allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF HÖGANÄSHUS NR 3
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 743000-2050

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



allabrf.se

§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

t) Stämmans avslutande.

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF HÖGANÄSHUS NR 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31

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 Möllan 24 i Höganäs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 45 lägenheter och 22 lokaler uppförda. 14 stycken lokaler är upplåtna med hyresrätt, varav 9 stycken hyrs av kommunen och utgör biblioteket. 8 lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Köpmansgatan 10 och 14.

Lägenhetsfördelning:

1 rokvr	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	2	8	22	7	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
22	–	45

Total tomtarea:	5 998 m²
Total bostadsarea:	3 427 m²
Total lokalarea:	3 372 m²
Årets taxeringsvärde	27 013 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 013 000 kr

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
MRCURRENT AB/Sjöbutiken	inredningsbutik i marin stil	160 m²	2018-10-31
Höganäs Kommun	Biblioteket	955 m²	2016-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,8% av föreningens totala intäkter.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Totalförvaltning
Kone AB	Hissbesiktning/service
comhem ab	Kabel-TV
Luleå Energi	Elleverans

Efter den senaste stämman 2015-02-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Uno Persson	Ordförande	Stämman	
Ulla Wahlström	Sekreterare	Stämman	I tur att avgå
Rey Råwall	Ledamot	Stämman	I tur att avgå
Carina Engström	Ledamot Höganäs AB	Stämman	
Lars-Erik Danielsson	Ledamot	Stämman	I tur att avgå
Marina Halokoski	Ledamot	Riksbyggen	
Gert Fäldt	Ledamot kommunen	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Kerstin Larsson		Stämman	I tur att avgå
Marianne Zimmerdahl		Stämman	I tur att avgå
Sven-Åke Jönsson		Stämman	I tur att avgå
Jan Clarin		Riksbyggen	I tur att avgå

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Klas-Göra Klasson (sammankallande)		Stämman
Susanne Glifberg		Stämman
Miljöansvarig		
Lars-Erik Danielsson		Styrelsen
Brandskyddsansvarig		
Uno Persson		Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-10-01 då den höjdes med 10 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 467 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101 tkr och planerat underhåll för 108 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2015 och visar på ett underhållsbehov på ca 8 miljoner kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden på 30 år (evig kostnad) för föreningen ligger på 359 000 kr. (62/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 000 kr motsvarande 60 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	2006	
Fjärrvärmeinstallation	2005	konverterades från gaspanna
Hissinstallation	2010	har inte funnits från begynnelsen
Fönsterbyte	2011	avser lägenheterna

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	28
Gemensamma utrymmen	30
Installationer	44
Huskropp utvändigt	5

Planerat underhåll	År
Inga större underhållsåtgärder planerade	

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.
Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett oförandrade jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. planenlig amortering.

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 100 000 kr (exkl. underhållskostnaderna), dvs bättre resultat.
Avvikelsen beror främst på lägre räntekostnader, minskad avskrivning samt högre ränteavkastning än beräknat.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 180%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 882 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). Denna förening redovisas enligt K2.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Sedan räkenskapsårets utgång har inget utöver normal verksamhet skett.

Medlemsinformation

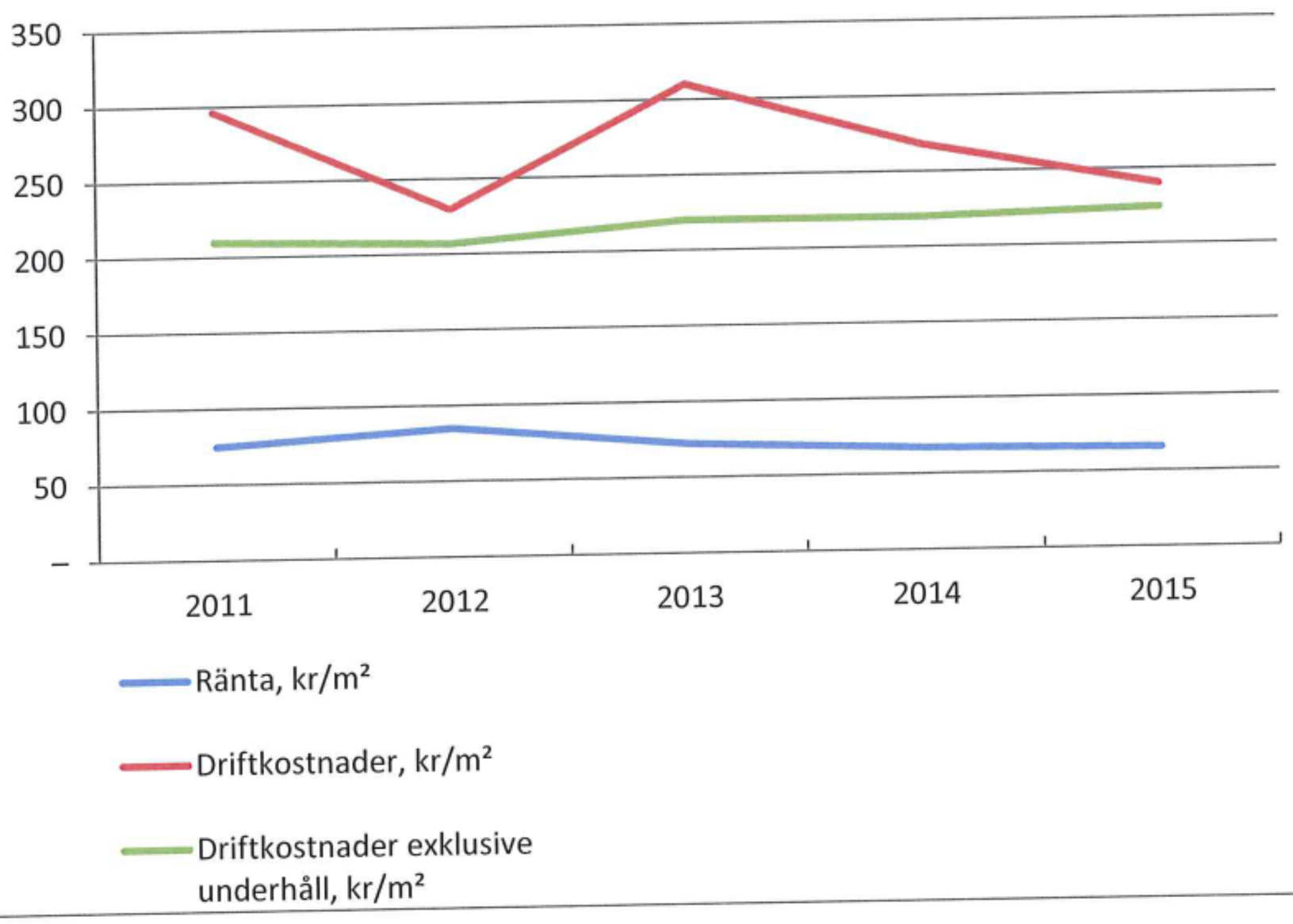
Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

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

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.
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.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 012	3 012	2 954	2 915	2 671
Resultat efter finansiella poster	487	225	104	203	- 339
Årets resultat	487	225	104	233	- 353
Resultat före avskrivningar	882	637	516	679	93
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	532	287	166	329	- 257
Avsättning till underhållsfond kr/m²	51	51	51	51	51
Balansomslutning	18 753	18 877	19 227	19 808	21 599
Kassaflöde, indirekt metod	266	481	- 412	- 1 924	–
Soliditet	18%	15%	14%	13%	11%
Likviditet	180%	152%	159%	149%	141%
Avgifts- och hyresbortfall	0,50%	0,50%	0,74%	0,52%	0,56%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	467	467	468	462	425
Bränsletillägg, kr/m²	52	52	52	52	52
Driftkostnader, kr/m²	240	268	310	230	296
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	224	220	220	207	210
Ränta, kr/m²	66	67	72	85	75
Underhållsfond, kr/m²	69	33	27	32	- 0
Lån, kr/m²	2 165	2 248	2 332	2 415	2 497
Skuldkvot	4,51	4,71	4,68	5,22	5,85

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 237 030
Årets resultat före fondförändring	486 874
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	107 535
Summa överskott	2 481 438

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 481 438

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 011 638	3 011 738
Övriga rörelseintäkter	2	248 723	230 492
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 260 361	3 242 230
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 632 128	-1 820 867
Övriga externa kostnader	4	- 285 768	- 296 663
Personalkostnader	5	- 71 721	- 88 706
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	6	- 394 626	- 412 004
Summa rörelsekostnader		-2 384 243	-2 618 240
Rörelseresultat		**876 118**	**623 991**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföretag		48 530	48 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 667	8 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 445 441	- 456 413
Summa finansiella poster		- 389 244	- 399 378
Resultat efter finansiella poster		**486 874**	**224 613**
Årets resultat		**486 874**	**224 613**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	16 061 546	16 456 172
Inventarier, verktyg och installationer	9	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		16 061 546	16 456 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		527 500	527 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		527 500	527 500
Summa anläggningstillgångar		**16 589 046**	**16 983 672**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	240 205	239 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 247	76 054
Summa kortfristiga fordringar		320 452	315 630
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 843 747	1 077 933
Summa kassa och bank		1 843 747	1 077 933
Summa omsättningstillgångar		**2 164 199**	**1 893 562**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 753 245**	**18 877 235**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		428 451	428 451
Reservfond		–	23 601
Fond för yttre underhåll		489 829	223 762
Summa bundet eget kapital		918 280	675 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 994 564	2 012 417
Årets resultat		486 874	224 613
Summa fritt eget kapital		2 481 438	2 237 030
Summa eget kapital		**3 399 718**	**2 912 844**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 149 320	14 718 850
Summa långfristiga skulder		14 149 320	14 718 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	567 500	567 500
Leverantörskulder		31 986	49 689
Övriga skulder	14	213 300	231 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	391 421	396 511
Summa kortfristiga skulder		1 204 207	1 245 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 753 245**	**18 877 235**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	17 250 000	17 250 000
Summa ställda säkerheter	**17 250 000**	**17 250 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader			Avskrivet
Standardförbättringar	Linjär	50	Avskrivet
Fastighetsinventarier/tvättmaskiner	Linjär	3-15	Avskrivet
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	15	2020
Fönsterbyte	Linjär	30	2040
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50	2056
Hissinstallation	Linjär	50	2060

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-08-31	2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 600 243	1 600 243
Årsavgifter, lokaler	868 101	868 101
Hyror, lokaler	535 303	535 303
Hyror, p-platser	22 990	23 090
Rabatt, vävstugan	- 15 000	- 15 000
	3 011 638	3 011 738

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	177 328	177 328
Bränsleavgifter, lokal	52 969	52 969
Öresutjämning	15	16
Inkassointäkter	360	180
Korrigering förra årets för högt räknade soc.avgifter	18 051	–
	248 723	230 492

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	101 319	118 287
Underhåll	107 535	307 103
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	139 265	135 472
Försäkringspremier	50 597	43 934
Kabel-TV	50 188	48 210
Fastighetsskötsel	317 712	318 171
Driftövervakning	47 522	48 283
Återbäring från Riksbyggen	- 11 200	- 12 600
Systematiskt brandskyddsarbete	11 232	10 964
Obligatoriska besiktningar	20 228	47 218
Larmbevakning av hissar	2 785	–
Övriga utgifter, Anticimex, kulvertar	15 881	10 013
Snö- och halkbekämpning	14 802	19 191
Statuskontroll	14 239	2 330
Förbrukningsmat.invent, luftfilter, lampor/lysrör, soppåsar, väggarmatur, m.m	14 067	12 206
Vatten	71 574	80 168
El	57 331	60 323
Uppvärmning	504 464	470 317
Sophantering och återvinning	102 588	101 277
	1 632 128	1 820 867

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk och teknisk förvaltning	229 235	223 778
Stämmokostnad, årsredovisningar, bolagsverket, tangentbord, blommor, m.m	21 490	15 903
Datauppkoppling styrelsen	3 005	8 910
Juridiska kostnader	450	225
Arvode, yrkesrevisorer	4 925	4 807
Telefon och porto	11 758	12 968
Medlems- och föreningsavgifter	2 475	2 475
Bygglovskostnad, f.g år	–	1 150
Konsultarvoden, inventering och plan för trädgården f.g år	–	20 965
Övriga externa kostnader, utbyte brandvarnare, hyra skylift, sopkärlstvätt	12 430	5 482
	285 768	296 663

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	35 615	35 520
Sammanträdesarvoden	25 104	24 683
Arvode till valberedningen	1 200	1 000
Utbildning, förtroendevalda	300	–
Summa	62 219	61 203
Sociala kostnader	9 502	27 503
	71 721	88 706

Not 6 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

Byggnader	68 486	68 486
Fjärrvärmeinstallation	10 787	10 787
Stam och badrumsrenovering	258 323	258 323
Tvättmaskiner	–	10 695
Hissinstallation	57 030	57 030
Tvättstuga	–	6 683
	394 626	412 004

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	164	980
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 576	4 784
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	20
Ränteintäkter, skattekonto	1 800	2 721
	7 667	8 505

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 188 193	5 188 193
Hissinstallation	3 197 655	3 197 655
Mark	1 386 684	1 386 684
Miljöhus/Soprum	343 544	343 544
Ombyggnad i tvättstuga	66 832	66 832
Fjärrvärmeinstallation	161 805	161 805
Stam och badrumsrenovering	12 225 486	12 225 486
Fönsterbyte	2 108 987	2 108 987
	24 679 186	24 679 186
Summa anskaffningsvärden	24 679 186	24 679 186

	2015-08-31	2014-08-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 188 193	-5 188 193
Fjärrvärmeinstallation	- 97 083	- 86 296
Stam och badrumsrenovering	-2 029 938	-1 771 615
Ombyggnad i tvättstuga	- 66 832	- 60 147
Miljöhus/Soprum	- 343 544	- 343 544
Hissinstallation	- 223 480	- 166 450
Fönsterbyte	- 273 944	- 205 458
	-8 223 014	-7 821 703
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	- 10 787	- 10 787
Årets avskrivning stam och badrumsrenovering	- 258 323	- 258 323
Årets avskrivning ombyggnad tvättstuga	–	- 6 685
Årets avskrivning hissinstallation	- 57 030	- 57 030
Året avskrivning fönsterbyte	- 68 486	- 68 486
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 617 640	-8 223 014
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 061 546	16 456 172
Varav		
Mark	1 386 684	1 386 684
Fjärrvärmeinstallation	53 935	64 722
Ombyggnad i tvättstuga	–	–
Stam och badrumsrenovering	9 937 225	10 195 548
Hissinstallation	2 917 145	2 974 175
Fönsterbyte	1 766 557	1 835 043
Taxeringsvärden		
bostäder	18 680 000	18 680 000
lokaler	8 333 000	8 333 000
Totalt taxeringsvärde	27 013 000	27 013 000
varav byggnader	*20 200 000*	*20 200 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättmaskiner	106 932	106 932
Dator	32 126	32 126
	139 058	139 058
Summa anskaffningsvärden	139 058	139 058
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättmaskiner	- 106 932	- 96 237
Dator	- 32 126	- 32 126
	- 139 058	- 128 363
Årets avskrivningar		
Maskiner	–	- 10 695
	–	- 10 695
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 139 058	- 139 058
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	231 974	233 144
Skattekonto	8 231	6 431
	240 205	239 575

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	317
Förutbetalda försäkringspremier	17 858	14 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 990	56 504
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 399	4 352
	80 247	76 054

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv-ningsfond	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	428 451	247 363	2 012 417	224 613
Disposition enl. årsstämmobeslut					224 613	- 224 613
Reservering underhållsfond				350 000	- 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 107 535	107 535	
Årets resultat						486 874
Vid årets slut	–	–	428 451	489 829	1 994 564	486 874

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 486 874 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 244 408 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	14 716 820	15 286 350
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 567 500	- 567 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	14 149 320	14 718 850

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,54%	2019-06-27	2 875 000		250 000	2 625 000
SBAB BANK AB	2,82%	2017-01-12	3 975 000		150 000	3 825 000
SBAB BANK AB	2,87%	2016-09-05	4 461 350		19 530	4 441 820
SBAB BANK AB	3,14%	2018-10-12	3 975 000		150 000	3 825 000
			15 286 350		**569 530**	**14 716 820**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 567 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 270 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 11 879 320 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	189 892	208 528
Skuld för moms	23 408	23 313
	213 300	231 841

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	45 774	46 413
Upplupna elkostnader	4 819	5 070
Upplupna värmekostnader	21 970	22 866
Upplupna kostnader för renhållning	1 138	320
Upplupna styrelsearvoden	72 624	88 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 968	27 968
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 735	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 393	204 968
	391 421	396 511

HÖGANÄS 2015-11-16

Uno Persson

Ulla Wahlström

Rey Råwall

Carina Engström

Lars-Erik Danielsson

Marina Halokoski

Gert Fäldt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 1/12 - 2015

Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höganäshus nr 3, org.nr 743000-2050

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Höganäshus nr 3 för år 2014-09-01-2015-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 bolaget 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 jag 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 augusti 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Höganäshus nr 3 för år 2014-09-01-2015-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Höganäs den 1/12 2015

Anders Callert

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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

allabrf.se

RBF HÖGANÄSHUS

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HÖGANÄSHUS NR 3 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