allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF SKARAHUS 3
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 768400-1352

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.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-16

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF SKARAHUS 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheterna Valhall 3 och 4 i Skara kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Valhallagatan 50-80 i Skara.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	42	48	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	41	96

Total tomtarea:	21 448 m²
Total bostadsarea:	7 678 m²
Årets taxeringsvärde	38 159 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 159 000 kr

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

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Skara Energi AB	Elnät, fjärrvärme och vatten
Energi Försäljning Sverige AB	El

Securitas	Bevakning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Peter Dahlström	Ordförande	Styrelsen	2015
Kristin Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Kennerth Anjemo	Ledamot	Stämman	2015
Peter Friberg	Ledamot	Stämman	2016
Elisabeth Skoog Börjesson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gezim Novobërdaliu		Stämman	2015
Ted Isaksson		Stämman	2015
Martin Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Christoffer Ek	Revisor	Stämman
RevisorsCentrum i Skövde Huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Jens Wallgren	Valberedning	Stämman
Åsa Gustafsson	Valberedning	Stämman
Vicevärd		
Kennerth Anjemo	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 juli 2014 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 1 juli 2015.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 702 tkr och planerat underhåll för 1 775 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnitten "Årets utförda reparationer" och "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2015 och visar på ett underhållsbehov på 5 961 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 596 tkr (78 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m².

Föreningens underhållsfond är nu, efter fönsterbytet som gjordes tidigare och var mer omfattande än planerat i underhållsplanen, nere på en väldigt låg nivå. Kommande år måste fonden byggas på.

allabrf.se

Årets utförda reparationer	Belopp tkr	Kommentar
Bostäder	2	
Gemensamma utymmen	63	Främst tvättstugor
Installationer (Vatten/avlopp, värme, ventilation, el, lås)	222	Nivålarm 117 tkr
Fönsterbyte	2 306	Del som ej täcks av UH-fond
Övrigt huskropp	7	
Markytor	71	Bl a nyplantering rosor
Lekplats	4	
Övrigt	27	

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2013	
Kulvertarbete	2013-14	
Lekplats	2014	
Byte lägenhetsdörrar	2012	
Åtgärder mot radongas	Löpande	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Gemensamma utrymmen	50	Tvättstugor
Installationer	131	Vatten/avlopp, värme
Huskropp utvändigt	1 580	Fönsterbyte, del ur UH-fond
Övriga utgifter	14	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte entréportar	2015-16	
Åtgärder mot radongas	Löpande	

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. fönsterbytet. Det har belastat både reparations- och underhållskostnader.
Driftkostnaderna, förutom reparations- och underhållskostnader, är i stort sett oförändrade. Dock har befarade kundförluster på 59 tkr bokats detta år. Finansiella kostnader (räntor och pantbrevskostnader) har ökat p.g.a. nyupptaget lån.

Årets resultat är lägre än budget p g a fönsterbytet.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 198% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 524 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Detta har direkt påverkat hur fönsterbytet har hanterats i bokslutet. Enligt tidigare regler hade bytet kunnat läggas på avskrivningsplan som en standardförbättring, och därigenom möjliggjort periodisering av kostnaden över en längre tid.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

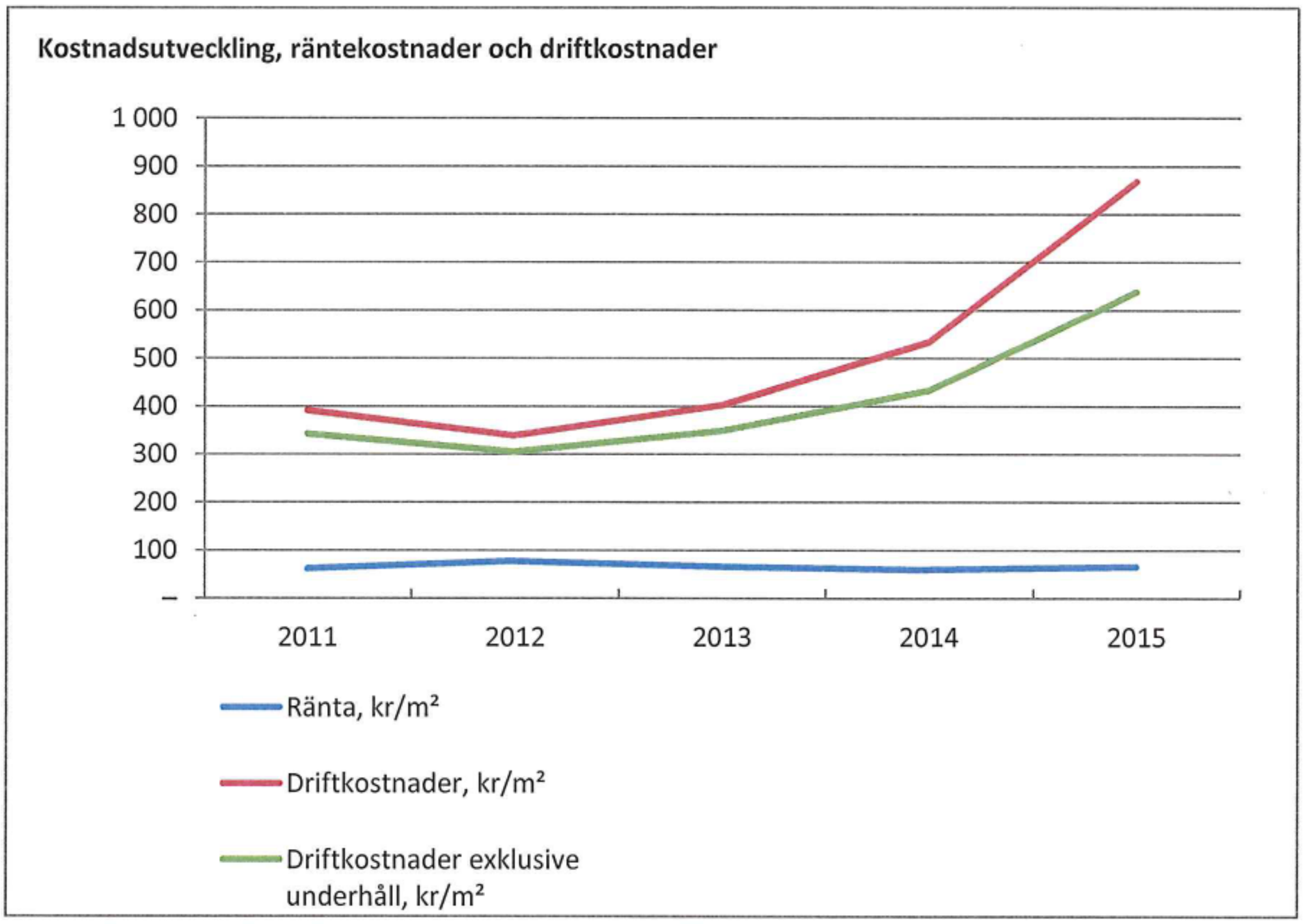
En vattenskada har inträffat i juli 2015. Det är f n oklart hur stor kostnad det kommer innebära för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 713	4 568	4 497	4 502	4 405
Resultat efter finansiella poster	- 3 053	47	478	857	162
Årets resultat	- 3 053	47	478	857	162
Resultat före avskrivningar	- 2 524	577	1 007	1 386	954
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 3 072	39	470	848	417
Avsättning till underhållsfond kr/m²	71	69	69	69	69
Balansomslutning	15 298	16 400	16 495	16 581	14 722
Soliditet	-9%	10%	10%	7%	2%
Likviditet	208%	198%	255%	206%	245%
Avgifts- och hyresbortfall	0,43%	0,71%	1,29%	0,97%	1,26%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	589	572	566	565	554

allabrf.se

Bränsletillägg, kr/m²	85	84	84	85	77
Driftkostnader, kr/m²	867	533	401	338	391
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	638	432	348	305	342
Ränta, kr/m²	65	59	66	77	62
Underhållsfond, kr/m²	7	165	197	180	144
Lån, kr/m²	2 043	1 743	1 811	1 880	1 759

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-6 754
Årets resultat före fondförändring	-3 053 321
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-548 138
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 774 659
Summa underskott	-1 833 554

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 833 554

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 712 698	4 568 045
Övriga rörelseintäkter	2	661 731	1 195 037
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 374 429	5 763 082
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 709 510	-4 124 990
Övriga externa kostnader	4	- 485 253	- 433 018
Personalkostnader	5	- 221 124	- 223 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 529 212	- 529 212
Summa rörelsekostnader		-7 945 100	-5 311 004
Rörelseresultat		**-2 570 671**	**452 078**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	4 324	4 324
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 718	47 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 503 692	- 456 483
Summa finansiella poster		- 482 650	- 404 750
Resultat efter finansiella poster		**-3 053 321**	**47 329**
Årets resultat	19	**-3 053 321**	**47 329**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	12 050 240	12 579 452
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		12 050 240	12 579 452
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	47 000	47 000
Andra långfristiga fordringar	13	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		**12 118 240**	**12 647 452**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	14 855	61 505
Övriga fordringar	15	199 038	294 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 544	130 181
Summa kortfristiga fordringar		292 437	486 002
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	1 800 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 087 346	1 266 320
Summa kassa och bank		1 087 346	1 266 320
Summa omsättningstillgångar		**3 179 783**	**3 752 322**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 298 023**	**16 399 774**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		418 945	418 945
Fond för yttre underhåll		54 197	1 280 718
Summa bundet eget kapital		473 142	1 699 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 219 767	- 54 083
Årets resultat		-3 053 321	47 329
Summa fritt eget kapital		-1 833 554	- 6 754
Summa eget kapital		**-1 360 412**	**1 692 909**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	15 129 390	12 809 390
Summa långfristiga skulder		15 129 390	12 809 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	680 000	680 000
Leverantörskulder	21	145 565	384 976
Skatteskulder	22	4 488	1 284
Övriga skulder	23	156 000	159 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	542 993	671 998
Summa kortfristiga skulder		1 529 045	1 897 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 298 023**	**16 399 774**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		16 549 850	14 753 850
Summa ställda säkerheter		**16 549 850**	**14 753 850**
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 807 342 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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	67	2036
Standardförbättringar	Linjär	20-30	2031-2041
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 520 730	4 389 058
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 22 358	- 22 358
Hyror, lokaler	14 300	17 100
Hyror, garage	147 240	147 240
Hyror, p-platser	69 675	69 675
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 127	- 19 759
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 160	- 3 540
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 601	- 9 370
	4 712 698	4 568 045

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	649 231	647 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	31	- 202
Återvunna fordringar	4 404	6 310
Inkassointäkter	5 816	16 454
Övriga rörelseintäkter (f g år Försäkringsers)	2 250	525 402
	661 731	1 195 037

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	2 702 360	1 106 802
Underhåll	1 774 659	779 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	119 790	119 790
Försäkringspremier	57 189	59 126
Kabel- och digital-TV	126 740	127 234
Fastighetsskötsel	402 497	387 564
Återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 10 200
Obligatoriska besiktningar	—	45 646
Bevakningskostnader	16 560	15 690
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 039	–
Snö- och halkbekämpning	30 410	41 410
Förbrukningsmateriel	14 426	38 319
Fordons- och maskinkostnader	6 850	304
Vatten	301 757	285 477
El	124 447	119 654
Uppvärmning	841 346	840 565
Sophantering och återvinning	199 841	168 397
	6 709 510	4 124 990

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	28 959	28 158
Arvode för ekonomisk förvaltning	292 162	284 082
Annonsering	650	650
Kostnader för IT, tele o porto	44 282	29 718
Juridiska kostnader	13 216	25 119
Arvode, yrkesrevisorer	16 588	19 450
Övriga förvaltningskostnader inkl stämma, möteskostn o utbildning	12 850	26 286
Övriga försäljningskostnader	–	1 110
Kontorsmateriel (broschyrer)	–	1 374
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	- 50
Befarade förluster hyror/avgifter	58 536	–
Medlems- och föreningsavgifter	9 072	9 330
Serviceavgifter	6 663	6 682
Köpta tjänster	1 999	1 110
Övriga externa kostnader	275	–
	485 253	433 018

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	124 580	130 076
Övriga kostnadsersättningar	6 000	6 574
Fast styrelsearvode	10 800	10 800
Övriga ersättningar	–	695
Arvode vicevärd	42 000	36 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	750
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	1 000	–
Övriga personalkostnader	1 096	–
Summa	186 976	186 395
Sociala kostnader	34 148	37 389
	221 124	223 784

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	220 000	220 000
Standardförbättringar	309 212	309 212
	529 212	529 212

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	4 324	4 324
	4 324	4 324

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	988	794
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 455	44 647
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 165	399
Övriga ränteintäkter	1 110	1 570
	16 718	47 409

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetslån	467 397	456 250
Övriga finansiella kostnader (Pantbrevskostnad)	36 295	233
	503 692	456 483
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 527 015	15 527 015
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	6 770 848	6 770 848
	23 397 863	23 397 863
Årets anskaffningar	–	–
Summa anskaffningsvärden	23 397 863	23 397 863
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 931 427	-8 711 427
Standardförbättringar	-1 886 984	-1 577 772
	-10 818 411	-10 289 199
Årets avskrivning byggnader	- 220 000	- 220 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 309 212	- 309 212
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 347 623	-10 818 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 050 240	12 579 452
Varav		
Byggnader	6 375 588	6 595 588
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	4 574 652	4 883 864
Taxeringsvärden		
bostäder	37 400 000	37 400 000
lokaler	759 000	759 000
Totalt taxeringsvärde	38 159 000	38 159 000
varav byggnader	*29 533 000*	*29 533 000*
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	32 752	32 752
Inventarier och verktyg	175 676	175 676
Summa anskaffningsvärden	208 428	208 428

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 32 752	- 32 752
Inventarier och verktyg	- 175 676	- 175 676
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 208 428	- 208 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	47 000	47 000
	47 000	47 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Föreningens expedition/styrelserum	21 000	21 000
	21 000	21 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	10 805	57 455
Kundfordringar	4 050	4 050
	14 855	61 505

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	1 455
Skattekonto	199 038	171 459
Andra kortfristiga fordringar	–	121 402
	199 038	294 316

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	2 352
Förutbetalda försäkringspremier	30 179	54 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 874	31 496
Övriga förutbetalda driftkostnader	12 250	31 078
Övriga förutbetalda kostnader	–	11 126
Övriga periodiserade kostnader	4 241	–
	78 544	130 181

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 800 000	2 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	1 800 000	0,50	2015-08-03	
				1 800 000	2 000 000

Not 18 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 087 346	1 266 320
	1 087 346	1 266 320

allabrf.se

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	2015-06-30 Fritt	2014-06-30 Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	418 945	1 280 718	- 54 083	47 329
Disposition enl. årsstämmobeslut			47 329	- 47 329
Reservering underhållsfond		548 138	- 548 138	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 774 659	1 774 659	
Årets resultat				-3 053 321
Vid årets slut	418 945	54 197	1 219 767	-3 053 321

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -3 053 321 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 826 800 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-06-30	2014-06-30
Inteckningslån	15 809 390	13 489 390
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 680 000	- 680 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	15 129 390	12 809 390

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,20%	2016-03-04	660 000		240 000	420 000
SBAB BANK AB	1,23%	2016-04-29	482 500		132 000	350 500
SBAB BANK AB	1,33%	2015-07-15		3 000 000	150 000	2 850 000
SBAB BANK AB	1,33%	2016-01-18	833 690		4 000	829 690
SBAB BANK AB	1,83%	2019-06-12	4 488 765		24 000	4 464 765
SBAB BANK AB	3,01%	2017-06-15	2 601 281		16 000	2 585 281
SBAB BANK AB	3,09%	2016-09-05	1 479 080		102 000	1 377 080
SBAB BANK AB	3,23%	2016-09-05	2 944 074		12 000	2 932 074
			13 489 390	**3 000 000**	**680 000**	**15 809 390**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 680 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 21 Leverantörskulder

	2015-06-30	2014-06-30
Reskontraförda leverantörsskulder	165 006	398 041
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 19 441	- 13 065
	145 565	384 976

allabrf.se

	2015-06-30	2014-06-30

Not 22 Skatteskulder

Skatteskulder	3 135	–
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 353	1 284
	4 488	1 284

Not 23 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	136 559	145 119
Skuld sociala avgifter och skatter	19 441	13 065
Avräkning hyror och avgifter	–	1 034
	156 000	159 218

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 824	31 517
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 226	201 793
Upplupna elkostnader	7 839	8 970
Upplupna vattenavgifter	25 755	24 781
Upplupna värmekostnader	38 102	28 642
Upplupna kostnader för renhållning	9 769	8 664
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 905	–
Beräknat förvaltningsarvode	22 573	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	381 001	353 405
	542 993	671 998

	2015-06-30	2014-06-30

Skara 2015- 10-19

Peter Dahlström

Kristin Karlsson

Kennerth Anjemo

Peter Friberg

Elisabeth Skoog Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/10 2015

RevisorsCentrum i Skövde
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Christoffer Ek
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skarahus nr 3

Org.nr 768400-1352

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skarahus nr 3 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 har 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skarahus nr 3 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skara den 28 oktober 2015

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Christoffer Ek
Föreningsvald revisor

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 SKARAHUS 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF SKARAHUS 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