allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF LULEÅHUS NR 25
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 716415-8698

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



allabrf.se

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
2016

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandes 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF LULEÅHUS NR 25
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 Valen 10 i Luleå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Stationsgatan 64 A-Cgatan i Luleå.

Lägenhetsfördelning:					Dessutom tillkommer	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lokaler	P-platser
3	4	11	9	3	1	17

Total bostadsarea:	2 452	m²
Total lokalarea:	14	m²
Årets taxeringsvärde	27 038 000	kr
Föregående års taxeringsvärde	27 038 000	kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen G.a Valen 1.Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt snöröjning inom området.

Efter den senaste stämman 2015-01-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Göte Henriksson	Ordförande	Stämman
Brage Nilsson	Vice ordförande	Stämman
Linda Olofsson	Ledamot	Stämman
Viktoria Persson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Carina Olofsson		Stämman
Göran Segerlund		Stämman
Lars Eklund		Stämman
Håkan Lindahl		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Rolf Johansson	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman
Revisorssuppleanter		
Torsten Berglund		Stämman
Valberedning		
Gunilla Ullenius	Valberedning	Stämman
Per Pettersson	Valberedning, sammankallande	Stämman
Peter Olofsson	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 70 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Efter räkenskapsårets slut har föreningen gjort en extra amortering på 2 000 000 kr på fastighetslånet.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. rening av vatten samt ombyggnad av avlopp i lägenhet.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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.
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
~~Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.~~

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 836	1 837	1 836	1 835	1 837
Resultat efter finansiella poster	206	477	478	336	218
Årets resultat	206	477	478	336	218
Soliditet	47%	46%	45%	43%	41%
Likviditet	914%	872%	764%	602%	507%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	724	724	724	724	724
Bränsletillägg, kr/m²	66	66	66	66	66
Driftkostnader, kr/m²	490	397	387	412	414
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	461	369	387	397	381
Lån, kr/m²	4 242	4 315	4 390	4 473	4 546

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	837 302
Årets resultat före fondförändring	206 391
Summa överskott	1 043 693

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 043 693

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 836 489	1 836 699
Övriga rörelseintäkter	2	223 757	241 632
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 060 246	2 078 331
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 207 933	- 978 934
Övriga externa kostnader	4	- 18 838	- 19 921
Personalkostnader	5	- 17 167	- 20 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 291 400	- 291 400
Summa rörelsekostnader		-1 535 338	-1 310 935
Rörelseresultat		**524 908**	**767 395**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 522	65 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 350 419	- 357 595
Summa finansiella poster		- 318 517	- 290 642
Resultat efter finansiella poster		**206 391**	**476 753**
Årets resultat		**206 391**	**476 753**

EB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 603 883	15 895 283
Summa materiella anläggningstillgångar		15 603 883	15 895 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		**15 618 883**	**15 910 283**
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	61 723	62 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 206	27 991
Summa kortfristiga fordringar		88 929	90 445
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	4 200 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 200 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	568 981	437 707
Summa kassa och bank		568 981	437 707
Summa omsättningstillgångar		**4 857 910**	**4 528 152**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 476 793**	**20 438 435**

BED

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 049 578	3 049 578
Fond för yttre underhåll		5 572 099	5 064 718
Summa bundet eget kapital		8 621 677	8 114 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		837 302	867 930
Årets resultat		206 391	476 753
Summa fritt eget kapital		1 043 693	1 344 683
Summa eget kapital		**9 665 370**	**9 458 979**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	10 279 635	10 459 967
Summa långfristiga skulder		10 279 635	10 459 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	180 332	180 332
Leverantörskulder	19	29 864	25 840
Övriga skulder	20	56 045	56 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	265 546	256 896
Summa kortfristiga skulder		531 787	519 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 476 793**	**20 438 435**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	25 108 000	25 108 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BEB

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 509 867 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

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

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.

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. BJ EB

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	78	2067
Standardförbättringar	Linjär	15-20	
Inventarier	Linjär	5-10	

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	1 776 099	1 776 099
Hyror, lokaler	2 640	2 640
Hyror, p-platser	57 960	57 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 210	–
	1 836 489	1 836 699
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	161 938	161 938
Elavgifter	41 117	41 117
Övriga ersättningar	–	210
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	19
Övriga rörelseintäkter	20 684	38 348
	223 757	241 632
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	262 344	47 723
Underhåll	70 255	68 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 670	36 890
Försäkringspremier	14 767	13 882
Kabel- och digital-TV	29 691	29 249
Fastighetsskötsel	229 565	221 699
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 3 100
Obligatoriska besiktningar	2 312	2 317
Snö- och halkbekämpning	33 463	32 881
Förbrukningsmateriel	1 247	6 626
Vatten	124 193	107 763
El	179 594	196 678
Uppvärmning	177 437	169 178
Sophantering och återvinning	50 095	48 784
	1 207 933	978 934
Not 4 Övriga externa kostnader		
Juridiska kostnader	–	210
Arvode, yrkesrevisorer	8 112	8 537
Möteskostnader	935	–
Kreditupplysningar	–	288
Telefon och porto	4 570	4 439
Medlems- och föreningsavgifter	3 000	3 000
Övriga externa kostnader	2 221	3 447
	18 838	19 921

RB EB

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Utbildning, förtroendevalda	–	1 000
Summa	15 000	16 000
Sociala kostnader	2 167	4 681
	17 167	20 681

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	291 400	291 400
	291 400	291 400

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar.	1 380	1 380
	1 380	1 380

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	66	373
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	30 197	64 956
Övriga ränteintäkter	259	244
	30 522	65 573

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	350 419	357 595
	350 419	357 595

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 300 674	27 300 674
Mark	500 000	500 000
	27 800 674	27 800 674
Summa anskaffningsvärden	27 800 674	27 800 674
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 905 391	-4 613 991
	-4 905 391	-4 613 991
Årets avskrivning byggnader	- 291 400	- 291 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 196 791	-4 905 391
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
Under året återförda nedskrivningar	–	–
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 603 883	15 895 283
Varav		
Byggnader	15 103 883	15 395 283
Mark	500 000	500 000
Taxeringsvärden		
bostäder	20 016 000	20 016 000
lokaler	7 022 000	7 022 000
Totalt taxeringsvärde	27 038 000	27 038 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	134 095	134 095
	134 095	134 095
Summa anskaffningsvärden	134 095	134 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 134 095	- 134 095
	- 134 095	- 134 095
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 134 095	- 134 095
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggens Intresseförening 30 (30) st	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	18 232	19 012
Skattekonto	43 491	43 442
	61 723	62 454

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	5 018	4 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 150	18 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 484	2 455
Övrigt	553	2 200
	27 206	27 991

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 200 000	4 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	0,20	löpande
30 dagar	2 000 000	0,20	2015-09-17
90 dagar	2 000 000	0,25	2015-11-17

BF EB

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31
	4 200 000	4 000 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	568 981	437 707
	568 981	437 707

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 049 578	5 064 718	867 930	476 753
Disposition årets resultat 2013/2014			476 753	- 476 753
Reservering underhållsfond enligt årsstämmobeslut		400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt årsstämmobeslut	–	- 68 364	68 364	
Reservering underhållsfond enligt underhållsplan		246 000	- 246 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt underhållsplan		- 70 255	70 255	
Årets resultat				206 391
Vid årets slut	3 049 578	5 572 099	837 302	206 391

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 459 967	10 640 299
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 180 332	- 180 332
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 279 635	10 459 967

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	4,12%	2018-10-30	2 553 000		55 200	2 497 800
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,96%	2016-09-26	3 822 379		77 612	3 744 767
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,16%	2015-09-25	4 264 920		47 520	4 217 400
			10 640 299		**180 332**	**10 459 967**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 332 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 180332kr årligen.

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	29 864	25 840
	29 864	25 840

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	10 754	10 754
Avräkning lån	45 291	45 667
	56 045	56 421

EB

allabrf.se

	2015-08-31	2014-08-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	23 210	23 210
Upplupna sociala avgifter	4 713	4 713
Upplupna räntekostnader	18 735	19 136
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 844	1 684
Upplupna elkostnader	12 953	14 418
Upplupna vattenavgifter	20 014	18 343
Upplupna värmekostnader	8 199	8 283
Upplupna kostnader för renhållning	7 245	7 245
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 634	159 864
	265 546	256 896

allabrf.se

Luleå 2016-01-19

Göte Henriksson

Brage Nilsson

Linda Olofsson

Viktoria Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 160205

Rolf Johansson
Revisor

Ingela Björklund
Auktoriserad Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus nr 25, org. nr 716415-8698

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus nr 25 för räkenskapsåret 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.

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 Luleåhus nr 25s finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Luleåhus nr 25 för räkenskapsåret 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 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.

Luleå den 5/2 2016

KPMG AB

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor

Rolf Johansson
Av föreningen vald 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.

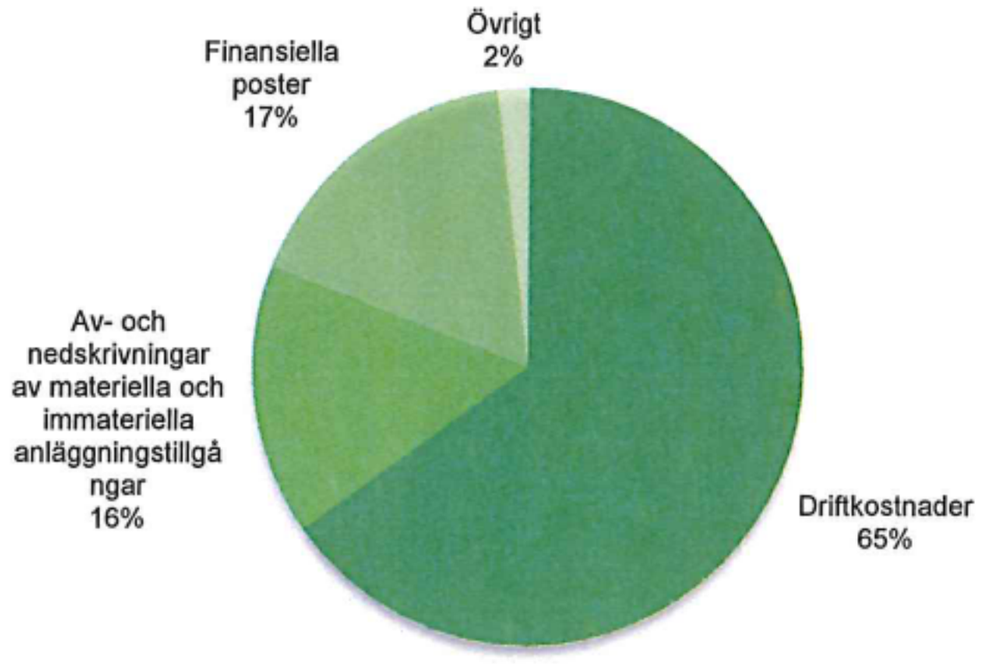
Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

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

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 207 933	978 934
Övriga externa kostnader	18 838	19 921
Personalkostnader	17 167	20 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	291 400	291 400
Finansiella poster	318 517	290 642
Summa kostnader	**1 853 855**	**1 601 578**



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	262 344	47 723
Underhåll	70 255	68 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 670	36 890
Försäkringspremier	14 767	13 882
Kabel- och digital-TV	29 691	29 249
Fastighetsskötsel	229 565	221 699
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 3 100
Obligatoriska besiktningar	2 312	2 317
Snö- och halkbekämpning	33 463	32 881
Förbrukningsmateriel	1 247	6 626
Vatten	124 193	107 763
El	179 594	196 678
Uppvärmning	177 437	169 178
Sophantering och återvinning	50 095	48 784
Summa driftkostnader	**1 207 933**	**978 934**

allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	2452	2452
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	107	19
Underhåll	29	28
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	15
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetsskötsel	94	90
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Snö- och halkbekämpning	14	13
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	51	44
El	73	80
Uppvärmning	72	69
Sophantering och återvinning	20	20
Summa driftkostnader	**493**	**399**

allabrf.se

RBF LULEÅHUS NR 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LULEÅHUS NR 25 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