Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening LÖVMOSSAN
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716413-6512

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

Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen bostadsrättsförening LÖVMOSSAN 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 2 000 kronor i återbäring samt 2 208 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening LÖVMOSSAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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 Sätra 172:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns byggnader med 16 lägenheter med tillhörande garage uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Krusbärsvägen 2-6 i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
4	12

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
16	7

Total bostadsarea: 1 630 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

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

Efter den senaste stämman 2016-02-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Johan Blomgren	Ordförande	Stämman
Maria Nwokoro	Sekreterare	Stämman
Gert-Olof Engberg	Ledamot	Stämman
Annika Mörck	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Anneli Wienert Stenberg		Stämman
Helena Persson		Stämman
Maria Stolt		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Christer Jonasson	Föreningsvald Revisor	Stämman
Deloitte	Godkänd Revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Bo-Göran Sunemo		Stämman
Valberedning		
Henrik Hedlund	Valberedning	Stämman
Karl Nyberg	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 000 tkr för de närmaste åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet med planen.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	**År**
Byte av termostater	2013
Underhållsspolning	2014
Huskropp utvändigt (fuktskada tak)	2014
Garage och p-platser (asfaltering)	2014

Årets resultat är 273 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på inga underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 722% till 856%.

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 604 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

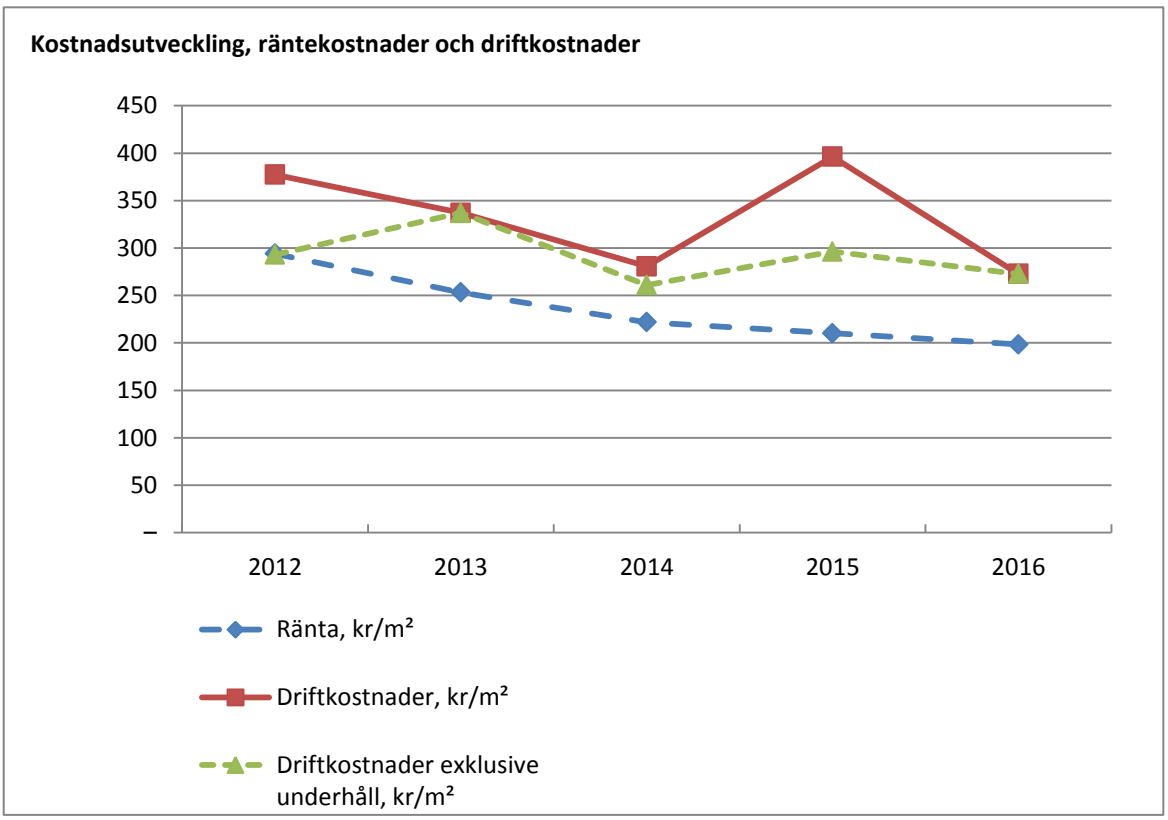
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Lövmossans stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 481	1 453	1 447	1 446	1 410
Resultat efter finansiella poster	402	129	323	275	125
Balansomslutning	14 173	13 796	13 742	13 499	13 311
Soliditet	25%	23%	22%	20%	18%
Likviditet	856%	722%	566%	352%	225%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	811	789	789	787	764
Bränsletillägg, kr/m²	91	91	91	91	90
Driftkostnader, kr/m²	273	396	281	337	377
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	273	296	261	337	293
Ränta, kr/m²	198	210	222	253	294
Underhållsfond, kr/m²	856	660	637	535	412
Lån, kr/m²	6 393	6 423	6 454	6 477	6 508

*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	328 410
Årets resultat före fondförändring	401 688
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	410 099
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	410 099

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 480 720	1 453 302
Övriga rörelseintäkter	2	- 56	892
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 480 664	1 454 194
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 444 666	- 645 864
Övriga externa kostnader	4	- 90 992	- 116 478
Personalkostnader	5	- 23 638	- 24 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 202 701	- 202 701
Summa rörelsekostnader		- 761 996	- 989 329
Rörelseresultat		**718 668**	**464 865**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 025	6 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 323 212	- 342 449
Summa finansiella poster		- 316 979	- 335 816
Resultat efter finansiella poster		**401 688**	**129 049**
Årets resultat		**401 688**	**129 049**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	11 751 270	11 953 971
Summa materiella anläggningstillgångar		11 751 270	11 953 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	24 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		**11 775 270**	**11 957 971**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 361	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 794	18 935
Summa kortfristiga fordringar		24 155	19 372
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 373 937	418 940
Summa kassa och bank		2 373 937	418 940
Summa omsättningstillgångar		**2 398 093**	**1 838 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 173 363**	**13 796 283**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 717 004	1 717 004
Underhållsfond		1 395 940	1 075 940
Summa bundet eget kapital		3 112 944	2 792 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 410	199 361
Årets resultat		401 688	129 049
Summa fritt eget kapital		410 099	328 410
Summa eget kapital		**3 523 043**	**3 121 354**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 370 148	10 420 148
Summa långfristiga skulder		10 370 148	10 420 148
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	50 000	50 000
Leverantörskulder		7 630	- 42 100
Skatteskulder		–	1 165
Övriga skulder		724	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	221 818	244 590
Summa kortfristiga skulder		280 172	254 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 173 363**	**13 796 283**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	15 558 000	15 558 000
Summa ställda säkerheter	**15 558 000**	**15 558 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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 5 665 175 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. 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-08-31	2015-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 321 795	1 286 419
Hyror, p-platser	12 600	20 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 800	- 1 592
Bränsleavgifter, bostäder	148 125	148 125
	1 480 720	1 453 302

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 lokalintäkter	–	500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 56	32
Inkassointäkter	–	360
	- 56	892

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	28 753	27 868
Underhåll	–	163 098
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	75 690	75 690
Försäkringspremier	34 087	30 315
Kabel- och digital-TV	22 967	22 531
Trädgårdsskötsel	–	9 375
Återbäring från Riksbyggen	- 2 000	- 2 200
Sotning	8 125	10 323
Snö- och halkbekämpning	19 239	25 739
Förbrukningsmateriel	1 740	481
Fordons- och maskinkostnader	2 736	2 099
Vatten	37 929	69 272
El	24 227	25 076
Uppvärmning	160 961	155 155
Sophantering och återvinning	30 212	31 042
	444 666	645 864

	2016-08-31	2015-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	–	29 375
Förvaltningsarvode	71 743	70 145
Juridiska kostnader	–	450
Arvode, yrkesrevisorer	5 313	4 375
Möteskostnader	4 250	3 905
Övriga förvaltningskostnader	2 002	5 888
Kreditupplysningar	1 200	600
Representation	2 563	–
Kontorsmateriel	2 181	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 200	1 200
Bankkostnader	540	540
	90 992	116 478

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Arvode till valberedningen	1 000	–
Arvode vicevärd	3 000	3 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	20 000	19 000
Sociala kostnader	3 638	5 286
	23 638	24 286

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	102
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 705	6 113
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	50
Övriga ränteintäkter	2 320	–
	4 025	6 265

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	323 212	342 421
Övriga räntekostnader	–	28
	323 212	342 449

	2016-08-31	2015-08-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	14 938 775	14 938 775
Mark	800 000	800 000
Markanläggning	63 750	63 750
	15 802 525	15 802 525
Summa anskaffningsvärden	15 802 525	15 802 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 784 804	-3 582 103
Markanläggningar	- 63 750	- 63 750
	-3 848 554	-3 645 853
Årets avskrivning byggnader	- 202 701	- 202 701
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 051 255	-3 848 554
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 751 270	11 953 971
Varav		
Byggnader	10 951 270	11 153 971
Mark	800 000	800 000
Taxeringsvärden		
bostäder	6 668 000	6 668 000
lokaler	3 424 000	3 424 000
Totalt taxeringsvärde	10 092 000	10 092 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

48 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	24 000	4 000
	24 000	4 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 297	165
Förutbetalda försäkringspremier	11 546	10 996
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 023	5 890
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 928	1 885
	21 794	18 935

			2016-08-31	2015-08-31
Not 11 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 717 004	1 075 940	199 361	129 049
Disposition enl. årsstämmobeslut			129 049	- 129 049
Reservering underhållsfond		320 000	- 320 000	
Årets resultat				401 688
Vid årets slut	1 717 004	1 395 940	8 410	401 688

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 420 148	10 470 148
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 50 000	- 50 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 370 148	10 420 148

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,61%	2017-12-20	3 087 500		50 000	3 037 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,91%	2017-09-25	3 000 000			3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,26%	2019-06-25	4 382 648			4 382 648
			10 470 148		**50 000**	**10 420 148**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	5 100	5 100
Upplupna räntekostnader	64 031	64 226
Upplupna elkostnader	931	1 759
Upplupna värmekostnader	7 539	7 094
Upplupna kostnader för renhållning	4 845	5 496
Upplupna revisionsarvoden	2 000	1 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	29 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 372	114 540
	221 818	244 590

	2016-08-31	2015-08-31

Gävle 2016-

Johan Blomgren

Maria Nwokoro

Gert-Olof Engberg

Annika Mörck

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christer Jonasson
Föreningsvald revisor

Godkänd Revisor
Deloitte