allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF KARLSHAMNSHUS 3
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 736200-1823

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



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 127 189	5 326 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		10 500	10 500
Summa anläggningstillgångar		**5 137 689**	**5 337 299**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		6 299	–
Övriga fordringar		2 860	5 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 426	17 977
		72 585	23 023
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		166 029	225 611
		168 029	227 611
Summa omsättningstillgångar		**240 614**	**250 634**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 378 303**	**5 587 933**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		27 750	27 750
Underhållsfond		115 675	23 307
		143 425	51 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		85 044	212 230
Årets resultat		- 35 022	- 142 337
Avsättning till underhållsfond		- 130 000	- 130 000
Ianspråktagande av underhållsfond		37 632	145 151
		- 42 346	85 044
Summa eget kapital		**101 079**	**136 101**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	4 856 900	5 019 264
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	11	176 000	194 544
Leverantörsskulder		37 829	26 325
Medlemmarnas reparationsfonder		113 210	107 910
Övriga kortfristiga skulder		–	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	93 285	100 789
		420 324	432 568
Summa skulder		**5 277 224**	**5 451 832**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 378 303**	**5 587 933**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		5 457 000	5 457 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 801 363 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

allabrf.se

från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Standardförbättringar	Rak	33 år
Stambyte och badrumsrenovering	Rak	50 år
Balkonginglasning	Rak	40 år
Markanläggning	Rak	30 år
Miljöhus	Rak	25 år
Fjärrvärmeväxlare	Rak	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-08-31	2013-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 003 033	982 339
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 20 000	- 20 000
Hyror, p-platser	2 800	2 200
	985 833	964 539
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Balkonginglasning	43 500	43 500
Försäkringsersättningar vattenskada	39 698	–
	83 198	43 500

allabrf.se

	2014-08-31	2013-08-31

Not 3 Driftkostnader

Försäkringspremier	10 055	9 440
Förvaltningsarvode	136 907	150 056
Kabel-TV	26 757	22 589
IT-kostnader	1 353	2 102
Juridiska kostnader	270	630
Arvode, yrkesrevisorer	8 250	8 125
Möteskostnader	1 086	1 374
Övriga förvaltningskostnader	8 545	7 280
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 200	- 4 400
Bevakningskostnader	4 334	624
Förbrukningsmateriel	12 074	9 866
Vatten (2013/2014 innehåller en kreditfaktura)	26 374	47 307
El	23 042	29 428
Uppvärmning	155 745	170 226
Sophantering och återvinning	32 674	36 225
	445 266	490 872

Not 4 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 200	15 795
Lokalkostnader	–	1 715
Kreditupplysningar	238	225
Kontorsmateriel	3 836	4 479
Telefon och porto	–	369
Medlems- och föreningsavgifter	1 323	1 323
Bankkostnader	50	–
	7 647	23 906

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	23 100	20 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 554	–
Övriga kostnadsersättningar	650	500
Arvode vicevärd	4 500	4 500
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	300	1 200
Summa	31 104	27 250
Sociala kostnader	6 478	6 851
	37 582	34 101

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Balkonginglasning	38 076	38 076
Stambyte och badrumsrenovering	40 885	40 885
Standardförbättringar	81 997	81 997
Markanläggning	14 918	14 918
Fjärrvärmeväxlare	10 000	10 000
Miljöhus	13 734	13 734
	199 610	199 610

allabrf.se

	2014-08-31	2013-08-31

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	151	301
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	99	36
Övriga ränteintäkter	44	45
	294	382

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	594 387	594 387
Balkonginglasning	1 523 059	1 523 059
Mark	68 255	68 255
Standardförbättringar	2 733 223	2 733 223
Stambyte och badrumsrenovering	2 044 227	2 044 227
Markanläggning	452 074	452 074
Miljöhus	343 331	343 331
Fjärrvärmeväxlare	300 000	300 000
Summa anskaffningsvärden	8 058 556	8 058 556
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 594 387	- 594 387
Balkonginglasning	- 114 228	- 76 152
Standardförbättringar	-1 600 212	-1 518 215
Stambyte och badrumsrenovering	- 340 708	- 299 823
Markanläggningar	- 44 754	- 29 836
Miljöhus	- 27 468	- 13 734
Fjärrvärmeväxlare	- 10 000	–
	-2 731 757	-2 532 147
Årets avskrivning standardförbättringar	- 81 997	- 81 997
Årets avskrivning stambyte och badrumsrenovering	- 40 885	- 40 885
Årets avskrivning balkoninglasning	- 38 076	- 38 076
Årets avskrivning markanläggningar	- 14 918	- 14 918
Årets avskrivning miljöhus	- 13 734	- 13 734
Årets avskrivning fjärrvärmeväxlare	- 10 000	- 10 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 931 367	-2 731 757
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 127 189	5 326 799
Varav		
Mark	68 255	68 255
Standardförbättringar	1 051 014	1 133 011
Stambyte och badrumsrenovering	1 662 634	1 703 519
Balkonginglasning	1 370 755	1 408 831
Markanläggning	392 402	407 320
Miljöhus	302 129	315 863
Fjärrvärmeväxlare	280 000	290 000
Taxeringsvärden	10 045 000	10 045 000
varav byggnader	*7 600 000*	*7 600 000*

allabrf.se

	2014-08-31	2013-08-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	3 406	3 243
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 914	10 804
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 408	3 930
Övriga förutbetalda kostnader, försäkringsersättning	39 698	–
	63 426	17 977

Not 10 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	27 750	23 307	227 380	- 142 337
Disposition enl årsstämmobeslut			- 142 337	142 337
Avsättning till underhållsfond		130 000	- 130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 37 632	37 632	
Årets resultat				- 35 022
Vid årets slut	27 750	115 675	- 7 324	- 35 022

allabrf.se

	2014-08-31	2013-08-31

Not 11 Fastighetslån

Fastighetslån	5 032 900	5 213 808
Avgår nästa års amortering	- 176 000	- 194 544
Skuld vid årets slut	4 856 900	5 019 264

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,82%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,19	2014-05-15	1 014 790		1 014 790	
SBAB	2,34%	Rörligt		2 478 900	30 000	2 448 900
SBAB	2,93%	Rörligt	1 559 018		1 559 018	
SBAB	2,78%	2015-10-12		2 640 000	56 000	2 584 000
SBAB	2,79%	Rörligt	877 500		877 500	
SBAB	3,69%	2013-11-08	1 762 500		1 762 500	
			5 213 808	**5 118 900**	**5 299 808**	**5 032 900**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 176 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 704 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 152 900 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 168	3 367
Upplupna elkostnader	1 617	2 296
Upplupna vattenavgifter	2 607	4 359
Upplupna värmekostnader	6 464	5 407
Upplupna kostnader för renhållning	1 615	1 316
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 814	84 044
	93 285	100 789

allabrf.se

2014-08-31	2013-08-31

Karlshamn, 2014 -11-03

Fredrik Broberg

Kerstin Jansson

Rebecka Karlsson

Tommy Andersson

Larsson Ulrika

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 december 2014.

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Annika Morin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 3, org.nr 7362001823

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 3 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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. 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 3 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

Karlskrona den 11 /12 2014

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Annika Morin
Föreningsvald revisor

allabrf.se

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Karlshamnshus nr 3 kallas härmed till årsmöte

onsdagen den 11 februari 2015, kl 18.00

Lokal: Föreningslokalen

Dagordning enligt stadgarna § 22
Jämte tillägg: t) ett första beslut om antagande av nya stadgar

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA

allabrf.se

Ordlista

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

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

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

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

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.
Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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
KARLSHAMNSHUS 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS 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

allabrf.se

DAGORDNING
VID
ORDINARIE 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, 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 hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende

t) Ett första beslut om antagande av nya stadgar

u) Stämmans avslutande

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF KARLSHAMNSHUS 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald på
Ordinarie ledamöter			
Fredrik Broberg	Ordförande	Stämman	2 år
Kerstin Jansson	Vice ordförande	Stämman	1 år
Rebecka Karlsson	Sekreterare	Stämman	2 år
Tommy Andersson	Ledamot	Stämman	1 år
Ulrika Larsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Christoffer Cederqvist		Stämman	1 år
Johan Westmar		Stämman	1 år
Niklas Johansson		Stämman	1 år
Johan Olsson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Annika Morin	Föreningsvald revisor	Stämman	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Lars Bengtsson		Stämman	
Valberedning			
Styrelsen		Stämman	
Studieorganisatör			
Larsson Ulrika		Styrelsen	
Vicevärd			
Tommy Andersson		Styrelsen	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sölvesborg 23 i Karlshamns kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 21 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Regeringsgatan 115 och Vinkelgatan 26 A-B i Karlshamn.

allabrf.se

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	2	4	12	2

Dessutom tillkommer:

P-platser	Förråd
2	2

Total bostadsarea:	1 505 m²
Årets taxeringsvärde	10 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 045 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge län.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 207 tkr och planerat underhåll för 37 tkr.

Underhållsplan

Avsättningen för verksamhetsåret sker med 130 000 kr till den yttre underhållsfonden för att säkerställa det framtida underhållsbehovet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

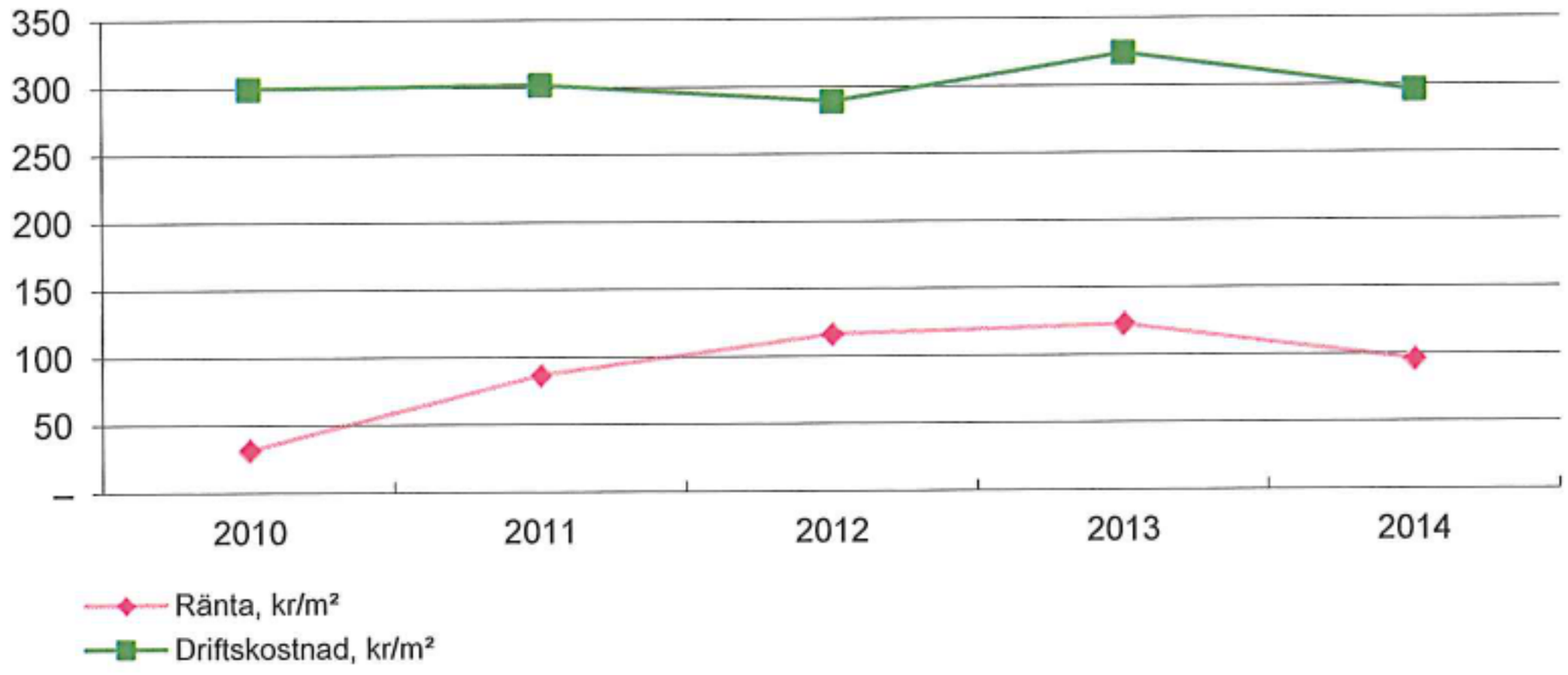
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 februari 2014. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 29 (2014-08-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drift- och räntekostnader.
Kostander för värme, vatten och el i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. av omsatta lån med lägre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 069	1 008	970	916	827
Årets resultat	- 35	- 142	- 377	- 751	- 93
Balansomslutning	5 378	5 588	5 912	5 557	4 153
Soliditet	2%	2%	5%	12%	34%
Likviditet	57%	58%	166%	129%	272%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	666	653	628	602	561
Driftskostnad, kr/m²	296	324	289	302	300
Ränta, kr/m²	96	123	116	87	32
Underhållsfond, t kr	116	23	38	301	1 004

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. Underhållsfond t kr.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2014 då avgifterna höjdes med 1%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Karlshamns Energi	Fjärrvärme
Sappa	Kabeltv

allabrf.se

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	85 044
Årets resultat före fondförändring	-35 022
Årets fondavsättning enligt budget	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 632
Summa underskott	-42 346

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-42 346

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	985 833	964 539
Övriga förvaltningsintäkter	2	83 198	43 500
		1 069 031	1 008 039
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 207 499	- 47 797
Planerat underhåll		- 37 632	- 145 151
Fastighetsavgift/skatt		- 25 557	- 25 410
Driftkostnader	3	- 445 266	- 490 872
Övriga kostnader	4	- 7 647	- 23 906
Personalkostnader	5	- 37 582	- 34 101
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 199 610	- 199 610
		- 960 793	- 966 847
Rörelseresultat		**108 238**	**41 192**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		966	861
Ränteintäkter och liknande poster	7	294	382
Räntekostnader och liknande poster		- 144 520	- 184 771
		- 143 260	- 183 528
Resultat efter finansiella poster		**- 35 022**	**- 142 336**
Årets resultat		**- 35 022**	**- 142 336**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 130 000	- 130 000
Ianspråktagande av underhållsfond		37 632	145 151
Resultat efter fondförändring		**- 127 390**	**- 127 185**