allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF LULEÅHUS NR 25
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716415-8698 EB

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.

allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

RBF LULEÅHUS NR 25 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 4 000 kronor i återbäring samt 1 380 kronor i utdelning. BEB

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

EB

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF LULEÅHUS NR 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31

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 Inkomstskattelagen. 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-C 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	29 644 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 038 000 kr

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

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. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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

AEB

Efter den senaste stämman 2016-02-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Göte Henriksson	Ordförande	Stämman	2018
Linda Olofsson	Ledamot	Stämman	2017
Peter Olofsson	Ledamot	Stämman	2018
Åsa Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Carina Olofsson		Stämman	2017
Erik Nilsson		Stämman	2018
Mats-Ola Moritz		Stämman	2018
Håkan Lindahl		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Rolf Johansson	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman
Revisorssuppleanter		
Torsten Berglund		Stämman
Valberedning		
Ann-Kristin Svedjeholm	Valberedning	Stämman
Gunilla Ullenius	Valberedning	Stämman
Per Pettersson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.
Kostnaderna för reparationerna avser vattenrening och ventilation samt hiss- och takreparationer.
Räntekostnader har sjunkit med ca 100 000 kr pga. en extraamortering på 2 miljoner på lån.

Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande under verksamhetsåret.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för reparationer och underhåll.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på utförd Ovkbesiktning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 914% till 623%.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 763 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. BJ GB

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret: Föreningen har gjort en är extraamortering på 2,67 miljoner på lån.

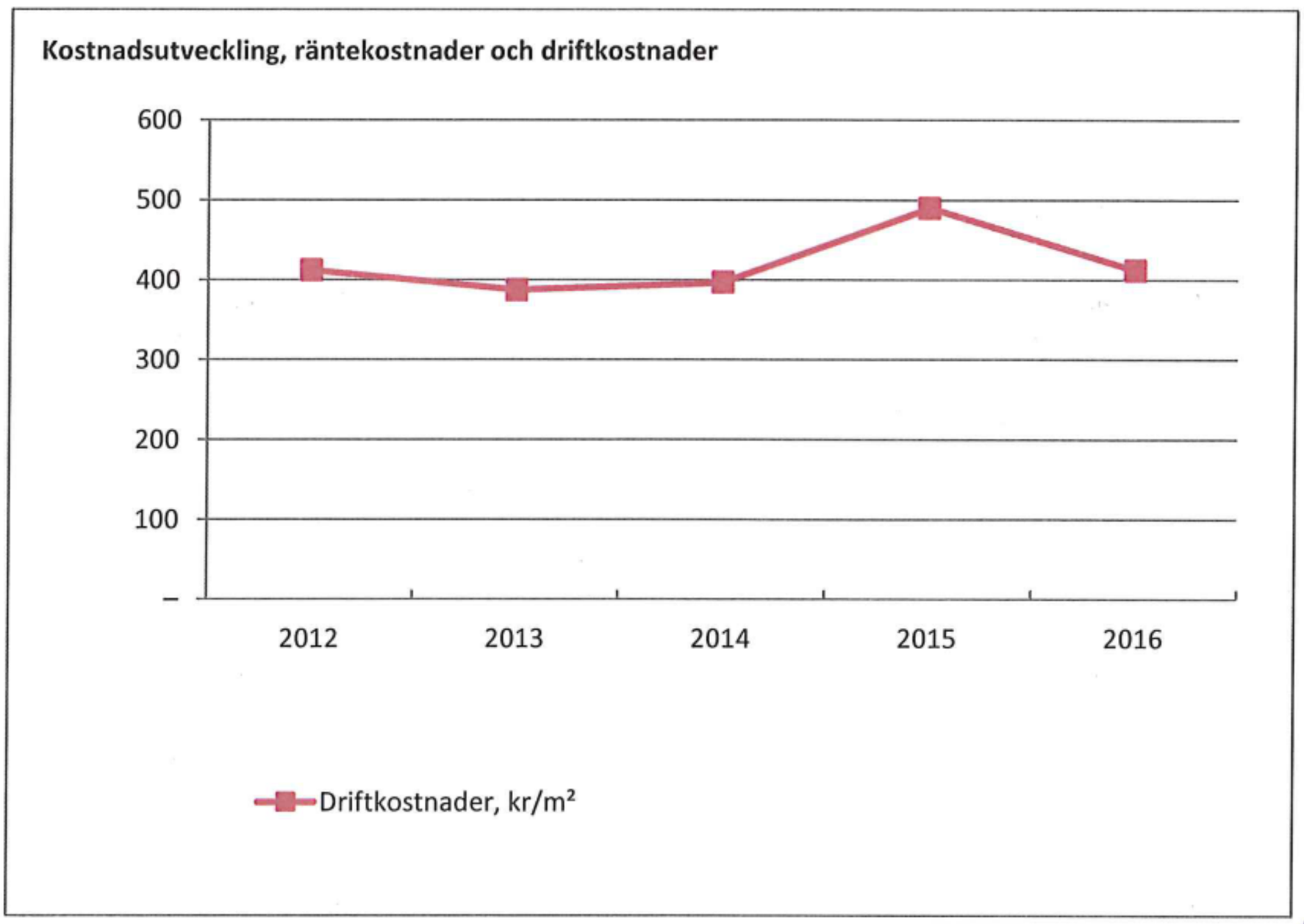
Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).
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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 039	2 040	2 040	2 039	2 038
Resultat efter finansiella poster	471	206	477	478	336
Soliditet	54%	47%	46%	45%	43%
Likviditet	623%	914%	872%	764%	602%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	724	724	724	724	724
Bränsletillägg, kr/m²	66	66	66	66	66
Driftkostnader, kr/m²	412	490	397	387	412
Lån, kr/m²	3 358	4 242	4 315	4 390	4 473

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	792 358
Årets resultat	471 404
Summa överskott	1 263 762
Att balansera i ny räkning	1 263 762

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 039 424	2 039 544
Övriga rörelseintäkter	2	21 799	20 702
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 061 223	2 060 246
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 015 749	-1 207 933
Övriga externa kostnader	4	- 20 797	- 18 838
Personalkostnader	5	- 19 713	- 17 167
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 291 400	- 291 400
Summa rörelsekostnader		-1 347 659	-1 535 338
Rörelseresultat		**713 564**	**524 908**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 967	30 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 249 507	- 350 419
Summa finansiella poster		- 242 160	- 318 517
Resultat efter finansiella poster		**471 404**	**206 391**
Årets resultat		**471 404**	**206 391**

BEB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 312 483	15 603 883
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		15 312 483	15 603 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	45 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		**15 357 483**	**15 618 883**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	37 058	61 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 950	27 206
Summa kortfristiga fordringar		78 008	88 929
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	4 200 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 350 483	568 981
Summa kassa och bank		3 350 483	568 981
Summa omsättningstillgångar		**3 428 491**	**4 857 910**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 785 974**	**20 476 793**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 049 578	3 049 578
Underhållsfond		5 823 434	5 572 099
Summa bundet eget kapital		8 873 012	8 621 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		792 358	837 302
Årets resultat		471 404	206 391
Summa fritt eget kapital		1 263 762	1 043 693
Summa eget kapital		**10 136 774**	**9 665 370**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	8 099 303	10 279 635
Summa långfristiga skulder		8 099 303	10 279 635
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	180 332	180 332
Leverantörskulder	19	82 241	29 864
Övriga skulder	20	36 158	56 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	251 166	265 546
Summa kortfristiga skulder		549 897	531 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 785 974**	**20 476 793**

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

EB

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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. Underhållsfonden redovisas 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.

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 tillförligt sätt.

BEB

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	77	2067
Standardförbättringar	Linjär	15-20	
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-08-31	2015-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 776 099	1 776 099
Hyror, lokaler	2 640	2 640
Hyror, p-platser	57 960	57 960
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 330	–
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 210
Bränsleavgifter, bostäder	161 938	161 938
Elavgifter	41 117	41 117
	2 039 424	2 039 544

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar	240	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	18
Inkassointäkter	180	–
Övriga rörelseintäkter	21 361	20 684
	21 799	20 702
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	109 429	262 344
Underhåll	–	70 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38 480	37 670
Försäkringspremier	15 357	14 767
Kabel- och digital-TV	30 259	29 691
Fastighetsskötsel	236 480	229 565
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 4 700
Städning gemensamma utrymmen	233	–
Obligatoriska besiktningar	20 561	2 312
Snö- och halkbekämpning	43 337	33 463
Förbrukningsmateriel	–	1 247
Vatten	119 190	124 193
El	178 008	179 594
Uppvärmning	179 362	177 437
Sophantering och återvinning	49 053	50 095
	1 015 749	1 207 933

EB

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Juridiska kostnader	690	–
Arvode, yrkesrevisorer	9 738	8 112
Möteskostnader	–	935
Telefon och porto	5 084	4 570
Medlems- och föreningsavgifter	3 000	3 000
Övriga externa kostnader	2 286	2 221
	20 797	18 838

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 713	2 167
	19 713	17 167

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

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

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 380	1 380
	1 380	1 380

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	66
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 713	30 197
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	–
Övriga ränteintäkter	239	259
	5 967	30 522

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	249 507	350 419
	249 507	350 419

RJ / EB

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 300 674	27 300 674
Mark	500 000	500 000
Summa anskaffningsvärden	27 800 674	27 800 674
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 196 791	-4 905 391
	-5 196 791	-4 905 391
Årets avskrivning byggnader	- 291 400	- 291 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 488 191	-5 196 791
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 312 483	15 603 883
Varav		
Byggnader	14 812 483	15 103 883
Mark	500 000	500 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	21 416 000	20 016 000
Mark	8 228 000	7 022 000
Totalt taxeringsvärde	29 644 000	27 038 000
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	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
Årets avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 134 095	- 134 095
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
90 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	45 000	15 000
	45 000	15 000

BF ER

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	17 422	18 232
Skattekonto	19 636	43 491
	37 058	61 723

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	5 169	5 018
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 951	19 150
Förutbetald vattenavgift	9 979	–
Förutbetald renhållning	3 310	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 540	2 484
Övrigt	–	553
	40 950	27 206

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 200 000
	–	4 200 000

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	3 350 483	568 981
	3 350 483	568 981

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 049 578	5 572 099	837 302	206 391
Disposition enl. årsstämmobeslut			206 391	- 206 391
Reservering underhållsfond		251 335	- 251 335	
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–	
Årets resultat				471 404
Vid årets slut	3 049 578	5 823 434	792 358	471 404

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 471 404 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 220 068 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	8 279 635	10 459 967
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 180 332	- 180 332
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	8 099 303	10 279 635

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	4,12%	2018-10-30	2 497 800		55 200	2 442 600
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,44%	2019-09-25	4 217 400		2 047 520	2 169 880
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,96%	2016-09-26	3 744 767		77 612	3 667 155
			10 459 967		**2 180 332**	**8 279 635**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 332 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 721 328 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 377 975 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	82 241	29 864
	82 241	29 864

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	10 754	10 754
Skuld för moms	5 670	–
Avräkning lån	19 734	45 291
	36 158	56 045

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	39 240	23 210
Upplupna sociala avgifter	9 426	4 713
Upplupna räntekostnader	18 336	18 735
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	3 844
Upplupna elkostnader	13 569	12 953
Upplupna vattenavgifter	–	20 014
Upplupna värmekostnader	8 784	8 199
Upplupna kostnader för renhållning	–	7 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 100	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 711	166 634
	251 166	265 546

PL EB

Luleå 2016- 11-24

Göte Henriksson

Linda Olofsson

Peter Olofsson

Åsa Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-24

Rolf Johansson
Revisor

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor, KPMG

allabrf.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Luleåhus Nr 25 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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 Luleåhus Nr 25s finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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 Luleåhus Nr 25 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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 24 november 2016

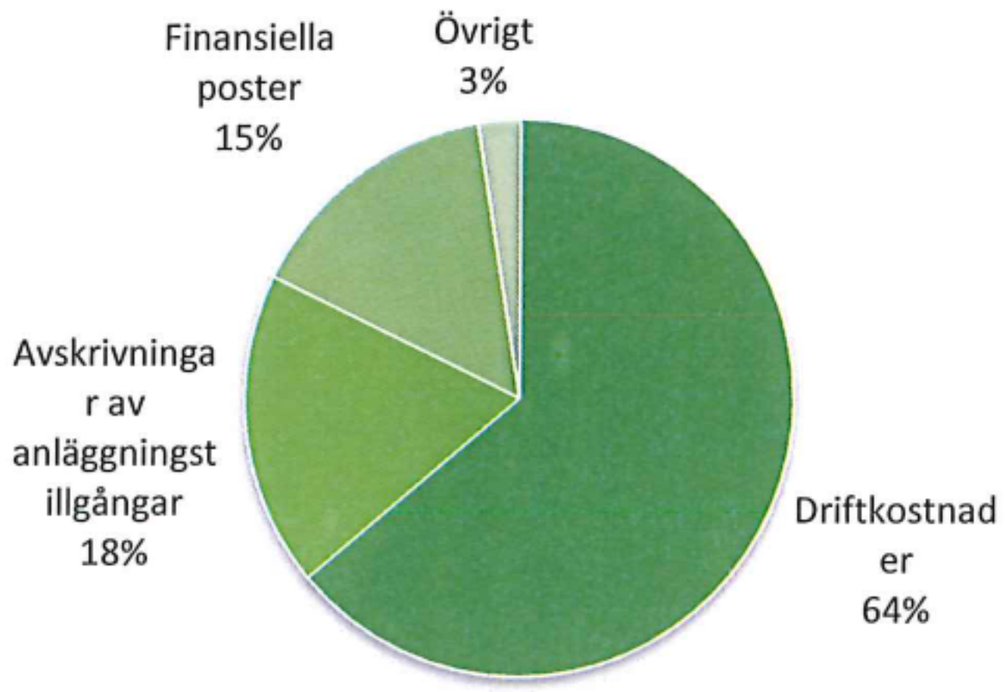
Hans Öystilä
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Rolf Johansson
Av föreningen vald revisor

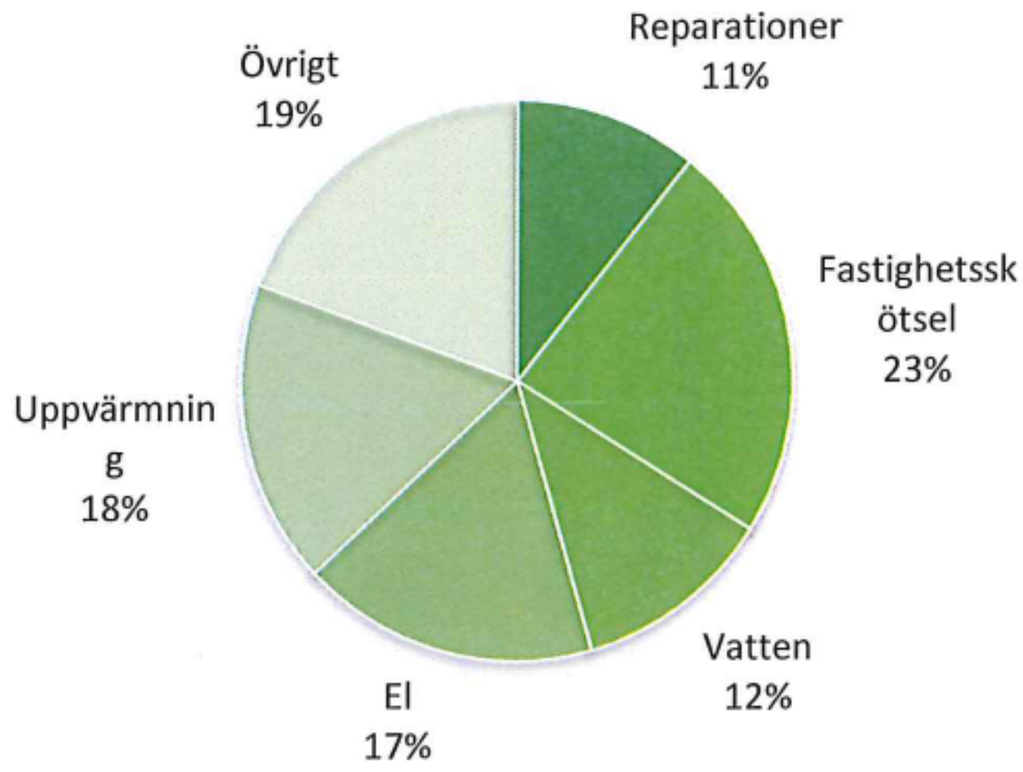
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 015 749	1 207 933
Övriga externa kostnader	20 797	18 838
Personalkostnader	19 713	17 167
Avskrivningar av anläggningstillgångar	291 400	291 400
Finansiella poster	242 160	318 517
Summa kostnader	**1 589 819**	**1 853 855**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	109 429	262 344
Underhåll	0	70 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38 480	37 670
Försäkringspremier	15 357	14 767
Kabel- och digital-TV	30 259	29 691
Fastighetsskötsel	236 480	229 565
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 4 700
Städning gemensamma utrymmen	233	0
Obligatoriska besiktningar	20 561	2 312
Snö- och halkbekämpning	43 337	33 463
Förbrukningsmateriel	0	1 247
Vatten	119 190	124 193
El	178 008	179 594
Uppvärmning	179 362	177 437
Sophantering och återvinning	49 053	50 095
Summa driftkostnader	**1 015 749**	**1 207 933**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	2452	2452
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	45	107
Underhåll	0	29
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	15
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	12	12
Fastighetsskötsel	96	94
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	8	1
Snö- och halkbekämpning	18	14
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	49	51
El	73	73
Uppvärmning	73	72
Sophantering och återvinning	20	20
Summa driftkostnader	**414**	**493**

allabrf.se

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

allabrf.se

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

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

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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

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

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

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

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

allabrf.se

RBF LULEÅHUS NR 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LULEÅHUS NR 25 i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt 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