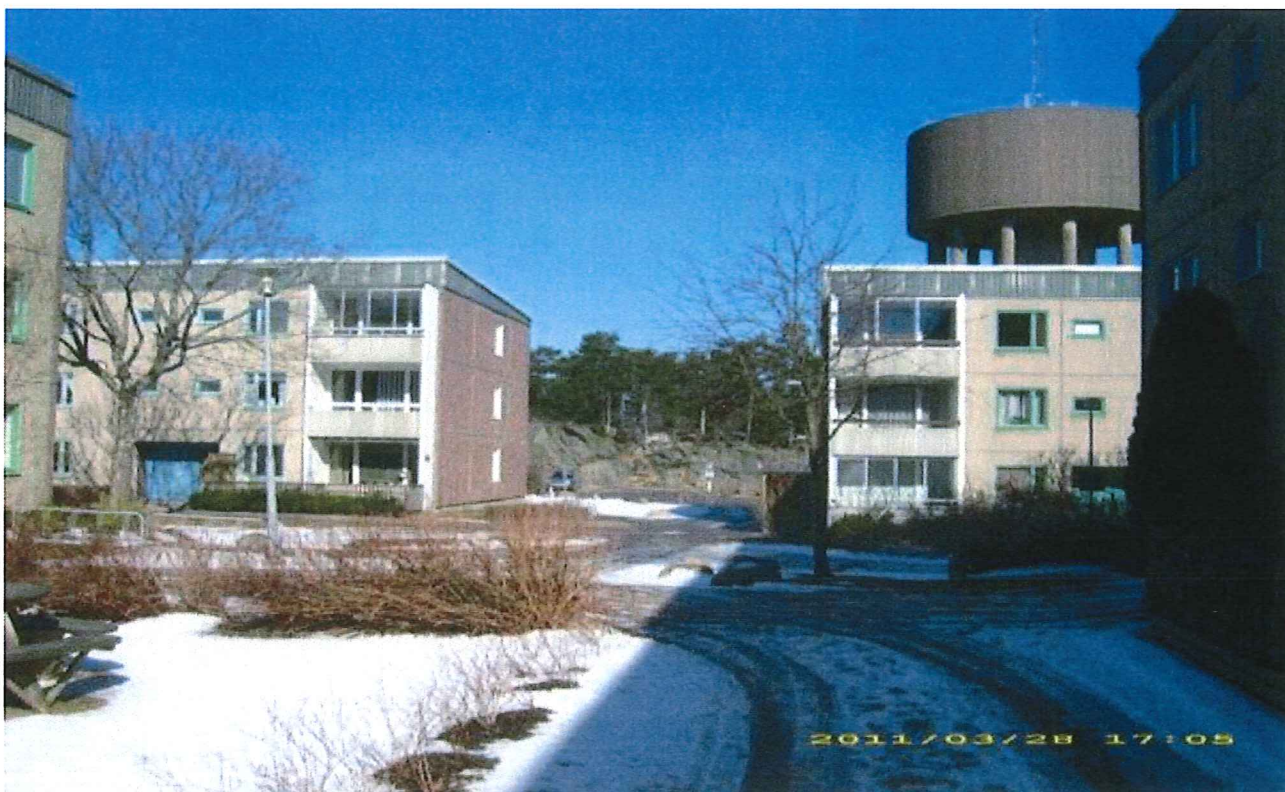

Årsredovisning

RBF LILLMOSEN I
UDDEVALLA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769607-2128

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



Innehållsförteckning

| | |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8 <i>rk</i> |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF LILLMOSSEN I
UDDEVALLA får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 äger fastigheten Sälghugget 7 i Uddevalla Kommun med tomträtt. På fastigheten finns två stycken byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är svedjestråket 1-9 i Uddevalla.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år fr.o.m. 2011-06-15 med en årlig avgäld på 48 720 kr.

Lägenhetsfördelning:

| 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|
| 12 | 18 |

Total tomtarea: 3 995 m²

Total bostadsarea: 2 436 m²

Årets taxeringsvärde 17 167 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 167 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséens försäkringsmäklare .

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

Avtal

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|--------------------|--|
| Riksbyggen | Fastighetsförvaltning |
| A 1 Hus & Trädgård | Fastighetskötsel |
| Telia | Serviceavtal för bredband, tv och telefoni |
| Uddevallahem | Leverans av fjärrvärme och el |
| Bixia | Elleverans |
| ComHem | Kabel-TV |

Efter den senaste stämman 2015-04-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppgift | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Johan Svensson | Ordförande | Stämman | 2016 |
| Lars-Åke Pernefalk | Vice ordförande | Stämman | 2017 |
| Afrim Ramosaj | Sekreterare | Stämman | 2016 |
| Vakant | | Riksbyggen | 2016 |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Amra Pasalic | | Stämman | 2016 |
| Odd Arne Nordheim | | Stämman | 2016 |
| Lennart Theliander | | Riksbyggen | 2016 |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | | |
|-----------------|----------------------|---------|
| Anders Karlsson | Auktoriserad revisor | Stämman |
|-----------------|----------------------|---------|

Revisorssuppleanter

| | | |
|--------------|----------------------|---------|
| Magnus Lidén | Auktoriserad revisor | Stämman |
|--------------|----------------------|---------|

Valberedning

| | |
|-----------------|---------|
| Merima Fehcic | Stämman |
| Terje Magnusson | Stämman |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 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 2016-04-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 471 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 44 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2013 och visar på ett underhållsbehov på 4 708 000 kr för åren 2014-2023. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 000 kr. Planen genomarbetas och uppdateras varje år av styrelsen. I beloppet ingår 2020, 2 936 000 kr, avseende fönsterbyte, vilken reparation kan behövas tidigareläggas. Avsättningen täcker således ej det framtida underhållsbehovet, vilket betyder att fönsterbyte måste delfinansieras med lån.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll | | Belopp tkr |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| Låssystem | Installation gallergrind och kortläsare | 44 |
| | | 44 |
| Årets utförda reparationer | | Belopp tkr |
| Gemensamma utrymmen | | 1 |
| Installationer | | 23 |
| Huskropp utvändigt | | 3 |
| Markytor | | 21 |
| | | 48 |

Årets resultat uppgår till -4 666 kr efter förändring av underhållsfond.

Driftkostnaderna inkl fastighetsadministration men exkl reparationer och underhåll samt fastighetsskatt har ökat jämfört med föregående år med 43 tkr (motsvarar 6,7%) beroende på att kostnader för fastighetsskötsel, vatten och värme har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 380%.

I resultatet ingår avskrivningar med 24 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 175 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.

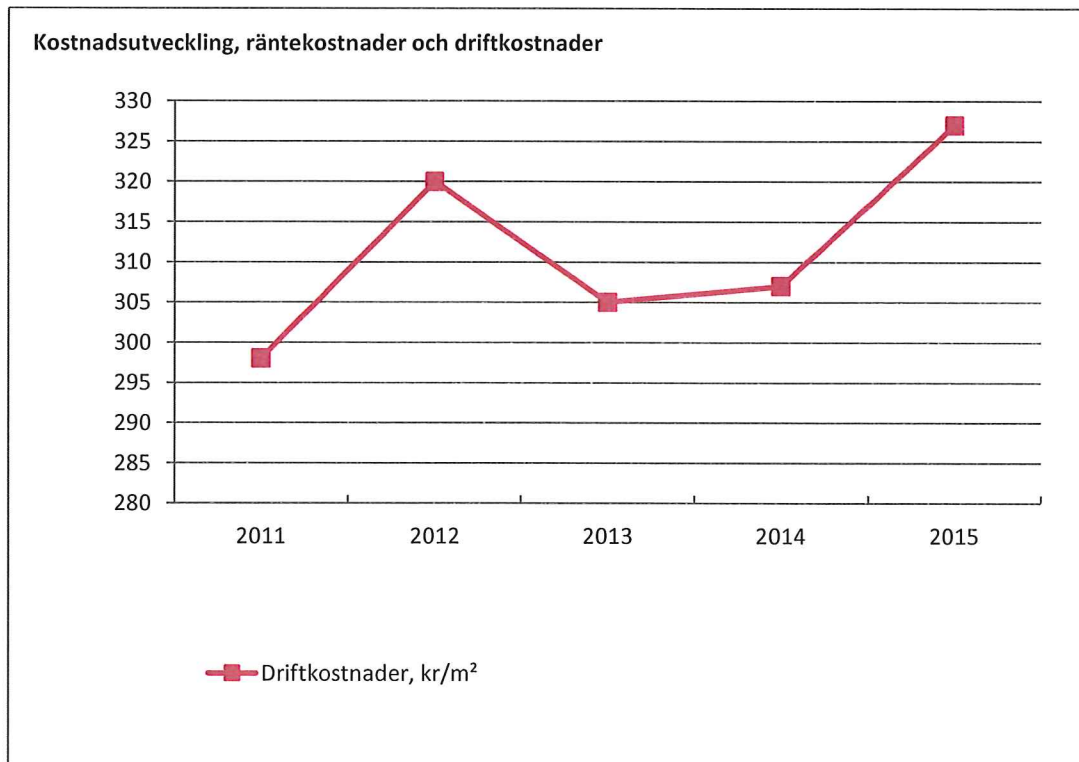
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år tre stycken).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 147 | 1 118 | 1 120 | 1 123 | 1 037 |
| Balansomslutning | 1 804 | 1 685 | 1 559 | 1 419 | 1 288 |
| Soliditet | 84% | 81% | 80% | 80% | 74% |
| Likviditet | 380% | 299% | 270% | 240% | 151% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 471 | 457 | 457 | 457 | 423 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 327 | 307 | 305 | 320 | 298 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 286 | 201 | 144 | 116 | 64 |

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | 33 060 |
| Årets resultat före fondförändring | 151 053 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -200 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 44 281 |
| Summa överskott | 28 394 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|--------|
| Att balansera i ny räkning | 28 394 |
|----------------------------|--------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2015-01-01 2015-12-31 | 2014-01-01 2014-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 146 960 | 1 113 774 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 360 | 4 306 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | 1 147 320 | 1 118 080 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | - 820 065 | - 843 337 |
| Övriga externa kostnader | 4 | - 105 617 | - 102 735 |
| Personalkostnader | 5 | - 51 119 | - 52 243 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | - 23 644 | - 23 644 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 000 445 | -1 021 959 |
| Rörelseresultat | | 146 875 | 96 121 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 7 | 1 380 | 1 380 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 2 798 | 7 797 |
| Summa finansiella poster | | 4 178 | 9 177 |
| Resultat efter finansiella poster | | 151 053 | 105 298 |
| Årets resultat | 15 | 151 053 | 105 298 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 668 712 | 692 356 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>668 712</u> | <u>692 356</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 15 000 | 15 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>15 000</u> | <u>15 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 683 712 | 707 356 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 11 | 28 213 | 22 380 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 43 185 | 42 923 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>71 398</u> | <u>65 303</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 13 | 600 000 | 700 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 14 | 448 746 | 211 997 |
| Summa kassa och bank | | <u>448 746</u> | <u>211 997</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 120 144 | 977 300 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>1 803 856</u> | <u>1 684 656</u> |

11

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 784 000 | 784 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 696 362 | 490 643 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>1 480 362</u> | <u>1 274 643</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 122 659 | - 22 237 |
| Årets resultat | | 151 053 | 105 297 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>28 394</u> | <u>83 060</u> |
| Summa eget kapital | | <u>1 508 756</u> | <u>1 357 703</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 16 | 96 634 | 99 677 |
| Skatteskulder | | – | – |
| Övriga skulder | 17 | – | 4 381 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 198 466 | 222 895 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>295 100</u> | <u>326 953</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>1 803 856</u> | <u>1 684 657</u> |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckning | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>1 000 000</u> | <u>1 000 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Övriga ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket.

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 0 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. /

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 48 | 2049 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20 | 2030 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 146 960 | 1 113 624 |
| Hyror, förråd | – | 150 |
| | <u>1 146 960</u> | <u>1 113 774</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|-----------------|------------|--------------|
| Övriga intäkter | – | 4 306 |
| Inkassointäkter | 360 | – |
| | <u>360</u> | <u>4 306</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | 47 898 | 54 361 |
| Underhåll | 44 281 | 105 574 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 37 290 | 36 510 |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021-06-15) | 48 720 | 48 720 |
| Försäkringspremier | 22 716 | 17 012 |
| Kabel- och digital-TV | 30 530 | 31 399 |
| Fastighetsskötsel | 142 500 | 123 753 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 800 | - 700 |
| Snö- och halkbekämpning | 9 069 | 9 426 |
| Förbrukningsmateriel | 5 711 | 15 469 |
| Vatten | 57 869 | 39 646 |
| El | 36 649 | 40 896 |
| Uppvärmning | 308 763 | 293 045 |
| Sophantering och återvinning | 28 869 | 28 226 |
| | <u>820 065</u> | <u>843 337</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode | 55 360 | 52 752 |
| IT-kostnader | 3 198 | 8 476 |
| Juridiska kostnader | 658 | – |
| Arvode, yrkesrevisorer | 7 588 | 7 000 |
| Möteskostnader | 820 | 446 |
| Kreditupplysningar | 225 | – |
| Kontorsmateriel | 1 429 | 1 743 |
| Telefon och porto | 10 715 | 19 886 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 1 410 | 1 410 |
| Övriga externa kostnader | 24 214 | 11 022 |
| | <u>105 617</u> | <u>102 735</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|--------|--------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Lön till fastighetsskötare | 281 | 644 |
| Övriga kostnadsersättningar | 400 | – |
| Fast styrelsearvode | 31 500 | 31 500 |
| Övriga ersättningar | 3 010 | 1 077 |
| Arvode vicevärd | 7 540 | 10 895 |
| Summa | 42 731 | 44 116 |
| Sociala kostnader | 8 389 | 8 127 |
| | 51 119 | 52 243 |

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | | |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnader | 16 644 | 16 644 |
| Om- och tillbyggnader | 7 000 | 7 000 |
| | 23 644 | 23 644 |

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | | |
|---|-------|-------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag | 1 380 | 1 380 |
| | 1 380 | 1 380 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|--|-------|-------|
| Ränteintäkter från bank | 622 | – |
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | 60 | 160 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbanken | 1 948 | 7 518 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 41 | – |
| Övriga ränteintäkter | 127 | 119 |
| | 2 798 | 7 797 |

Not 9 Byggnader och mark

| | | |
|--------------------------|---------|---------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 784 000 | 784 000 |
| Standardförbättringar | 124 168 | 124 168 |
| | 908 168 | 908 168 |
| Summa anskaffningsvärden | 908 168 | 908 168 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | - 189 644 | - 173 000 |
| Standardförbättringar | - 26 168 | - 19 168 |
| | - 215 812 | - 192 168 |

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Årets avskrivning byggnader | - 16 644 | - 16 644 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 7 000 | - 7 000 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 239 456 | - 215 812 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 668 712 | 692 356 |

Varav

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Byggnader | 577 712 | 594 356 |
| Standardförbättringar | 91 000 | 98 000 |

2015-12-31 2014-12-31

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 17 167 000 | 17 167 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 17 167 000 | 17 167 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 12 600 000 | 12 600 000 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|--------|--------|
| 30 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 15 000 | 15 000 |
| | 15 000 | 15 000 |

Not 11 Övriga fordringar

| | | |
|------------------|--------|--------|
| Skattefordringar | 2 123 | 2 903 |
| Skattekonto | 26 090 | 19 477 |
| | 28 213 | 22 380 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | 60 | 635 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 23 553 | 22 716 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 7 392 | 7 392 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 12 180 | 12 180 |
| | 43 185 | 42 923 |

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

| | | | |
|-------------------------------------|----------|---------|------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | 600 000 | 700 000 |
| | Typ | Saldo | Ränta |
| | 30 dagar | 600 000 | 0,20 |
| | | | Slutdatum |
| | | | 2016-01-14 |
| | | | 600 000 |
| | | | 700 000 |

Not 14 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Handkassa | 4 000 | 4 000 |
| Bankmedel | 21 215 | 20 593 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 423 530 | 187 404 |
| | 448 746 | 211 997 |

Not 15 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--|----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 784 000 | 490 643 | - 22 237 | 105 297 |
| Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut | | 50 000 | - 50 000 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 105 297 | - 105 297 |
| Reservering underhållsfond | | 200 000 | - 200 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 44 281 | 44 281 | |
| Årets resultat | | | | 151 053 |
| Vid årets slut | 784 000 | 696 362 | - 122 659 | 151 053 |

Not 16 Leverantörsskulder

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Reskontraförda leverantörsskulder | 96 634 | 99 677 |
| | <u>96 634</u> | <u>99 677</u> |

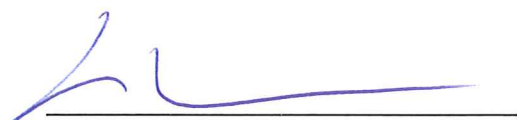
Not 17 Övriga skulder

| | | |
|------------------------------------|----------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | – | 4 381 |
| | <u>–</u> | <u>4 381</u> |


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader | 1 107 | 1 258 |
| Upplupna vattenavgifter | 10 577 | 13 187 |
| Upplupna värmekostnader | 63 433 | 120 124 |
| Upplupna revisionsarvoden | 6 625 | 6 625 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 100 | 12 671 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 100 624 | 69 030 |
| | <u>198 466</u> | <u>222 895</u> |

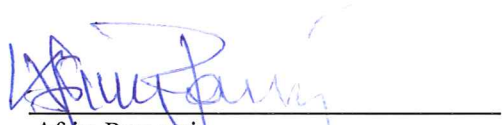
Uddevalla den 7 mars 2016



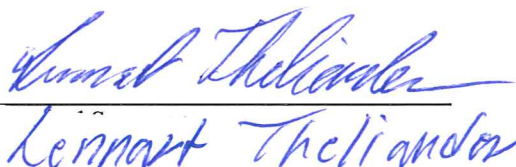
Johan Svensson



Lars-Åke Pernefalk




Afrim Ramosaj



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/4 2016



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lillmossen i Uddevalla

Org.nr 769607-2128

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lillmossen i Uddevalla för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lillmossen i Uddevalla för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla den 4 april 2016

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. 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.

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 i 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 skuldyngd 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.

RBF LILLMOSSEN I UDDEVALLA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LILLMOSSEN I UDDEVALLA i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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