
Underhåll	959 332	981 640
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 882	56 673
Försäkringspremier	18 455	19 011
Bevakningskostnader	–	6 502
Återbäring från Riksbyggen	- 3 500	- 2 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	2 069
Snö- och halkbekämpning	3 500	–
Förbrukningsmateriel	14 322	8 349
Vatten	95 858	92 272
El	322 938	349 483
Sophantering och återvinning	62 691	59 345
	1 788 962	1 811 256

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	156 500	151 246
IT-kostnader	29 113	31 438
Juridiska kostnader	2 195	2 118
Arvode, yrkesrevisorer	13 805	14 980
Möteskostnader	1 084	175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	6
Konsultarvoden	7 394	7 201
Bankkostnader	330	180
Övriga externa kostnader	2 928	12 967
	213 349	220 311

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	6 378	–
Sammanträdesarvoden	–	27 000
Övriga ersättningar	765	–
Arvode vicevärd	4 286	–
Föreningsvald revisor	700	- 700
Summa	12 129	26 300
Sociala kostnader	3 589	8 180
	15 718	34 480

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	373 020	250 751
Markanläggningar	104 924	104 924
Maskiner	6 600	6 600
	484 544	362 275

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	–	5 244
	–	5 244

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	359	1 115
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 734	15 319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	155	–
	2 248	16 434

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	756 036	861 585
	756 036	861 585

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 244 604	30 244 604
Mark	725 400	725 400
Markanläggning	2 515 415	2 515 415
	33 485 419	33 485 419
Summa anskaffningsvärden	33 485 419	33 485 419
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 982 465	-8 731 714
Markanläggningar	- 629 545	- 524 621
	-9 612 010	-9 256 335
Årets avskrivning byggnader	- 373 020	- 250 751
Årets avskrivning markanläggningar	- 104 924	- 104 924
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 089 954	-9 612 010
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 395 465	23 873 409
Varav		
Byggnader	20 889 119	21 262 139
Mark	725 400	725 400
Markanläggningar	1 780 946	1 885 870
Taxeringsvärden		
bostäder	16 886 000	16 886 000
Totalt taxeringsvärde	16 886 000	16 886 000
varav byggnader	*13 999 000*	*13 999 000*
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	59 425	59 425
Summa anskaffningsvärden	59 425	59 425
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 52 825	- 46 225
	- 52 825	- 46 225
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 600	- 6 600
	- 6 600	- 6 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 59 425	- 52 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	6 600
Varav		
Maskiner	–	6 600

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
114 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening	57 000	57 000
	57 000	57 000
Not 13 Övriga fordringar		
Fastighetsavgift/skatt	7 978	7 513
Skattekonto	797	722
Avgifts- och hyresfordringar	–	646
Kundfordringar	- 953	3 039
	7 822	11 920
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	10 290	18 455
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	4 535
	10 290	22 990
Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	–

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
30 dagar	500 000	0,45	2015-07-04	
				500 000 –

Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	1 000	1 000
Förvaltningskonto i Swedbank	776 514	1 669 311
	777 514	1 670 311

Not 17 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
			Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			3 347 004	1 693 135	721 476	- 572 244
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 572 244	572 244
Reservering underhållsfond				446 316	- 446 316	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 959 332	959 332	
Årets resultat						- 530 982
Vid årets slut			3 347 004	1 180 119	662 248	- 530 982

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	-19 114 224	-19 346 474
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	406 728	406 728
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 707 496	-18 939 746

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN LÅNEB	6,05%	2018-06-30	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK	2,35%	2016-04-30	4 457 786			4 457 786
STADSHYPOTEK	1,72%	2017-09-01	1 608 376			1 632 060
STADSHYPOTEK	3,66%	2017-09-01	1 558 310			1 608 376
STADSHYPOTEK	4,52%	2016-12-30	4 394 386		102 000	4 292 386
STADSHYPOTEK	1,70%	2019-03-30	5 327 616		204 000	5 123 616
			19 346 474		**306 000**	**19 114 224**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 406 728 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	335 993	658 411
	335 993	658 411

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	119 451	121 042
	119 451	121 042

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	250 000	–
Upplupna elkostnader	21 764	22 368
Upplupna vattenavgifter	7 816	5 901
Upplupna kostnader för renhållning	5 310	5 121
Upplupna revisionsarvoden	14 535	14 980
Upplupna styrelsearvoden	–	34 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 497	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 213	53 635
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 898	190 185
	520 033	326 931

allabrf.se

2015-06-30	2014-06-30

Halmstad 2015-

Outi Nilsson

Mats Fransson

Inger Wessman

Berit Jacobsson

Catarina Abraham

Johan Sönne

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 10 -27

David Lind
Revisor

Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Harplingehus nr 1, org. nr 716408-3037

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Harplingehus nr 1 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända 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 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 Riksbyggens Brf Harplingehus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Harplingehus nr 1 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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 grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Harplinge den 27/10-15

KPMG AB

Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor

David Lind

allabrf.se

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

allabrf.se

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 skuldtyngd 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

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

allabrf.se

RBF HARPLINGEHUS NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HARPLINGEHUS NR 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF HARPLINGEHUS NR 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Lyngåkra 4:126 i Halmstad kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 38 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989 resp. 1991. Fastighetens adress är Västängsvägen 6-12 samt Föreningsvägen 26-30 i Harplinge.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	8	16	6

Dessutom tillkommer:

Garage	Carport	P-platser
10	6	24

Total bostadsarea:	2 168 m²
Årets taxeringsvärde	16 886 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 886 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Halmstad 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.

allabrf.se

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
E-on	El, nät
Luleå Energi	El, energi
Minol	Individuell mätning
Telia	Fiber-TV

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Outi Nilsson	Ordförande	Stämman	2016
Mats Fransson	Vice ordförande	Stämman	2016
Inger Wessman	Sekreterare	Stämman	2015
Berit Jacobsson	Ledamot	Stämman	2016
Catarina Abraham	Ledamot	Stämman	2015
Johan Sönne	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Carol Bengtsson		Stämman	2016
Pamela Andersson		Stämman	2016
Christofer Lindegård		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
David Lind	Revisor	Stämman
KPMG AB		Stämman
Revisorssuppleanter		
Maj Lydig		Stämman

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 att höja årsavgiften med 1 % från och med 2015-07-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 248 tkr och planerat underhåll för 959 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 177 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 718 tkr (251 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 156 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	959

Årets resultat är bättre än föregående år dock pågår fortfarande en stor ommålning av husen i föreningen så det är förenat med stora kostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år beroende på lägre elförbrukning.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en mer fördelaktig ränta.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -46 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

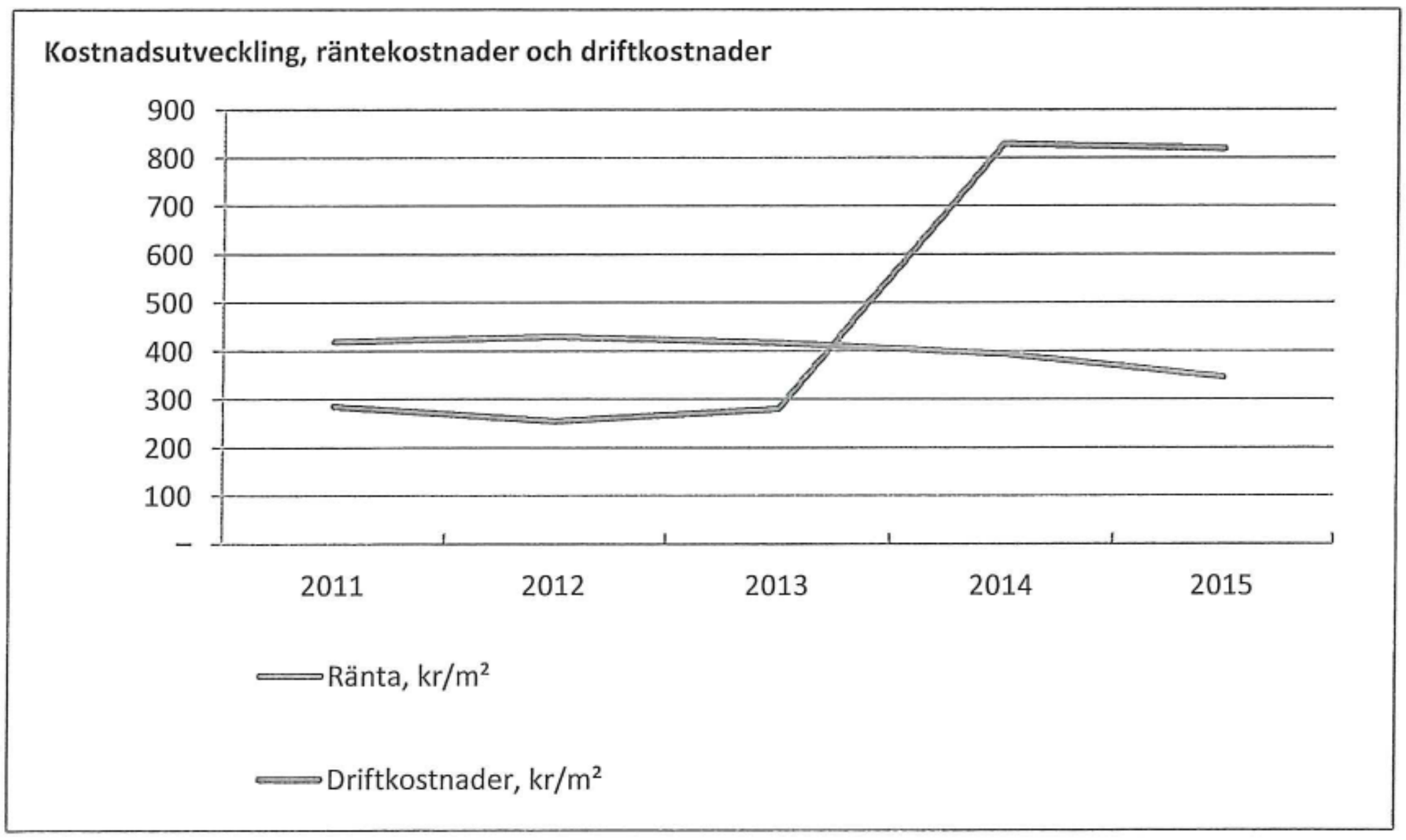
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

Flerårsöversikt



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 280	2 236	2 183	2 128	1 984
Resultat efter finansiella poster	- 531	- 572	420	429	323
Avsättning till underhållsfond kr/m²	204	204	157	134	157
Balansomslutning	24 748	25 642	25 918	26 176	25 957
Soliditet	19%	20%	22%	20%	19%
Likviditet	94%	113%	193%	137%	107%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 015	996	971	948	901
Bränsletillägg, kr/m²	128	127	131	129	177
Driftkostnader, kr/m²	818	829	280	254	285
Ränta, kr/m²	346	394	416	429	418
Underhållsfond, kr/m²	540	860	928	771	637
Lån, kr/m²	- 8 744	- 8 850	6 894	9 203	7 134

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	149 232
Årets resultat före fondförändring	-530 982
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-446 316
Årets ianspråktagande av underhållsfond	959 332
Summa överskott	131 267

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	131 267

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 279 569	2 236 381
Övriga rörelseintäkter	2	445 810	459 603
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 725 379	2 695 984
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 788 962	-1 811 256
Övriga externa kostnader	4	- 213 349	- 220 311
Personalkostnader	5	- 15 718	- 34 480
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 484 544	- 362 275
Summa rörelsekostnader		-2 502 573	-2 428 321
Rörelseresultat		**222 806**	**267 663**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	–	5 244
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 248	16 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 756 036	- 861 585
Summa finansiella poster		- 753 788	- 839 907
Resultat efter finansiella poster		**- 530 982**	**- 572 244**
Årets resultat	17	**- 530 982**	**- 572 244**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 395 465	23 873 409
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	6 600
Summa materiella anläggningstillgångar		23 395 465	23 880 009
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		**23 452 465**	**23 937 009**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	7 822	11 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 290	22 990
Summa kortfristiga fordringar		18 112	34 910
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	500 000	–
Summa kortfristiga placeringar		500 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	777 514	1 670 311
Summa kassa och bank		777 514	1 670 311
Summa omsättningstillgångar		**1 295 626**	**1 705 220**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 748 091**	**25 642 229**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 347 004	3 347 004
Fond för yttre underhåll		1 180 119	1 693 135
Summa bundet eget kapital		4 527 123	5 040 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		662 248	721 476
Årets resultat		- 530 982	- 572 244
Summa fritt eget kapital		131 267	149 232
Summa eget kapital		**4 658 390**	**5 189 371**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	18 707 496	18 939 746
Summa långfristiga skulder		18 707 496	18 939 746
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	406 728	406 728
Leverantörskulder	19	335 993	658 411
Övriga skulder	20	119 451	121 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	520 033	326 931
Summa kortfristiga skulder		1 382 205	1 513 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 748 091**	**25 642 229**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	28 023 000	28 023 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga