allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF HOLMSUNDSHUS 1
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 794000-1725

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



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdag den 8 december 2015 kl 18.30
Café Nyfiket

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare.

.....

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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

1. Stadgeändring

.....

t) Stämmans avslutande

.....

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF HOLMSUNDSHUS 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 Linnean 7 Holmsund, Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 50 lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Centralgatan 17 A-F.

Lägenhetsfördelning:

1 r kokvr	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	7	24	10	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	8	22

Total bostadsarea:	2 700 m²
Total lokalarea:	508 m²
Årets taxeringsvärde	16 023 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 023 000 kr

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Efter den senaste stämman 2014-11-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Patrik Bladh	Ordförande	Stämman	2016
Leif Holmberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Göran Hjortborg	Ledamot	Stämman	2015
Johan Bergström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Leif Jonsson		Stämman	2015
Åza Sandström		Stämman	2015
Ulf Nygård		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Valter Jauhiainen	Föreningsrevisor	Stämman
Nicklas Hermansson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	Stämman
Revisorssuppleanter		
Ulla-Britt Holmberg		Stämman
Valberedning		
Jessica Holmberg	Valberedning	Stämman
Anders Holm	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-07-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 506 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2014 och visar på ett underhållsbehov på 3 055 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 339 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 240.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre driftkostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för reparationer och underhåll samt att räntekostnaderna har minskat p.g.a omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning efter före fondförändring.

I resultatet ingår avskrivningar med 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 358 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

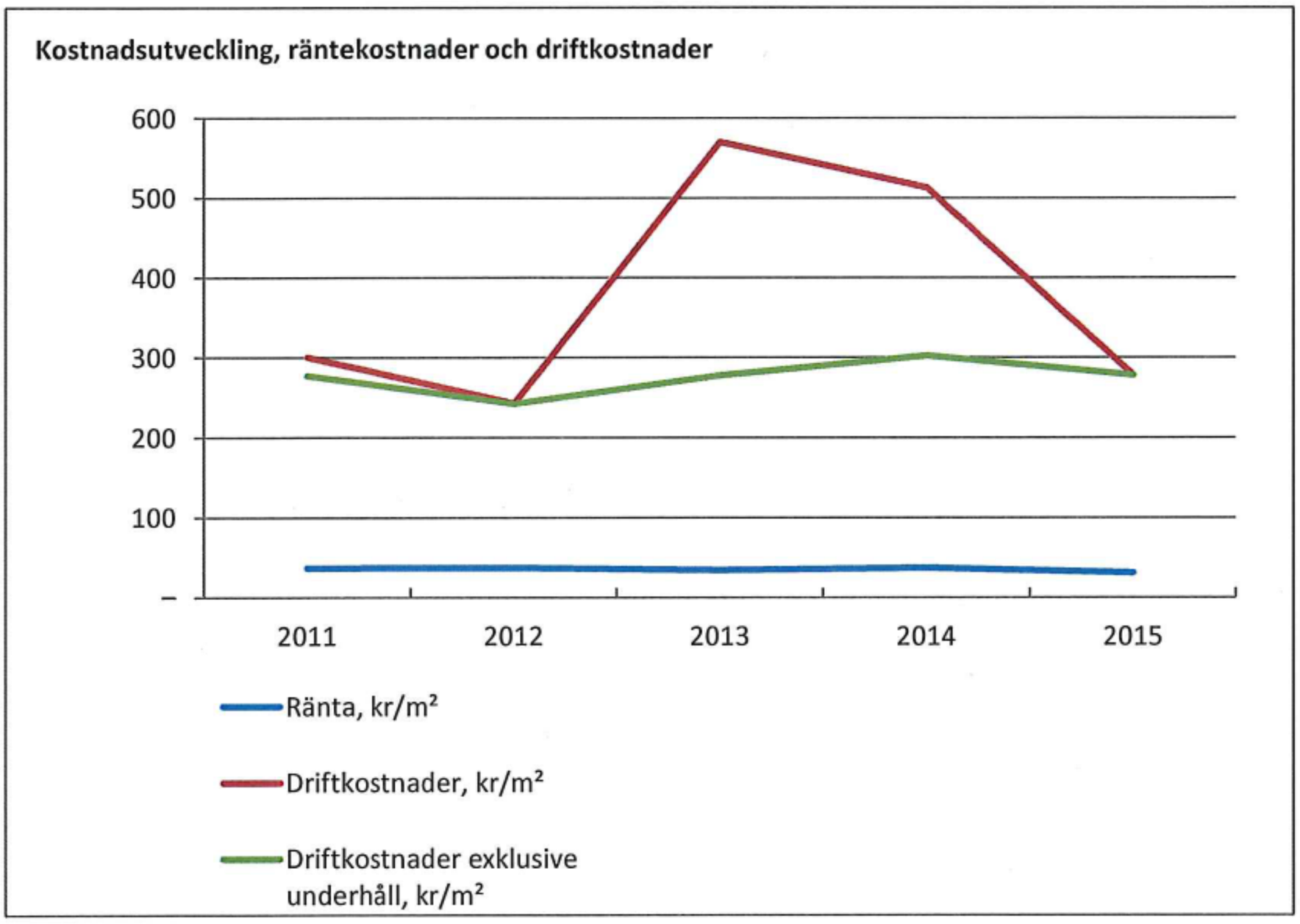
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

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

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 472	1 458	1 441	1 393	1 388
Resultat efter finansiella poster	235	- 512	- 581	425	218
Årets resultat	235	- 512	- 581	458	218
Resultat före avskrivningar	358	- 390	- 490	549	309
Balansomslutning	5 228	5 159	6 007	6 315	5 684
Soliditet	27%	23%	28%	36%	32%
Likviditet	256%	174%	256%	186%	383%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	506	501	496	482	482
Bränsletillägg, kr/m²	121	121	121	121	121
Driftkostnader, kr/m²	278	513	570	243	300
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	278	303	278	243	277
Ränta, kr/m²	31	37	34	37	36
Underhållsfond, kr/m²	374	300	435	596	507
Lån, kr/m²	1 068	1 089	1 111	1 127	1 156

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.

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	133 849
Årets resultat före fondförändring	235 321
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	129 070

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	129 070

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 472 107	1 457 569
Övriga rörelseintäkter	2	339 942	339 988
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 812 048	1 797 557
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 892 579	-1 645 149
Övriga externa kostnader	4	- 450 777	- 423 880
Personalkostnader	5	- 17 062	- 17 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 122 551	- 122 551
Summa rörelsekostnader		-1 482 969	-2 208 871
Rörelseresultat		**329 079**	**- 411 314**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	92	92
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 947	17 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 99 797	- 118 821
Summa finansiella poster		- 93 758	- 101 086
Resultat efter finansiella poster		**235 321**	**- 512 400**
Årets resultat	17	**235 321**	**- 512 400**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 074 185	4 196 736
Summa materiella anläggningstillgångar		4 074 185	4 196 736
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		**4 075 185**	**4 197 736**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	- 16 447	131
Övriga fordringar	13	17 958	17 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 224	33 009
Summa kortfristiga fordringar		33 735	50 966
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	875 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		875 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	244 315	410 394
Summa kassa och bank		244 315	410 394
Summa omsättningstillgångar		**1 153 050**	**961 360**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 228 235**	**5 159 096**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 643	86 643
Fond för yttre underhåll		1 201 111	961 011
Summa bundet eget kapital		1 287 754	1 047 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 106 251	646 249
Årets resultat		235 321	- 512 400
Summa fritt eget kapital		129 070	133 849
Summa eget kapital		**1 416 824**	**1 181 503**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 360 538	3 426 582
Summa långfristiga skulder		3 360 538	3 426 582
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	66 044	66 044
Leverantörskulder	19	59 567	36 492
Övriga skulder	20	122 667	122 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	202 595	326 076
Summa kortfristiga skulder		450 873	551 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 228 235**	**5 159 096**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	6 785 300	6 785 300
Summa ställda säkerheter	**6 785 300**	**6 785 300**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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. 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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2051
Standardförbättringar	Linjär	10-20	2023
Markanläggningar	Linjär	10-20	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 365 788	1 352 265
Hyror, lokaler	43 919	43 728
Hyror, garage	24 000	24 000
Hyror, p-platser	38 400	37 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 23
	1 472 107	1 457 569
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	326 995	326 995
Bränsleavgifter, övrigt	12 958	12 958
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 11	35
	339 942	339 988
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	135 917	211 087
Underhåll	–	674 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 819	49 819
Försäkringspremier	23 835	22 357
Kabel- och digital-TV	71 400	69 150
Återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	1 181	1 795
Städning gemensamma utrymmen	–	972
Bevakningskostnader	9 133	11 670
Snö- och halkbekämpning	31 017	16 613
Förbrukningsmateriel	4 796	3 427
Fordons- och maskinkostnader	–	1 171
Vatten	108 491	100 592
El	137 395	164 198
Uppvärmning	283 043	280 808
Sophantering och återvinning	42 852	41 748
	892 579	1 645 149

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	339 696	328 250
IT-kostnader	82 468	71 510
Styrelsearvode	500	–
Arvode, yrkesrevisorer	10 319	10 116
Möteskostnader	1 300	–
Representation	–	1 400
Telefon och porto	4 827	4 750
Medlems- och föreningsavgifter	4 200	4 200
Konsultarvoden	1 625	–
Övriga externa kostnader	5 842	3 654
	450 777	423 880

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	10 500	10 500
Sammanträdesarvoden	1 500	1 500
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Summa	13 600	13 600
Sociala kostnader	3 462	3 691

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	51 583	51 583
Markanläggningar	2 997	2 997
Markinventarier	67 971	67 971
	122 551	122 551

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	92	92
	92	92

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	97	247
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 718	17 396
Övriga ränteintäkter	132	–
	5 947	17 643

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	99 797	117 953
Övriga räntekostnader	–	46
Övriga finansiella kostnader	–	822
	99 797	118 821

allabrf.se

Not 10 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 067 385	7 067 385
Mark	1 755 817	1 755 817
Standardförbättringar	1 301 738	849 704
Markanläggning	299 295	299 295
	10 424 235	9 972 201
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	452 034
	–	452 034
Summa anskaffningsvärden	10 424 235	10 424 235
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 168 118	-5 116 535
Standardförbättringar	- 849 039	- 781 068
Markanläggningar	- 278 313	- 275 316
Markinventarier	67 971	67 971
	-6 227 498	-6 104 947
Årets avskrivning byggnader	- 51 583	- 51 583
Årets avskrivning markanläggningar	- 2 997	- 2 997
Årets avskrivning markinventarier	- 67 971	- 67 971
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 350 049	-6 227 498
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 074 185	4 196 736
Varav		
Byggnader	1 847 684	1 899 267
Standardförbättringar	2 208 516	2 276 487
Markanläggningar	17 985	20 982
Taxeringsvärden		
bostäder	15 773 000	15 773 000
lokaler	250 000	250 000
Totalt taxeringsvärde	16 023 000	16 023 000
varav byggnader	*12 650 000*	*12 650 000*

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 16 447	131
	- 16 447	131

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	13 079	17 826
Skattekonto	4 879	–
	17 958	17 826

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	436	524
Förutbetalda försäkringspremier	12 274	11 561
Förutbetalda driftkostnader	19 514	20 924
	32 224	33 009

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	875 000	500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	575 000	0,45	2015-07-04		
90 dagar	300 000	0,50	2015-08-04		
				875 000	500 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	244 315	410 394
	244 315	410 394

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 643	961 011	646 249	- 512 400
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 512 400	512 400
Reservering underhållsfond		240 100	- 240 100	
Årets resultat				235 321
Vid årets slut	86 643	1 201 111	- 106 251	235 321

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 235 321 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 -4 779 kr.

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 426 582	3 492 626
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 66 044	- 66 044
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 360 538	3 426 582

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,07%	2016-03-01	999 535		66 044	933 491
STADSHYPOTEK	2,85%	2017-06-01	1 700 000			1 700 000
STADSHYPOTEK	3,93%	2015-10-30	793 091			793 091
			3 492 626		**66 044**	**3 426 582**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 66 044 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 264 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 096 362 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	59 567	56 698
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 20 206
	59 567	36 492

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	115 852	115 852
Avräkning lån	6 547	6 547
Clearing	268	–
	122 667	122 399

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	47 599
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 061	111 559
Upplupna elkostnader	8 845	–
Upplupna värmekostnader	11 326	–
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	5 200	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 163	166 918
	202 595	326 076

Holmsund 2015-

Patrik Bladh

Leif Holmberg

Göran Hjortborg
Leif Jonsson

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-25

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Valter Jauhiainen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF HOLMSUNDSHUS NR 1, org. nr 794000-1725

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF HOLMSUNDSHUS NR 1 för år ~~2015~~. 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 auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som 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 RBF HOLMSUNDSHUS NR 1s finansiella ställning per den 30 juni 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 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 RBF HOLMSUNDSHUS NR 1 för år ~~2015~~. 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.

Umeå den 2015-11-25

KPMG AB

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Valter Jauhiainen
Föreningens revisor

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.

allabrf.se

RBF HOLMSUNDSHUS 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HOLMSUNDSHUS 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